

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. YVES ARCHAMBAULT, président
 Mme MARCÈLE LAMARCHE, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**MISE EN VALEUR DU SITE
DES ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT
ARRONDISSEMENT ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 21 septembre 2006, 19 h
École St-Ambroise
6555, de Normanville
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 SEPTEMBRE 2006	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL	3
MME ANNICK GERMAIN.....	7
M. MICHEL LAMARCHE	10
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
RÉAL LANTHIER	15
MARTIN BAZINET	17
PIERRE PROVENÇAL	20
LISE FONTAINE.....	25
CAROLINE DUFRESNE	28
EXPOSÉ DE M. JEAN-FRANÇOIS LALONDE	34
EXPOSE DE M. JEAN-FRANÇOIS GILKER.....	36
REPRISE DE LA SÉANCE	42
PÉRIODE DE QUESTIONS (SUITE) :	
RÉAL LANTHIER	42
LISE TROTTIER.....	43
FRANÇOIS GOULET	45
FRANCINE BOUCHER	46
PIERRE PROVENÇAL	48
DANIELLE BONNEAU	55
LISE TROTTIER.....	57
LISE FONTAINE.....	60
CAROLINE DUFRESNE	64

MME LOUISE ROY, présidente:

5 Bonsoir. Je m'appelle Louise Roy, je suis la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis bien heureuse d'être avec vous ce soir pour présider cet échange sur le projet de mise en valeur du site des anciens ateliers municipaux.

10 Alors, cette discussion que nous tenons ce soir a lieu dans le cadre des travaux de la Commission de consultation publique de l'Office sur la mise en valeur du site des anciens ateliers municipaux.

Ce projet de mise en valeur, vous le savez, arrive au terme d'une longue étape de discussions. Il y a deux jours, certains d'entre vous l'avez mentionné, c'est un projet sur lesquels les discussions ont commencé il y a presque 15 ans et qui maintenant arrive à une étape importante de sa vie puisqu'on va entreprendre sur la base des résultats de cette consultation, et aussi de la décision évidemment du conseil municipal, on va passer à la phase mise en œuvre de la proposition.

15 Alors, dans ce contexte particulier, l'Office justement a tenu à ajouter aux séances habituelles d'information des citoyens un atelier de discussion sur les conditions de succès et de bonne intégration de la proposition dans le quartier. L'objectif de l'atelier, c'est d'enrichir la réflexion grâce au partage des idées sur la proposition, tout cela en vue de la préparation des mémoires.

20 Alors, ce soir les gens qui sont avec nous, je vais vous les présenter au fur et à mesure de leur intervention, sont riches d'expérience. Certains viennent de la Ville, d'autres des milieux communautaires, d'autres des milieux d'affaires, d'institutions. J'aurais l'occasion, donc, de vous les présenter tout à l'heure, mais ils apportent une contribution sur la base d'une riche expérience reliée au projet ou à d'autres projets semblables.

30 Alors, j'aimerais, avant qu'on enclenche ou que je vous explique le déroulement de la soirée, demander au président de la Commission, monsieur Yves Archambault, que vous connaissez, ceux qui ont participé à la séance d'information publique de mardi, vous avez eu l'occasion de le rencontrer, comment les échanges de ce soir seront pris en compte.

M. YVES ARCHAMBAULT:

35 Bonsoir. Comme madame Roy vient de vous le mentionner et comme je l'avais déjà annoncé mardi soir, la présente séance s'inscrit à l'intérieur des travaux de la Commission et c'est un peu le pont entre la première partie et la deuxième partie.

40 Alors, bien sûr que la Commission va suivre avec attention les discussions de ce soir et bien sûr va tenir compte aussi bien des questions qui sont soulevées et des points de vue qui seront émis, parce que sans refaire toute l'explication de l'audience, 1^{ère} partie, 2^e partie, on est peut-être à la 1½ partie, mais ça remplace ni l'une, ni l'autre, mais on va puiser aux deux.

Et toutes les interventions, comme celles d'avant-hier et comme celles de la 2^e partie, sont enregistrées par les services techniques de la Ville. Je salue le technicien, monsieur Guy Legendre, et la transcription de toute la séance, comme des autres séances, est assurée par

45 madame Louise Philibert. Et comme pour les autres parties de l'audience, les transcriptions seront disponibles sur le site de l'Office au www.ocpm.qc.ca.

60 Mais les discussions de ce soir, j'insiste, ne remplacent pas les mémoires et évidemment ils servent à préparer les échanges qui vont avoir lieu à l'occasion de l'audition des opinions entre la Commission et ceux qui choisiront de déposer des mémoires. Ici, je ne saurais trop insister pour vous inviter à préparer un mémoire et à le déposer à l'Office. La date de tombée pour le dépôt des mémoires, c'est le vendredi, 29 septembre. Et la deuxième partie se tiendra le lundi, 2 octobre, à l'École St-Étienne au 5959, Christophe-Colomb. Je vous remercie.

55 **MME LOUISE ROY, présidente:**

60 Merci, Monsieur Archambault. Je vous présente ici à ma droite madame Marcelle Lamarche qui est aussi membre de la Commission de l'Office sur le projet de mise en valeur. Alors, un mot pour vous expliquer comment notre soirée va se dérouler.

65 Dans un premier temps, je vais demander aux représentants de l'arrondissement qui sont ici ce soir, l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, de faire une sorte de présentation très rapide de ce qu'ils considèrent être les conditions, les principales caractéristiques du projet qui vont assurer son succès et sa bonne intégration dans le quartier. C'est le thème qu'on va aborder ce soir.

70 Donc, je vais demander à la Ville de faire une première présentation du projet en fonction du thème. Ensuite, nous allons entendre deux de nos panélistes, madame Annick Germain, qui est professeure à l'INRS-Urbanisation, elle est ici juste à ma droite, et monsieur Michel Lamarche qui est organisateur communautaire et bien connu dans le quartier.

75 Ensuite, j'irai chercher vos commentaires, vos questions, vos interrogations ou vos suggestions sur ce qui aura été dit et sur le projet en général. On s'arrêtera une vingtaine de minutes. Ensuite, on entendra nos deux autres panélistes, monsieur Jean-François Lalonde et monsieur Jean-François Gilker. Ensuite, encore une autre période d'échanges avec vous et à la fin, je demanderai à nos panélistes de faire un petit dernier tour de table pour nous donner ce qui leur apparaît être les principaux messages à retenir et qui devraient nous amener à réfléchir en vue de la préparation des mémoires sur le projet de mise en valeur du site.

80 À 10 heures, tout devrait être fini, entre 9 heures et demie et 10 heures, tout devrait être fini. Si vous voulez bien, on va commencer tout de suite et je vais demander à monsieur Gilles Galipeau de nous présenter l'équipe de la Ville et puis de nous présenter aussi le projet en fonction des conditions de succès.

85 **M. GILLES GALIPEAU:**

Merci, Madame Roy. Mon nom est Gilles Galipeau, je suis conseiller en aménagement à la Direction de l'aménagement urbain des services aux entreprises dans l'arrondissement de

90 Rosemont-La Petite-Patrie. Nous sommes ici à la table des représentants de la Ville. Donc, à ma droite, monsieur Bernard Cyr qui est chef de division au service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine qui est accompagné de Chantal Thibothot qui est conseillère en développement au même service.

95 Il y a aussi des représentants du service de la Direction de l'arrondissement qui sont dans la salle avec nous. Donc, Carole Paquette qui est directrice de la Direction de l'aménagement urbain et Sophie Charlebois qui est architecte au même groupe.

100 On m'a demandé de faire un petit résumé en fait de la démarche et du projet et de ses caractéristiques et de ce qui fait que ce projet est un projet qui s'intègre au quartier et un projet qui va aller de l'avant. Alors, je vais faire un petit tour d'horizon des caractéristiques principales du projet.

105 Bon, tout le monde connaît le site. Le site, c'est un immense îlot de 47 000 mètres carrés bordé par la rue des Carrières, la rue St-Hubert, la rue St-Denis et le boulevard Rosemont. C'est un espace qui est maintenant à peu près complètement vacant. On retrouve uniquement l'édicule de la station du métro et sa boucle de virage des autobus. On retrouve le bâtiment du 700 Rosemont qui faisait partie des ateliers et qui a sera conservé et intégré au projet. On trouve aussi une boucle, une bretelle de circulation qui permet de relier l'avenue Châteaubriand avec la rue St-Hubert, donc, la rue Châteaubriand et la rue St-Hubert. On peut voir ici un des anciens bâtiments des ateliers municipaux qui a été démoli.

110 Le site est occupé par une première phase de logements qui a été construite au début des années 90 par l'Office municipal d'habitation. Il y a donc 148 logements qui occupent la partie sud-ouest du site. Le site est aussi bordé par la rue des Carrières et une voie cyclable qui longe le chemin du CP. Donc, cette voie cyclable devrait permettre de relier éventuellement la Rivière-des-Prairies avec le fleuve St-Laurent. Et le site est bordé immédiatement à l'ouest, du côté ouest de la rue St-Denis par la Tour de la Mode, donc, un bâtiment de 12 étages.

120 Il y a des éléments là-dedans qui sont d'une certaine façon des contraintes au développement du site, d'autres qui sont en fait des potentiels très importants. Évidemment la station de métro, c'est un élément qui permet de relier directement tout le développement qui se fera sur le site à l'ossature principale du transport en commun à Montréal. Par contre, ça présente des contraintes en terme de la présence elle-même de la station, la présence du tunnel, la présence de la boucle de virage. Ce sont des éléments évidemment qui sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

130 Le bâtiment du 700 Rosemont, c'est un bâtiment qui va être restauré et intégré avec le développement du site. La bretelle de circulation est un élément qui forme une contrainte et qui sera appelée à être modifiée.

Le plan qui a été développé en fait n'est pas sorti de nulle part. Il découle d'une part des objectifs du plan d'urbanisme, donc, à l'intérieur du plan d'urbanisme lui-même, le plan

135 d'urbanisme de la Ville qui a été adopté en 2004. Le plan d'urbanisme comprend des dispositions qui portent sur le développement d'un certain nombre de secteurs. On retrouve entre autres dans le chapitre de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie un secteur de planification détaillé portant sur le site des ateliers municipaux et qui oriente le développement du site. On retrouve donc à l'intérieur de ce document, des orientations d'aménagement qui sont générales, mais aussi des énoncés très précis portant sur la mise en valeur de ce site.

140 On a aussi un ensemble de principes qui sont liés au développement durable. Donc, qu'il s'agisse de mentionner la réutilisation par exemple du bâtiment du 700 Rosemont ou encore la décontamination des terrains qui sera faite pour permettre la mise en valeur du site ou encore des principes d'organisation de ce nouveau quartier par une mixité des fonctions qui fera en sorte d'assurer, de minimiser les déplacements et de fournir l'ensemble des services de base dans une même unité de voisinage.

150 Et le projet répond aussi aux objectifs de la stratégie d'inclusion de logements abordables pour les nouveaux projets résidentiels. Donc, la typologie et la variété de clientèle qui sont prévues dans le développement du projet permettent de rencontrer les objectifs de la Ville en matière d'inclusion de logements abordables sur le site, donc, à la fois par la présence de logements privés qui seront offerts à des prix plafonds fixés par la stratégie d'inclusion et d'autre part, par la présence d'une part importante de logements qui seront destinés à des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation.

155 Donc, le concept d'aménagement qui découle des éléments que je viens de mentionner vise à poursuivre la grille de rues.

160 Donc, on poursuit vers le sud de la rue Saint-Vallier. Évidemment, cette grille est interrompue par la présence de la boucle d'autobus qui empêche en fait la construction, la continuité nord-sud de la rue Saint-Vallier. On retrouve ensuite le prolongement de l'avenue Châteaubriand qui est un peu décalée par rapport à la rue Châteaubriand existante compte tenu de la présence du bâtiment du 700 Rosemont. La disparition évidemment de la bretelle de circulation qui relie Châteaubriand à St-Hubert. Ces deux rues sont reliées dans l'axe est-ouest par une voie à sens unique vers l'est.

165 Le projet vise à créer un axe civique en bordure du boulevard Rosemont. Donc, le projet ne vise pas uniquement à construire des nouveaux logements sur le site, mais à offrir aussi un ensemble de services à la population, à la population qui viendra occuper ce nouveau quartier, mais aussi à la population des environs de ce secteur.

170 Donc, en bordure du boulevard Rosemont, on retrouve des constructions plus importantes. D'une part, un centre civique qui occupera le cœur du front sur le boulevard Rosemont qui permettra d'intégrer au bâtiment du 700 Rosemont, un complexe qui aurait une vocation sportive, récréative, culturelle et communautaire.

175 De part et d'autre, on retrouve des constructions de gabarit important, principalement résidentielles mais qui pourraient offrir au rez-de-chaussée du commerce de voisinage et des

espaces à bureaux. Donc, au-dessus de la station de métro, un bâtiment à vocation mixte et de même à l'intersection de la rue St-Hubert et Rosemont.

180 En bordure du boulevard Rosemont et à l'intersection de la rue St-Hubert serait aménagé un espace public qui permettrait la conservation des arbres les plus intéressants qu'on retrouve actuellement sur le site. Il y a un espace libre important qui est prévu au cœur de ce secteur, de ce nouveau secteur qui va border directement le centre civique et il est prévu de joindre la station de métro à la voie cyclable qui longe la rue des Carrières par une voie cyclable qui sera directement reliée au métro et au centre civique.

185 Ensuite, le projet comprend une typologie résidentielle variée. On retrouve donc au centre du site un îlot qui permettrait en pourtour le développement résidentiel visant des clientèles dont les projets seraient pris en charge par des organismes sans but lucratif ou des coopératives d'habitation qui permettraient l'aménagement d'un espace central privé au centre de l'îlot et de part
190 et d'autre dont en bordure de la rue St-Hubert, des constructions à gabarit important qui pourraient atteindre jusqu'à 7 étages, et l'îlot des constructions de l'Office municipale d'habitation qui pourrait être complété par une intervention à petite échelle.

195 On a ici une des illustrations possibles que permet en fait l'encadrement réglementaire parce que, en fait, ce qui est proposé dans le cadre de cette consultation publique, c'est de modifier la réglementation d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet. Cette réglementation vient fixer un certain nombre de paramètres de construction, d'utilisation des bâtiments et de caractéristiques architecturales visant à assurer l'harmonisation du développement. Donc, les constructions qui seront réalisées peuvent prendre différentes formes.
200 Le plan qui est illustré constitue en fait une de ces propositions.

205 On retrouve donc en bordure du boulevard Rosemont du côté de la rue St-Denis, un bâtiment... on a parlé tantôt d'un bâtiment mixte qui pourrait présenter des hauteurs de 6 à 10 étages et qui permettrait la construction d'environ 110 logements, de compléter l'îlot des bâtiments de l'Office municipal d'habitation avec une construction de 3 ou 4 niveaux qui permettrait l'aménagement de 15 logements. L'îlot central pourra permettre la construction de bâtiments de 3 et 4 étages et pour un total de 110 logements. Le bâtiment au coin de la rue St-Hubert et du boulevard Rosemont pourrait atteindre 8 étages et pourrait permettre l'aménagement de 115 logements. Et les bâtiments en bordure de la rue St-Hubert dans la partie sud de l'îlot pourrait
210 présenter des hauteurs de 4 à 7 étages pour un nombre total de 110 logements.

215 Au total, on parle d'un projet de l'ordre de 460 nouveaux logements qui s'ajouteraient aux 148, 150 logements existants. Il est prévu que la vocation des bâtiments qui sont à l'intersection St-Denis et Rosemont, les bâtiments qui seraient construits dans l'îlot central et l'intervention qui serait faite sur l'îlot de l'Office municipal d'habitation viseraient des clientèles d'organismes sans but lucratif ou de coopératives d'habitation et les constructions qui seraient aménagées en bordure de la rue St-Hubert seraient des constructions qui seraient vouées à un développement par le secteur privé. Donc, il y a un ratio environ de 50% de chaque type de construction qui est prévu à l'intérieur du site.

220

On a voulu par cette proposition créer un milieu de vie en fait qui permet à la fois de répondre aux besoins du quartier en terme de logements, mais qui permet aussi de répondre aux besoins du quartier en terme d'espaces libres. C'est un secteur qui est assez mal desservi en terme d'espaces libres. On retrouve un petit parc. Le parc le plus près, c'est un petit parc qui est situé au coin de la rue Christophe-Colomb et des Carrières ; sinon, dans les environs immédiats du site, on ne retrouve pas d'espace vert.

225

C'est aussi un secteur qui est déficient en matière de certains équipements sportifs, par exemple des piscines, des gymnases. Alors, il est prévu l'implantation d'un centre civique qui aurait une vocation sportive, culturelle, récréative et communautaire et qui permettrait d'intégrer le bâtiment du 700 Rosemont en bordure du boulevard Rosemont.

230

Et aussi de façon à répondre aux besoins en terme de commerces et de services, il est prévu à l'intérieur des bâtiments qui bordent le boulevard Rosemont d'avoir au rez-de-chaussée et aux étages inférieurs ce genre d'activités qui permettront de répondre aux besoins quotidiens de la population.

235

MME LOUISE ROY, présidente:

Ça fait le tour ?

240

M. GILLES GALIPEAU:

Ça fait un bref tour d'horizon de la proposition. Merci.

245

MME LOUISE ROY, présidente:

Alors, je vous remercie, Monsieur Galipeau. On aura de toute façon probablement l'occasion de vous revenir avec des commentaires, des questions et les échanges.

250

Globalement parlant, on s'aperçoit que la proposition d'aménagement propose la conversion du site à des fins multiples, commerciales, résidentielles, communautaires, de loisirs. Elle propose aussi quand on lit la documentation d'intégrer les notions de développement durable. Elle vise une clientèle qui est mixte : des familles, des personnes âgées, différents types de ménages, des commerçants, des gens qui vont venir pour faire leurs emplettes aussi.

255

Elle propose aussi une mixité au niveau des types de propriétés. Alors là, je lancerais la balle à madame Germain. Quelles sont les conditions à mettre en place et quelles sont au fond vos réactions aussi par rapport au projet présenté par l'arrondissement quant aux conditions à mettre en place pour permettre une harmonie la plus intéressante possible au niveau de la vie sociale ?

260

MME ANNICK GERMAIN:

265 Merci. Bonsoir à tous et merci de me donner la parole d'entrée de jeu. Alors, écoutez, ce que je voudrais faire, c'est de donner quelques commentaires très généraux sur les conditions de la mixité sociale et de l'intégration de quartier. Je n'entrerai pas dans le site proprement dit parce que je pense que c'est peut-être un peu prématuré pour l'instant au stade de la discussion. Je me référerai à certains exemples par contre qui sont liés à des recherches qu'on a faites ici à Montréal.

270 Alors, d'abord pour reprendre ce que vous avez dit tout à l'heure, la mixité sociale, bon, de quoi parle-t-on ? Qui veut-on mélanger ? On veut mélanger des gens qui ont des conditions socio-économiques différentes, on veut mélanger des gens qui éventuellement ont des profils ethniques différents, peut-être aussi qui ont des profils familiaux différents, qui occupent des types de logements différents. Donc, on voit bien, en fait, que la mixité sociale consiste en fait à essayer
275 de faire cohabiter des gens qui dans les faits ont des modes de vie très différents.

Alors, je voudrais avant de vous dire quelques mots sur les grands constats qu'on peut tirer des enquêtes qu'on a faites dans certains projets plus ou moins similaires. Je voudrais peut-être revenir sur une idée qui me semble importante et qui me semble peut-être pas très
280 nécessairement... en fait, qui ne fera pas nécessairement plaisir à tout le monde.

Alors, rappeler que la plupart des gens recherchent la protection de leur intimité dans leur milieu résidentiel, recherchent en second lieu la paix dans leur milieu résidentiel et ensuite, la garantie d'un milieu social suffisamment homogène pour qu'ils puissent s'y reconnaître. Cela dit,
285 qu'est-ce que l'on constate dans les projets où on a essayé d'atteindre une certaine mixité sociale dans les développements ?

Premier constat - puis je vais être très très brève - premier constat, c'est qu'il est souvent très difficile de faire cohabiter des générations différentes, et tout particulièrement des familles
290 différentes. Ce que j'entends par là, c'est par exemple de faire cohabiter d'un côté des personnes âgées et de l'autre, des familles qui ont des enfants et notamment des adolescents. Sans entrer dans les détails, je voudrais insister sur cet aspect qui est probablement dans les enquêtes qu'on a faites un petit peu partout le problème le plus délicat à traiter.

295 Deuxièmement, il est plus facile de faire cohabiter des ménages qui n'ont pas de trop grandes différences de revenus. On s'entend que dans une ville normale, bien sûr tout le monde n'a pas le même salaire, n'a pas la même profession, mais la cohabitation - ça peut paraître une évidence ce que je dis, mais c'est assez important - sera plus facile si les écarts de revenus ne sont pas trop grands. O.K. C'est notamment un élément qui a certainement facilité la
300 cohabitation dans les Shop Angus, la première version, le premier développement du terrain des Shop Angus où il y a une mixité qui était programmée dès le départ et où, en fait, il y a des ménages qui ont des revenus très différents, mais en fait, les écarts sont quand même... ne sont pas si dramatiques, ne sont pas trop contrastés du moins dans l'espace proche.

305 Autre constat, c'est que, et là aussi, ça va paraître une évidence, c'est qu'il est plus facile de faire cohabiter des ménages qui ont fait le choix de s'établir sur le site. C'est évidemment souvent un choix que n'ont pas les personnes qui sont notamment dans les logements sociaux.

En tout cas, la question des contraintes vis-à-vis du choix ou du non choix est un élément très important pour faciliter la bonne cohabitation en bout de piste.

310

Autre constat qu'on a fait dans un certain nombre d'enquêtes, c'est qu'il y a des différences qui ne sont pas au départ problématiques à faire cohabiter, mais qui le deviennent quand elles sont combinées à différents types de différences, et je donnerais un exemple. Souvent les différences de revenus combinées à des différences par exemple d'origine ethnoculturelle peuvent devenir délicates à gérer, mais pas nécessairement. Donc, souvent, c'est la combinaison de différences qui, en fait, fait que les choses sont plus tendues ou que les situations sont plus de friction.

315

Et enfin, en ce qui concerne les modes de cohabitation, on a souvent observer - et là, je vais faire plaisir à certaines personnes - que les coop ont joué un rôle bénéfique dans la structuration de plusieurs milieux. On l'a vu dans plusieurs développements résidentiels anciens et récents.

320

Maintenant, je voudrais évoquer deux autres points. Le premier, c'est rappeler que la mixité sociale est d'abord une question d'échelle. Autrement dit, que plus le territoire est grand, plus il est facile bien entendu de faire cohabiter des gens qui ont des modes de vie différents. Alors, c'est un élément certainement sur lequel il faut réfléchir quand on envisage un site globalement quand même relativement densément peuplé.

325

Deuxième élément toujours en ce qui concerne les éléments plus d'espace. C'est que les espaces publics et semi-publics, donc, les parcs, les jardins, les ruelles, les cours avant et les cours arrière sont souvent des lieux tout à fait importants qui peuvent notamment servir d'espaces tampons entre des groupes qui ont des modes de vie différents parce qu'ils ont, mettons, des types de ménages différents ou des types de revenus différents.

330

335

Donc, ces espaces publics ou semi-publics jouent un rôle très important de tampons et à mon point de vue, c'est entre autres ce qui fait un des éléments de la réussite de la première phase des Shop Angus certainement où il y a énormément d'espaces libres, d'espaces verts, de parcs, de cours, avant, arrière, etc., dont certaines ont pu être aménagées par les résidents pour au fond mieux marquer leur milieu de vie, mieux imprégner leur différence.

340

Cela dit, il ne faudrait quand même pas penser que les espaces libres, les espaces verts sont automatiquement des espaces de rapprochement ; ils peuvent souvent être, au contraire, des espaces de friction. Donc, de toute évidence, c'est un élément-clé dans un aménagement pour jouer un petit peu dans la manière dont on arrive ou non à faire cohabiter des groupes sur un espace.

345

Ensuite, et dernier point sur le plan spatial, c'est la question de l'architecture. Bon, je ne vais pas entrer beaucoup là-dessus. Simplement pour dire que souvent une architecture pas trop contrastée permet d'éviter de stigmatiser des milieux et permet au fond là aussi de faciliter un certain apprivoisement des groupes les uns par rapport aux autres dans la mesure où l'architecture

350

ne différencie pas trop les types de logements les uns par rapport aux autres où classiquement on n'a pas tendance à se dire «ben, tiens, ça, c'est forcément un HLM», etc., et Dieu sait si parfois on a été fort dans l'architecture des HLM.

355

Autre élément sur lequel je voudrais insister, c'est les images que l'on a et que l'on développe d'un secteur, d'un site, d'un quartier. Là aussi, les enquêtes montrent que ces images sont très importantes, mais qu'elles peuvent jouer un rôle aussi bien négatif que positif et dans ce domaine-là, on ne sait jamais très bien quelle est la poule et l'œuf. Est-ce que les gens développent une image commune du quartier parce qu'en fait, ils se sentent bien ensemble ou bien est-ce que c'est l'inverse ? Est-ce que, au fond, ils se sentent bien ensemble, donc, ils développent une image commune du quartier ? C'est une question compliquée. Mais toujours est-il que la question de l'image est très importante et tout ce qui peut jouer sur cette image, que ce soit des bâtiments particuliers, que ce soit même des hauteurs particulières, est à prendre au sérieux.

360

365

Alors, est-ce qu'il y a des critères de réussite finalement pour juger de la mixité ? Je dirais qu'il faut être très modeste sur ce plan-là et que peut-être qu'une mixité réussie, c'est d'abord comment éviter les conflits et les tensions. Il faut peut-être voir la réussite de la mixité dans les problèmes qu'on est capable d'éviter plutôt que de se fixer tout de suite des objectifs, de mettre la barre trop haute en partant.

370

Alors, pour terminer - parce que je veux laisser du temps à mon collègue - trois éléments sur les conditions de l'intégration au quartier, et là, je pense que je n'apprendrai rien à personne, en général les intégrations de site qui sont les plus réussies sont celles où il n'y a pas un trop grand contraste entre les populations du nouveau site et celles de l'ensemble du quartier. Mais encore là, il y a quand même des exceptions à cette observation.

375

Deuxième commentaire. C'est qu'il est important d'inclure dans le nouveau site des équipements collectifs qui soient utiles pour tout le quartier et pas seulement pour les nouveaux habitants du nouveau site. Autrement dit, il faut aussi que le nouveau site ait un avantage pour l'ensemble du quartier. Alors, c'est une évidence. Cela dit, souvent ça peut avoir des inconvénients dans la mesure les nouveaux habitants se sentent envahis si on ne prend pas soin de, encore une fois, d'entourer ces équipements d'un certain nombre d'espaces tampons pour protéger le milieu résidentiel des nouveaux résidents.

380

385

MME LOUISE ROY, présidente:

Madame Germain, je...

390

MME ANNICK GERMAIN:

Et je termine.

395

MME LOUISE ROY, présidente:

D'accord.

MME ANNICK GERMAIN:

400

Ensuite - je terminerai par là - je crois qu'il est toujours très important d'identifier les intérêts très différents qui sont en présence dans un site et de se mettre dans une position de négociation plutôt que de nier un petit peu ces différences. Alors, je m'excuse d'avoir été très générale, mais je pense que d'entrée de jeu, c'est ce qu'on m'avait demandé de faire.

405

MME LOUISE ROY, présidente:

Ç'a été très utile. Merci infiniment.

410

MME ANNICK GERMAIN:

Merci.

415

MME LOUISE ROY, présidente:

Maintenant, je vais passer la parole à monsieur Lamarche qui lui va utiliser un cas concret, un cas vécu, et essayer d'en tirer les leçons. Alors, on vous écoute, Monsieur Lamarche.

420

M. MICHEL LAMARCHE:

Merci. Bonsoir tout le monde. Alors moi je ne suis pas un expert en mixité sociale, je suis un organisateur communautaire dans un CLSC, le CLSC La Petite-Patrie, mais je vais essayer d'appliquer ce qui vient d'être mentionné, en tout cas une partie de ce qui a été mentionné par rapport justement au site des ateliers municipaux.

425

Les opinions que je vais émettre se basent sur une formation que la Table de concertation logement-aménagement avait reçu il y a 3 ans en mixité sociale avec d'ailleurs une collègue de madame Germain, madame Francine Dansereau, et je mentionne ceci parce qu'au CLSC, on est partenaire avec d'autres organismes communautaires au niveau de la Table de concertation logement-aménagement de La Petite-Patrie. Et aussi, les commentaires que je vais faire, ça va être en référence à un projet qui s'appelle L'Îlot Rousselot, un projet de construction résidentiel qui a été terminé en 1989 et qui présente un site densément peuplé, peut-être moins, je dirais, que le site des ateliers municipaux parce qu'à L'Îlot Rousselot, on retrouve à peu près 250 logements dans un petit quadrilatère.

435

Dans cet Îlot Rousselot, il y a de nombreux problèmes de cohabitation et c'est un peu pour mentionner des éléments qu'il faut prévenir, qu'il faut éviter, afin justement de trouver une cohabitation pacifique dans le site des ateliers municipaux.

440 Je vais utiliser la carte qui est ici. Je vais commencer par ici, le secteur des HLM. Je vais
aborder également celui-ci et puis la question des parcs. Comme mentionnait madame Germain,
les espaces semi-publics et les espaces publics, les espaces publics, tout le monde peut les
deviner, ce sont les deux parcs qu'on a ici en haut du site et les espaces semi-privés, c'est sous
les espaces qui sont directement attenants aux immeubles résidentiels.

445 Alors, si on commence par celui-ci, où il est prévu 15 logements. Ce qu'on retrouve ici,
c'est un HLM de 114 logements personnes âgées. Ici, on a à peu près 35 logements famille et
actuellement, il y a une clôture qui sépare la résidence de personnes âgées avec le reste et ici, les
logements HLM-familles.

450 Les premières années que le HLM-aînés a vécu, ç'a été des difficultés comme on peut
s'en douter avec le HLM-familles concernant l'utilisation de leur espace semi-public. Et on
comprend qu'avec un espace semi-public restreint pour les familles, ça ne pouvait pas faire
autrement que d'arriver de l'autre côté et de causer des problèmes de cohabitation avec les aînés.

455 Idéalement, si j'ai en tête ce qui s'est passé à L'Îlot Rousselot, ce serait d'avoir dans l'un ou l'autre
de ces résidences familles, un espace communautaire sous forme d'une salle communautaire
avec des activités qui seraient organisées justement pour permettre aux jeunes qui ont un surplus
d'énergie de pouvoir canaliser leur énergie autrement qu'en produisant des situations conflictuelles
avec le voisinage. Alors, c'est de canaliser l'énergie et de faire en sorte que ces jeunes puissent
460 trouver réponse à leurs besoins.

Mais on sait que l'Office municipal ne fait pas de salle communautaire pour les HLM-
familles, donc, cette solution ne sera pas envisagée. Alors, à la place, je pense qu'il faut penser du
moins à faire en sorte que l'Office municipal crée une délimitation, une délimitation claire ici avec le
465 HLM-familles. Ça va du moins régler un problème du côté des aînés, mais ça ne va pas régler le
problème des jeunes qui veulent s'éclater, qui veulent s'amuser, tout ça. Il faudra penser à une
autre solution. Peut-être qu'éventuellement ici, on pourra créer une salle communautaire avec
l'aide de la Ville de Montréal. Et il y a toujours le centre civique, mais le centre civique, ça ne
représente pas une solution idéale, ça peut être une solution effectivement d'avoir des salles
470 communautaires avec des activités pour occuper les jeunes, mais ça ne représente pas la solution
idéale parce que ce n'est pas comme si c'était une salle communautaire qui est directement
attenante au milieu de vie des jeunes. Alors que le défi s'il y a des activités qui sont organisées
dans le centre civique pour les jeunes, à savoir les jeunes qui sont ici et les jeunes qui sont là, ça
va être d'amener ces jeunes-là au centre civique. Et ça, ce n'est pas... il y en a qui vont se
475 rendre, mais si on veut que l'intervention soit efficace le plus possible, il faudrait que le maximum
de jeunes qui habitent ces endroits puissent bénéficier des activités du centre civique, d'une salle
communautaire.

Je termine là-dessus. Concernant le réaménagement de la cour des aînés qui est ici, il
480 faut absolument qu'il y ait des consultations. Comme ça appartient à l'Office municipal, je ne sais
pas s'il y a quelqu'un de l'Office municipal ici ? Non, il n'y a personne ? Donc, je ne parlerai pas
beaucoup.

MME LOUISE ROY, présidente:

485

Oui ?

M. MICHEL LAMARCHE:

490

Oui ?

MME LOUISE ROY, présidente:

495

Est-ce qu'il y a quelqu'un ? Non. Quelqu'un qui s'en vient ?

M. MICHEL LAMARCHE:

500

Bon. Alors, ce serait intéressant qu'il y ait une consultation. Les aînés qu'on a consultés dans le cadre de la Table Logement le 11 septembre dernier disaient qu'ils tenaient toujours à leur clôture et ils étaient aussi préoccupés par l'accès à leur stationnement pour certains d'entre eux qui ont des voitures parce qu'il y a une question de sécurité. Parce qu'étant donné que le stationnement va être problématique sur tout le site des ateliers municipaux et comme il y a des stationnements de disponible actuellement au sous-sol du HLM-aînés, il y a certainement des arrangements qui vont être possible pour permettre à certains résidents d'avoir accès au stationnement du HLM Saint-Vallier. C'est une préoccupation des aînés, la question de la sécurité et la question de faire en sorte qu'il ne puisse pas y avoir d'intrusion autre que les gens qui ont des voitures. Alors, je vous partage les préoccupations des aînés.

505

510

Maintenant, si on prend l'îlot central, c'est l'îlot ici, il va y avoir des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif qui vont gérer les logements sociaux. Les défis qui se présentent, si on regarde les espaces semi-publics, on a des espaces semi-publics, il y en a aussi entre les immeubles. Ici, c'est du stationnement qui est prévu. Alors, l'espace important, ce serait celui-ci. Qui va s'en emparer ? Parce que ça va être des tentatives des premiers résidents, ça va être qui va utiliser les premiers et qui va pouvoir s'installer et instaurer un mode de vie ? Ça, on ne le sait pas d'avance, mais on peut présumer que s'il y a des enfants, ça va être probablement les premiers à utiliser cet espace disponible.

515

520

Et est-ce que cette utilisation par des enfants ou des ados va être acceptée, ça va permettre une cohabitation ou ça va créer des tensions ? C'est difficile à savoir, mais si on se fie à L'Îlot Rousselot, et comme on s'attend à ce qu'il y ait des coopératives, des logements pour des familles, on ne peut pas présumer actuellement le nombre de familles, mais je pense que c'est une chose qu'il faut avoir à l'œil dans le sens qu'il va peut-être y avoir des besoins pour occuper les jeunes.

525

Quand je parle des jeunes, c'est parce que ça fait référence aux problèmes majeurs qu'a vécu L'Îlot Rousselot, c'était une présence de jeunes, importante : 30% des résidents étaient des jeunes de moins de 20 ans, alors, c'était assez nombreux. Est-ce qu'on va retrouver le même

530 pourcentage ? On ne le sait pas. C'est important les jeunes, la relève au Québec. On verra un peu. Mais la Ville de Montréal, je pense que c'est important qu'elle ait une préoccupation qu'éventuellement peut-être ce serait bon qu'il y ait d'avance dans un de ces milieux une salle communautaire pour justement qu'il y ait un milieu accessible à proximité de ces immeubles pour justement répondre aux besoins des jeunes.

535 Évidemment il y a un aspect qui n'est pas tellement abordé au niveau de la mixité sociale, mais c'est toute la question de l'insonorisation des résidences. Comme il y a différents modes de vie, différentes façons d'agir, de penser, on ne sait pas quel va être aussi le mélange interethnique, l'insonorisation, ça joue beaucoup au niveau d'une cohabitation pacifique. Quand il y a trop de bruit, ça crée des tensions. Les gens essaient de se parler, ils essaient de négocier des choses, mais ce n'est pas toujours évident. Le fait qu'il y ait de l'insonorisation, c'est déjà une bonne
540 condition si ça peut exister, si ça peut se faire.

Mais là, je ne suis pas au courant des normes, peut-être Jean-François Gilker pourra nous en parler ? Est-ce que c'est réaliste de penser à un milieu qui est insonorisé ? D'autant plus qu'ici, il y a une voie ferrée. Il y a une voie ferrée où il y a des trains qui passent plusieurs par jour. Est-
545 ce qu'ici justement, les gens qui vont habiter ici vont pouvoir bénéficier d'une insonorisation minimum pour avoir un mode de vie minimalement acceptable ?

Alors, si ce n'est pas possible d'avoir une salle communautaire à un endroit ou à un autre, il faudra penser à avoir des locaux dans le centre civique. Et ceci m'amène à dire qu'en même
550 temps qu'il faut des locaux, il faut qu'il y ait de l'espace pour des organismes communautaires qui vont s'occuper d'organiser des activités, que ce soit pour les jeunes ou pour d'autres clientèles qui vont résider sur ce site.

Alors, l'aspect centre communautaire du centre civique est important. Il y a des
555 organismes qui ont des besoins d'espace, se loger à coût raisonnable, alors, c'est quelque chose à considérer au niveau du centre civique.

Maintenant, au niveau des espaces publics concernant les parcs. D'ailleurs l'aménagement, je pense que les gens à la Ville de Montréal sont sensibilisés depuis quelques
560 années par la question de la sécurité dans le sens que, que ce soit les principes qui sont mis de l'avant par Tandem ou par l'Echo des Femmes qui a eu un comité pour la sécurité des femmes, je pense que c'est important que ces parcs soient aménagés dans ce sens-là. C'est important aussi de regarder les usages de ces parcs, les usages variés pour répondre aux besoins des jeunes, des ados, des adultes, des aînés, avec ces usages qui sont séparés pour être sûr qu'il n'y aura
565 pas de conflit d'usages et des usages qui permettent quand même une tranquillité par rapport aux gens qui vont habiter tout près.

Que ce soit ici ou plus haut, même s'il va y avoir une épicerie, un supermarché au rez-de-chaussée, c'est ça qui se parle actuellement, dans les étages supérieurs, il faudra voir que l'usage de ce parc ne fait pas en sorte que ça dérange les gens qui habitent dans les logements des
570 étages supérieurs. Mais ça, les experts de la Ville en aménagement de parcs, je ne pense pas qu'on ait de problèmes pour qu'ils tiennent compte de ça.

MME LOUISE ROY, présidente:

575 Monsieur Lamarche...

M. MICHEL LAMARCHE:

580 Oui, je me synthétise. Bon, j'ai parlé de l'importance du 700, boulevard Rosemont. Au
niveau des équipements, des gros équipements sportifs qu'on va retrouver ici, que ce soit au
niveau d'une piscine ou d'un gymnase, il y a toute la question de regarder si c'est pertinent que ce
soit ici vu qu'on va avoir ici des immeubles, plusieurs immeubles d'habitations et qu'on ajoute
encore des immeubles au niveau sportif. La question qui se pose, c'est que pour rendre ça plus
585 vivable en terme de densité résidentielle, densité immobilière, d'attendre que ce soit tout
développé et qu'on ait une idée du secteur Bellechasse, qui est au coin de St-Denis et
Bellechasse, quel va être le développement de ce secteur-là parce qu'il faut éviter de faire un
micro quartier.

590 Il existe toutes sortes d'installation dans le quartier à proximité au niveau sportif, au niveau
de piscine et gymnase, alors, c'est de regarder si ce n'est pas pertinent d'attendre éventuellement
et ça dégagerait ce secteur-ci et qui pourrait être moins densément... pas peuplé, mais densément
érigé pour tout le reste des ateliers municipaux. Je vais arrêter ici.

MME LOUISE ROY, présidente:

595 Merci beaucoup, Monsieur Lamarche. Alors maintenant, la parole est à vous. Est-ce qu'il y a des réactions à ce qui a été dit ? Est-ce qu'il y a des questions, est-ce qu'il y a des commentaires ? Oui, Monsieur ? S'il vous plaît, vous identifier.

M. RÉAL LANTHIER:

600 Réal Lanthier.

MME LOUISE ROY, présidente:

605 Bonjour, Monsieur Lanthier.

M. RÉAL LANTHIER:

610 La question que j'ai, c'est parce que votre première séance d'information, ça vous a pris peut-être deux, trois ans pondre ce projet-là, la première session d'information le 19 septembre, et là, il faut que les gens s'organisent pour vous donner leur opinion en à peu près 10 jours et ça, c'est en considérant que les gens travaillent. Je ne sais pas s'il y a vraiment consultation publique ou si c'est vraiment voulu que les gens n'aient pas la chance de regarder le projet, d'y réfléchir et de faire des propositions ?

615 En tout cas, moi, le 13, j'ai reçu un papier comme quoi il y aurait une consultation publique le 19 et que... et là, il faudrait soumettre un dossier pour le 2. Alors, moi je travaille, ça fait que je n'ai pas... ça me prend un peu de temps consulter les documents. Vous, ça vous a quand même pris je ne sais pas combien de temps élaborer le projet.

620 **MME LOUISE ROY, présidente:**

 Vous voudriez avoir plus de temps ?

625 **M. RÉAL LANTHIER:**

 Oui.

M. YVES ARCHAMBAULT:

630 On est un peu pris quand on fait de la consultation publique, puis c'est toujours un compromis qu'on doit faire. Parce que vous savez qu'à l'autre bout du spectre, il y a toujours ceux qui disent : «Ah oui, on va faire de la consultation publique, puis ça va encore re-étirer le projet, puis on n'arrivera plus, puis ça va prendre beaucoup de temps.» Donc, c'est pour ça qu'on est un peu pris entre deux feux. La règle en consultation publique, c'est que généralement on passe, on donne à peu près trois semaines entre la première et la deuxième partie de l'audience publique.

635

Et c'est ce qu'on a. Et pour vous permettre de vous exprimer, comme on fait la deuxième partie le 2 octobre, on vous demande si possible de déposer votre rapport le vendredi précédent qui est le 29 septembre. Vous pouvez toujours venir juste le 2 aussi, mais ce sont des impératifs qu'on a.

640

M. RÉAL LANTHIER:

Du 19 au 2, ça ne fait pas trois semaines. Si votre première présentation a eu lieu le 19 septembre et que vous voulez que les rapports soient le 29, ça fait 10 jours. Ce n'est pas tout à fait trois semaines.

645

MME LOUISE ROY, présidente:

Écoutez, il y a aussi une pratique qu'on a adoptée à l'Office. La deuxième partie de l'audience est dédiée à l'audition des mémoires, donc, la Commission reçoit les mémoires et elle pose des questions à ceux qui viennent présenter leur mémoire. Donc, vous pourriez l'envoyer par écrit un petit peu plus tard ; les gens vont s'en préoccuper quand même, ils vont le lire exactement, ils vont le traiter exactement comme si vous étiez venu le présenter et s'ils ont des questions, ils pourraient éventuellement rentrer en contact avec vous pour vous les poser, ce qui vous donnerait une marge de manœuvre un petit peu plus longue pour en arriver à faire votre mémoire et à le confier à la Commission.

650

655

Est-ce que ça pourrait vous convenir, ça ? Parce que là, la Commission va entendre ceux qui veulent se présenter le 2 octobre mais si, par exemple, vous, vous étiez capable à l'intérieur de la semaine qui suit d'envoyer le document, la Commission va en tenir compte comme si vous étiez venu le présenter.

660

M. RÉAL LANTHIER:

C'est juste que le document s'il est présenté par la suite, c'est sûr que le public, il n'y a eu vraiment d'échange.

665

MME LOUISE ROY, présidente:

Il n'y aura pas eu cet échange, mais il serait traité de la même manière, il serait sur le site de l'Office, le site internet de l'Office et il serait... L'autre chose aussi que vous pourriez faire, c'est que vous n'êtes pas obligé d'écrire le mémoire, vous pouvez venir donner verbalement votre point de vue. Alors, vous pourriez venir mettons le 2 ou le 3 octobre présenter votre point de vue verbalement, puis là, échanger avec la Commission, puis par la suite envoyer le document écrit qui lui serait mis sur le site internet, ferait partie des documents de la Commission. Ça aussi, c'est faisable. Est-ce que c'est pas pire ? Ce n'est pas la fin du monde ?

670

675

M. RÉAL LANTHIER:

680 Oui, oui, c'est pas pire. Mais c'est sûr que ça ne donne pas beaucoup de temps. Moi, je vis très proche de ce nouveau projet qui va prendre note. Je m'attendais à ce qu'il y ait peut-être une réglementation, je pensais que c'était un terrain qui était... Je ne pensais pas que c'était zoné résidentiel. Je ne sais pas si ça fait longtemps que c'est zoné résidentiel ou est-ce que ça l'est zoné résidentiel ?

685

MME LOUISE ROY, présidente:

Monsieur Galipeau, voulez-vous répondre à ça ?

690

M. GILLES GALIPEAU:

695 Dans la réglementation d'urbanisme qui a été adoptée en 1994, avant je ne pourrais pas répondre, mais depuis ce temps-là, la majeure partie du site, oui, est affectée à des fins résidentielles sauf en bordure du boulevard Rosemont où là, on a une affectation qui est commerciale. Mais toute la partie, tous les deux tiers sud du site d'est en ouest sont réservés à des fins d'habitation. En fait, c'est une légère modification qu'on apporte à la réglementation par rapport à la réglementation actuelle.

700

MME LOUISE ROY, présidente:

705 En tout cas, Monsieur, s'il y a moyen de vous accommoder, vous pouvez être sûr qu'on va essayer de le faire. Alors, je viens de vous donner quelques éléments. Tantôt à la pause vous pourrez peut-être parler à monsieur Archambault. On est conscient que souvent les délais sont courts, puis que ce n'est pas facile quand on travaille de regarder la documentation et tout ça. Là, vous avez quelques possibilités. Si vous voulez parler avec monsieur Archambault, n'hésitez pas à la pause.

Oui, j'ai quelqu'un d'autre qui veut intervenir ? Allez-y.

710

M. MARTIN BAZINET:

715 Bonsoir. Mon nom, c'est Martin Bazinet. Je suis résident du quartier. Je souligne en passant que j'ai travaillé dans ma vie sur d'autres projets d'habitations à Montréal, notamment Benny Farm. Je voudrais remercier particulièrement, je pense qu'elle mérite d'être soulignée, la Table de concertation logement et aménagement du quartier. Ça fait non pas 2, 3, 4, 5 ans qu'ils travaillent là-dessus, mais plutôt 15 ans environ. Donc, j'espère que quand il y aura le rapport final de l'Office, que ce sera mentionné.

720

J'aimerais remercier aussi la Ville qui a quand même montré une belle ouverture, puis qu'il y a un pourcentage intéressant de logements sociaux et abordables dans le projet.

Moi, le projet comme je le vois, je suis pas mal content. Je suis très content de ce projet, j'étais un peu plus inquiet il y a quelques années. Peut-être que je densifierais un petit peu plus ci, un petit peu moins dense d'un autre côté. Bon, je laisse les experts terminer là-dessus.

725 Moi, la question que j'aimerais avoir... que je me pose des questions, c'est la portion est, les condominiums. J'aimerais savoir qu'est-ce qui a été étudié ? Quel bout de chemin a été fait jusqu'à maintenant dans la réflexion pour que ces condominiums soient aussi abordables et même plus loin que ça, est-ce que ça va être la SHDM qui va les développer ? Est-ce que ça va être géré par un OSBL qui va gérer un mécanisme de revente pour maintenir l'*abordabilité* de manière permanente, comme on a réussi à le faire ou en voie de le faire à Benny Farm qui est devenu soit dit en passant un modèle qui est cité partout dans de nombreux pays, soit dit en passant ?

730
735 Donc, j'aimerais savoir ça. Est-ce que ça va être tout simplement du condo privé, *one shot deal*, on le vend, merci, bonsoir, ou bien il y a une vision sociale aussi dans le volet accès à la propriété ?

MME LOUISE ROY, présidente:

740 Monsieur Galipeau. Et monsieur Cyr aussi.

M. GILLES GALIPEAU:

Oui, je vais laisser monsieur Bernard Cyr répondre à cette question.

745 **M. BERNARD CYR:**

750 La partie du site qui est à l'est sur St-Hubert, c'est la partie qu'on appelle privée ; l'autre partie, c'est la partie sociale et communautaire qui occupe une bonne portion du site. En terme d'unités de logements, c'est à peu près 60% et quelques. Pour la partie privée, ce qui est prévu, c'est qu'on a des objectifs, la Ville de Montréal entre autres, qui ont été mentionnés dans la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux développements résidentiels qui a été adoptée par la Ville de Montréal depuis un an.

755 On vise à avoir sur tous les sites, pas juste ville, mais on se dit que dans les grands sites à développer résidentiels, 200 logements et plus, il doit y avoir une mixité, il doit y avoir du logement social. On en a ici, mais on doit avoir du logement abordable aussi privé pour des gens qui veulent accéder à une propriété à des prix raisonnables, qu'ils puissent avoir accès à ce site.

760 Et cette partie-là, on prévoit la faire réaliser par un entrepreneur privé qui n'est pas choisi. Il y a un échéancier. On a l'intention de lancer au tout début de l'année 2007 un appel de propositions. Ce n'est pas le SHDM, ça va être vraiment un entrepreneur dans le marché privé avec des obligations. Donc, dans l'appel de propositions, on va mettre plusieurs critères que l'entrepreneur doit rencontrer. Donc, on veut atteindre... ces terrains-là ont un potentiel autour de 220 logements, on va exiger qu'il y en ait au moins 50% qui soient des logements abordables.

765 Donc, la clientèle du quartier ou autres avec des revenus moyens peut acheter ou louer une unité. Donc, ça ne sera pas défini qu'il faut que ce soit du locatif ou du condo, ça va être à

770 tenure libre, mais il faut que l'unité puisse être soit louée ou achetée pour des clientèles à revenus
moyens. Ça peut être par exemple, un logement qu'on pourrait acheter, une famille avec enfants,
c'est un logement qui s'achèterait à 200 000 \$ par exemple ou qui se louerait 750 \$ par mois par
exemple pour un 2 chambres à coucher. Il va y avoir des exigences dans l'appel de propositions,
ce n'est pas encore tout défini, pour atteindre ces objectifs.

775 Il y a un autre objectif aussi qu'on va essayer d'atteindre, c'est d'avoir 15% de ce 200 000
logements qui soit des logements de 3 chambres à coucher et plus pour des familles, donc, un
produit peut-être un peu novateur qu'on va essayer de définir, pour que des familles pas
nécessairement qui veulent acheter et demeurer dans le quartier puissent trouver un produit à
leurs besoins sur ce site qui n'est pas nécessairement une maison où les gens ont plutôt
tendance à aller s'acheter une maison un peu plus loin. Donc, c'est un produit plus urbain.

780 Alors, il va y avoir des critères comme ça dans l'appel de propositions et dans une
entente contractuelle, il y aura une obligation. Alors, pour répondre à votre question :
Comment l'*abordabilité* va être respectée dans un projet comme ça si c'est un entrepreneur
privé ? Ce n'est pas comme une gestion communautaire peut-être comme à Benny Farm,
785 mais dans le contrat quand la Ville va vendre les terrains, il va y avoir un accord avec des
obligations de vendre ces unités à tel prix et si ce n'est pas le cas, il y a des pénalités ou peut-
être même que la Ville peut mettre fin au projet. C'est à évaluer tout ce modèle-là, mais il y
aura des obligations quand même contractuelles de réaliser ces objectifs.

790 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Et est-ce qu'il peut y avoir une vision à long terme de ça, Monsieur Cyr ? Est-ce que donc,
dans une perspective de revente par exemple, il y a moyen de conserver le caractère abordable ou
est-ce que là, vous perdez complètement le contrôle ?

795 **M. BERNARD CYR:**

800 Pour la partie privée, ce n'était pas dans notre intention d'établir un mécanisme de contrôle
des valeurs une fois que l'unité a été mise sur le marché. Je ne vous dis pas que ce n'est pas une
possibilité, mais disons que ce n'est pas l'option envisagée ici.

MME LOUISE ROY, présidente:

D'accord. Monsieur Bazinet, avez-vous une autre petite question ? Ou un commentaire ?

805

M. MARTIN BAZINET:

Je vous remercie, Madame la présidente, vous avez posé ma sous-question.

810

MME LOUISE ROY, présidente:

Ah, j'ai attendu. J'aurais dû vous laisser faire.

M. MARTIN BAZINET:

815

Non, mais je suis content, ça démontre votre bonne volonté.

MME LOUISE ROY, présidente:

820

O.K. Est-ce que vous avez un autre commentaire, d'autres questions ? Oui, Monsieur. Voulez-vous vous identifier, s'il vous plaît ?

M. PIERRE PROVENÇAL:

825

Oui. Mon nom, c'est Pierre Provençal. Moi, j'aurais plusieurs commentaires et questions que je vais formuler. 1, quand j'ai appliqué, un exemple, dans les HLM, ils ont parlé qu'ils pourraient à un moment donné faire des HLM avec des gens handicapés parce que des fois, c'est un peu différent de l'un ou de l'autre par rapport qu'on en durait moins l'autre qu'il y ait du bruit ou que chose par rapport avec d'autres qui disent : «Aye, à moins d'être en chaise roulante, eux autres, c'est avec les 60 et plus automatiquement.»

830

Là, en plus, il y a une autre chose que j'ai remarquée aussi en parlant avec d'autres qui sont déjà dans les HLM, comment on pourrait faire adapter les différents niveaux sociaux comme le multiculturel tout en étant avec les âges ? Parce que la catégorie 18-59 après ça, 60 et plus. Entre les 18 ans quand les jeunes, ça grouille, puis ceux qui sont, un exemple, pas loin de 45-59, c'est un autre style. Comment on pourrait faire adapter tout à la fois ?

835

MME LOUISE ROY, présidente:

840

Monsieur Lamarche a commencé à répondre un peu à ça. Voulez-vous qu'il revienne là-dessus ? Vous avez parlé des espaces et éventuellement des salles communautaires. Ça vous donne l'occasion d'aller plus à fond si vous le souhaitez sur cette question-là. Les 18-50...

M. MICHEL LAMARCHE:

845

Je ne pourrai pas répondre à la place de l'Office municipal d'habitation de Montréal, mais au niveau des aînés, c'est pratiquement une règle qu'ils souhaitent être entre eux autres. Il y a des aînés qui aimeraient être avec des familles, mais la majorité préfère être seulement avec aînés.

850 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Est-ce qu'il y a quelqu'un de l'Office d'habitation ?

PERSONNE DANS LA SALLE :

855

Oui.

MME LOUISE ROY, présidente:

860 Ah bon. Alors, dites-moi qui vous êtes, Monsieur, venez chercher... votre voix a l'air de porter, peut-être que vous n'avez même pas besoin de micro. Votre nom, s'il vous plaît.

M. FABIEN COURNOYER:

865

Fabien Cournoyer, directeur général à l'Office municipal.

MME LOUISE ROY, présidente:

Monsieur Cournoyer.

870

M. FABIEN COURNOYER:

875 On est conscient que la cohabitation entre personnes âgées et familles n'est pas toujours facile et c'est la raison pourquoi au niveau du site présentement, il y a une clôture entre le projet familles et le projet personnes âgées de façon à ce que chaque clientèle ait son espace et son milieu de vie.

880 Dans le projet qui va être réalisé, on parle d'une quinzaine de logements, notre intention, ce n'est pas de faire de grands logements pour des familles parce qu'il y en a déjà un nombre important sur le site, mais plutôt des 1 chambre à coucher ou des 2 chambres à coucher et on va aussi s'assurer que les personnes âgées aient leur aire de détente à eux, séparée du projet qu'on appelle familles, mais en réalité, ça va plutôt être des 1 chambre et 2 chambres qui sont prévus.

MME LOUISE ROY, présidente:

885

Et vous avez prévu une aire spéciale pour les gens âgées ; c'est ça ?

M. FABIEN COURNOYER:

890

Oui, oui. Et de toute façon, ça fait partie de leurs demandes et on était conscient... parce qu'au début quand le projet a été réalisé, il n'y avait pas de clôture entre le projet personnes âgées et le projet familles, et, à la demande des personnes âgées, on a fait une clôture de façon à séparer à ce moment-là les deux aires.

895

MME LOUISE ROY, présidente:

O.K. Oui, Monsieur ?

M. PIERRE PROVENÇAL:

900

Suite à qu'est-ce qu'il en est au niveau sécurité et autres, côté protection et autres à ça ? Est-ce qu'il y aurait à des sites, à des endroits, des caméras, quelque chose avec sécurité, ou poste de police ou quelque chose qui aurait une partie prête s'il arrive quelque chose à intervenir ? Si on regarde, il a été une *secousse*, ça a fait la manchette aussi avec gangs de rue et autres. Comme c'est proche d'une station de métro, puis c'est plus sujet, qu'est-ce qu'il pourrait en être au niveau sécurité de tous les âges, tous les groupes ethniques ou autres ?

905

MME LOUISE ROY, présidente:

910

D'accord. Donc, vous êtes préoccupé par la question sécurité. J'enverrai la question à la Ville, puis peut-être aussi que si certains de nos panélistes veulent se joindre, se mêler un peu aux questions de sécurité, ça me ferait plaisir de vous donner la parole. Est-ce que vous voulez reprendre cette question de sécurité ? Comment est-ce que vous l'avez envisagée à la Ville en matière d'aménagement du site ? Est-ce que vous avez des principes que vous appliquez ou des pratiques ou des éléments particuliers qui d'après vous pourraient permettre au site d'être jugé plus sécuritaire ?

915

Après ça, je vais aller vous voir pour L'Îlot Rousselot. Si vous voulez revenir, si l'expérience de L'Îlot Rousselot est parlante là-dessus : Est-ce qu'on a trouvé des moyens de donner un sentiment de sécurité aux gens ? Oui, Monsieur Galipeau ?

920

M. GILLES GALIPEAU:

925

On était évidemment préoccupé par les questions de sécurité dans le groupe de travail qui a été formé pour superviser l'élaboration du plan du site des ateliers. Faisait partie un représentant du groupe Tandem Rosemont...

MME LOUISE ROY, présidente:

930 Je pense qu'il y a quelqu'un de Tandem Rosemont ? Est-ce qu'il y a quelqu'un de Tandem Rosemont qui est ici ce soir ? Non ? J'avais l'impression que j'avais vu quelqu'un qui s'était inscrit Tandem Rosemont. Allez-y.

M. GILLES GALIPEAU:

935

Donc, ils ont apporté certains commentaires au plan qui a été élaboré. On avait entre autres, nous, des préoccupations quant à la localisation des espaces libres. Bon, la localisation des parcs évidemment est un élément qui est bien important dans la conception d'un développement comme celui-là. On a cherché à faire en sorte que les parcs soient des parcs publics, soient des parcs qui soient évidemment en bordure de rues facilement accessibles, facilement visibles, qui puissent être facilement... dont la sécurité puisse être facilement assurée.

940

On avait aussi des préoccupations en terme de sécurité piétonne. Donc, la grille de rue, la fermeture de la bretelle reliant Châteaubriand et St-Hubert, l'aménagement d'un axe piéton qui sera confortable en bordure du boulevard Rosemont visant à assurer la sécurité des déplacements piétons. Pour la clientèle cycliste, d'avoir un lien par une voie cyclable qui permettrait de relier le métro, le centre civique et la voie cyclable en bordure de des Carrières. Ce sont des éléments qui vont dans ce sens-là.

945

Par contre, pour des préoccupations plus précises comme celles qu'on nous a mentionnées, sur des dispositifs visant à assurer la protection et la sécurité des immeubles ou des propriétés, évidemment notre préoccupation ne va pas jusqu'à ce niveau-là au stade où nous en sommes actuellement.

950

MME LOUISE ROY, présidente:

955

Et si je vous comprends bien, ce qui assure la sécurité du site, du moins du point de vue de l'aménagement, c'est le fait qu'on puisse circuler facilement, puis qu'il y ait des espaces qui soient ouverts ? C'est le principe de base ?

960

M. GILLES GALIPEAU:

C'est ça.

MME LOUISE ROY, présidente:

965

Monsieur Lamarche ?

M. MICHEL LAMARCHE:

970

Oui. Ce que je pourrais ajouter, c'est qu'au niveau de L'Îlot Rousselot, une chose qu'ils ont faite qui est un peu liée à la sécurité, c'est d'avoir un projet de médiation sociale où tu as des travailleurs de rue qui répondent à des demandes des résidents lorsqu'il y a des conflits entre les jeunes qui habitent dans le voisinage. Alors, c'est de régler des conflits qui se créent entre des

975

personnes, des résidents du milieu.
Alors, le travailleur de rue voit les personnes concernées et trouvent des solutions pour réduire les tensions et complètement régler les conflits.

980

MME LOUISE ROY, présidente:

Oui, Madame ?

MME FRANCINE BOUCHER:

985

Est-ce qu'on peut situer L'Îlot Rousselot, s'il vous plaît ?

MME LOUISE ROY, présidente:

990

Situer L'Îlot Rousselot.

M. MICHEL LAMARCHE:

Oui.

995

MME LOUISE ROY, présidente:

Est-ce que c'est dans Rosemont- La Petite-Patrie ?

1000

PERSONNE DANS LA SALLE :

St-Michel.

MME LOUISE ROY, présidente:

1005

C'est dans St-Michel ?

M. MICHEL LAMARCHE:

1010

Non, c'est dans Villeray.

MME LOUISE ROY, présidente:

C'est dans Villeray.

1015

M. MICHEL LAMARCHE:

C'est au sud de la rue Villeray. C'est entre Villeray et Tillemont et entre de Lanaudière et Garnier.

1020

MME LOUISE ROY, présidente:

Madame, est-ce que je peux avoir votre nom pour notre secrétaire qui est sténotypiste ?

1025

MME FRANCINE BOUCHER:

Francine Boucher.

1030

MME LOUISE ROY, présidente:

Il y a d'autres questions ? Oui, Madame ?

MME LISE FONTAINE:

1035

Lise Fontaine, je suis résidente. J'assistais à la présentation mardi soir et dans la présentation que monsieur... le premier intervenant a faite...

MME LOUISE ROY, présidente:

1040

Monsieur Galipeau.

MME LISE FONTAINE:

1045

... par rapport au centre civique. Tout à l'heure vous avez semblé dire que le centre civique est pris pour acquis, tandis que mardi soir, ça semblait être au niveau de l'intention et compte tenu de l'importance de cette zone publique d'intégration tel que l'ont dit madame Germain et monsieur Lamarche, je voudrais savoir, comment dire... de l'intention... quand est-ce que ça va passer de l'intention à, je ne sais pas, la réalisation ? Je ne sais pas comment formuler ma question... C'est la première question. La deuxième, c'est au niveau des logements au-dessus du métro destinés principalement aux personnes âgées...

1050

MME LOUISE ROY, présidente:

Madame, voulez-vous, on va aller chercher la réponse à votre première question ?

1055

MME LISE FONTAINE:

O.K.

1060 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Alors, quand est-ce que vous avez allé passer de l'intention à un projet concret ?

1065 **M. GILLES GALIPEAU:**

Je dirais d'ici quelques années. Je dirais que le plan illustre... enfin, on en est plutôt au stade de l'intention. C'est-à-dire que pour l'instant, le plan vient donner cette vocation, vient réserver à cette fin l'emplacement qui est identifié. Quand on apporte des nuances en disant que... évidemment il y a beaucoup de travail à faire avant que ce projet puisse être réalisé. C'est que d'une part, on n'en est pas non plus à prévoir la programmation des activités et on n'en est pas non plus à prévoir les budgets qui vont permettre la réalisation de ce projet.

1070
1075 Alors, pour l'instant, c'est dans ce sens-là qu'on dit que c'est une intention parce que la Ville vient réserver cet espace à cette fin. Mais il y a encore beaucoup de travail à faire avant de préciser comme telle la vocation et d'assurer que les budgets soient prévus à la Ville pour en permettre la réalisation.

MME LOUISE ROY, présidente:

1080 Quand vous dites quelques années, juste pour nous donner un ordre de grandeur sans vouloir non plus vous mettre dans l'eau chaude, est-ce que c'est deux ans ? Est-ce que ça peut être 15 ans ?

1085 **M. GILLES GALIPEAU:**

Je ne donnerai pas...

MME LOUISE ROY, présidente:

1090 Vous ne le savez pas.

M. GILLES GALIPEAU:

1095 Je ne donnerai pas de nombre d'années. Je ne donnerai pas de nombre d'années, je suis incapable.

MME LOUISE ROY, présidente:

C'est un choix fait par les politiciens au fond, c'est une question de priorité.

1100

PERSONNE DANS LA SALLE :

C'est une question d'argent.

1105

MME LOUISE ROY, présidente:

C'est une question d'argent. Madame Paquette, est-ce que l'intention est inscrite quelque part ? Le centre civique... là, vous venez nous présenter un projet, mais est-ce que quelque part, il y a quelque chose d'inscrit dans le plan ou la réglementation de l'arrondissement qui donnerait quand même une garantie que cette intention a déjà une certaine forme ?

1110

MME CAROLE PAQUETTE:

Écoutez, c'est justement pour ça qu'on est en consultation. On vient changer le zonage, et dans le zonage, on vient confirmer que ça va être une vocation pour un équipement collectif qui va être à cet endroit-là. Ce que je vous dis seulement, c'est que pour l'instant dans les PTI-Ville, dans le programme triennal de la ville ou les programmes immobilisation si vous voulez, l'argent n'est pas encore prévu mais, à mon avis, ça va venir assez vite parce que ça va être demandé beaucoup par la population, par le milieu. Et, bon, il y aura des argents qui seront trouvés et effectivement, c'est un choix de priorité à un moment donné.

1115

1120

MME LOUISE ROY, présidente:

D'accord. Merci.

1125

M. YVES ARCHAMBAULT:

Juste un complément d'information. Parce que sur l'îlot central nord au niveau des affectations, c'est commerces, équipements collectifs et institutionnels. Est-ce qu'il y a un «et» obligatoire ou le «et» peut être un «ou» ? Parce qu'advenant, vous avez dit, Madame Paquette, que c'était finalement une décision politique en dernière analyse, alors, est-ce qu'on pourrait choisir de mettre l'accent sur la partie commerciale s'il n'y avait pas de volonté politique ou une volonté politique autre ?

1130

1135

MME CAROLE PAQUETTE:

Non, écoutez, je pense qu'il y a un choix qui a été fait. Ce plan-là a déjà été entériné par l'administration, donc, le niveau politique aussi. C'est sûr qu'il y a une volonté très ferme de le construire. Maintenant, il faut trouver les sous, c'est toujours le problème.

1140

MME LOUISE ROY, présidente:

Merci. Monsieur Gilker ?

1145 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:**

Peut-être juste un petit élément. Quand on parle de sentiment de sécurité par rapport à l'aménagement du site, de façon générale, quand on le regarde, je pense que les principaux critères pour éviter le sentiment d'insécurité qu'on peut vivre comme résident de Montréal à l'occasion ne sont pas vraiment là. Souvent là où on va se sentir insécure, c'est quand on va être dans une avenue sans issue, quand on va être dans une avenue dont on a de la difficulté dans le fond à voir l'extrémité, quand on a de trop longs corridors qui ne sont pas aménagés.

1155 Là où on va voir aussi les sentiments d'insécurité, c'est effectivement là où il y a des attroupements, là où on a l'impression qu'il y a des territoires qui sont occupés par des gens qu'on connaît peu ou qu'on connaît mal et, à ce titre-là, effectivement des fois on va le voir à proximité de certaines cours d'école qui sont plus isolées du secteur résidentiel.

1160 Il n'y a rien de ça qui apparaît dans ça dans la mesure où effectivement le centre civique est là. Et donc, effectivement dans la mesure où on dit que le centre civique ne pourra pas nécessairement se matérialiser rapidement, il y a là un vaste espace qui ne demande qu'à être occupé et effectivement la nature a horreur du vide, les jeunes également et on peut imaginer qu'effectivement ça pourra devenir rapidement un lieu de rassemblement. Donc, on va souhaiter d'une part qu'il y ait des investissements qui soient priorisés pour réaliser cet ensemble.

1165 Par ailleurs, on peut comprendre que tout ça ne se fera pas en deux semaines, peut-être même pas en deux ans, mais il va falloir probablement prévoir au moins un aménagement temporaire qui va faire en sorte qu'on va essayer de rendre ce lieu-là animé et, généralement à travers l'animation effectivement, c'est là qu'on va ressentir et qu'on va retrouver un sentiment de sécurité.

MME LOUISE ROY, présidente:

Merci bien. Oui, Madame ? N'oubliez pas de vous identifier.

1175

MME CAROLINE DUFRESNE:

1180 Oui. Caroline Dufresne, résidente du quartier Rosemont-La Petite-Patrie. Je vais en revenir encore au centre civique. Est-ce que ça veut dire qu'il y aurait possibilité, la fameuse date du 2 octobre, moi aussi en passant, je suis une personne comme le premier intervenant qui a parlé que c'est une date que vraiment, on est pris au dépourvu, c'est trop rapide pour l'ampleur de ce projet, pour nous, le pouvoir qu'on a les citoyens, c'est vraiment trop rapide. Je ne sais pas...

1185 Alors, le centre civique, est-ce que ça veut dire que moi, je pourrais arriver et présenter un projet, une recommandation en tant que citoyenne avec un groupe de personnes, un projet dans le centre civique ? Ça pourrait être entendu le 2 octobre ?

MME LOUISE ROY, présidente:

1190 Certainement.

MME CAROLINE DUFRESNE:

1195 Un projet... bien, détaillé... avec une mission ? Il y aurait une mission première.

M. YVES ARCHAMBAULT:

1200 Je rajouterais même que rien ne vous empêche de faire une proposition d'ouverture en ce sens le 2 octobre, quitte à nous annoncer un projet qui serait plus avancé et qui peut même déborder la période de la consultation publique. Parce que je crois que monsieur Galipeau l'a dit, on est à l'étape d'intention plutôt que de projet. Alors donc, l'intention est suffisamment vague pour vous permettre déjà de leur donner des balises quitte à leur offrir votre collaboration qui déborderait le cadre de la présente consultation.

1205 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

Mais au moins ce serait une intention très précise. Ce serait une intention précise dans le but d'amener un projet concret.

1210 **M. YVES ARCHAMBAULT:**

Mais vous n'êtes pas obligée d'arriver jusqu'à la couleur de la brique.

MME CAROLINE DUFRESNE:

1215 C'est ça. O.K. Ça fait qu'il y aurait place à ça le 2 octobre.

M. YVES ARCHAMBAULT:

1220 On sera heureux de vous entendre.

MME CAROLINE DUFRESNE:

O.K.

1225 **MME MARCÈLE LAMARCHE :**

1230 Puis même si c'est trop serré, c'est ça que tu disais au monsieur tantôt, si c'est trop serré, vous pouvez venir annoncer le 2 octobre, échanger avec la Commission et déposer un document écrit plus tard, un peu plus tard. Donc, ça vous donnerait peut-être une semaine ou deux semaines de jeu, un petit peu plus. Il ne faut pas que vous retardiez trop non plus.

MME CAROLINE DUFRESNE:

1235 D'accord. Là, j'aurais d'autres questions. Est-ce que je peux ?

MME MARCÈLE LAMARCHE:

Allez-y.

1240 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

1245 On a parlé de 460 logements en tout, social et logements privés, condos et logements locatifs, social HLM et coopératives d'habitation. Je pense que ça, c'est les quatre importants. 460 logements. On semblait dire, j'ai cru comprendre, madame Annick Germain disait, vous allez me reprendre, si j'ai bien entendu, que 460 logements sur ce site, ça ne semblait pas selon vous être viable, que c'est trop, les logements, plus le centre civique, que ce serait trop serré, ça ne permettrait pas un...

MME LOUISE ROY, présidente:

1250 On va aller chercher une réponse.

MME ANNICK GERMAIN:

1255 Bon, je n'ai pas dit ça parce que je n'ai pas parlé du site des ateliers municipaux Rosemont proprement dit, mais c'est évident que c'est un risque parce que, bon, il y a quand même une certaine densité dans ce site, une densité non seulement de logements, mais aussi d'activités. Alors, d'un côté la densité d'activités est importante parce que, et ça, monsieur Gilker a raison de dire que la nature a horreur du vide et probablement qu'il faudra faire attention à l'aménagement temporaire parce qu'évidemment là maintenant, on raisonne sur un plan tout fini, mais qui va prendre certainement un bon bout de temps et entre-temps, il y a certaines étapes qui vont être faites avant d'autres et donc, par exemple, on pourrait se retrouver pendant un bout de temps avec une station de métro, un grand... un espace plus ou moins vide, inoccupé, et puis des jeunes. Ça, ce n'est pas nécessairement idéal.

1265 Autrement dit, si on n'est pas capable de faire le centre civique tout de suite, il faudrait quand même prévoir assez vite comment on structure cet espace et s'assurer que, bon, par exemple, il y ait des organismes communautaires qui occupent un minimum du 700, Rosemont justement pour éviter que cette situation soit dommageable.

1270

MME CAROLINE DUFRESNE:

1275 Autrement dit, ce que vous dites, 460 logements plus le centre civique, c'est viable parce qu'il y a des espaces différents que des espaces de logements, des espaces pour dépenser l'énergie, pour...

MME ANNICK GERMAIN:

1280 Moi, ce qui m'inquiète un petit peu, c'est que je trouve qu'il n'y a pas beaucoup de marge de jeu en terme justement d'espaces libres. Et en plus, évidemment, la grosse inconnue, et c'est normal, c'est qu'est-ce qui va se passer du côté des logements privés ? Alors, je trouve que l'idée du 15% pour des logements de 3 chambres et plus est très intéressante parce qu'on sait qu'il y a quand même une pénurie de logements, surtout locatifs, avec plusieurs chambres à coucher, mais il n'y a pas de garantie que ça va être construit non plus.

1285 C'est évident que les constructeurs vont être tenté de nous faire, passez-moi l'expression, «de paqueter le site» avec des condominiums assez petits parce que c'est en général ce qu'il y a de plus rentable, ce qui veut dire que ça va être une donnée importante. Alors, moi, il me semble qu'il y a un site qui va être densément peuplé et il me semble qu'il n'y a pas tellement de marge de jeu. C'est un peu inquiétant, je trouve.

MME CAROLINE DUFRESNE:

1295 Moi je trouve ça inquiétant parce qu'on voit un partout des beaux champignons de condos pousser à des endroits un peu partout, il me semble qu'il y en a assez de condos. Et là, j'ai peur encore une fois comme tous les résidents du quartier qui aimeraient ça vivre dans un logement social à moindre coût et on a peur. Moi, il y a plus de monde derrière moi du Comité logement Petite Patrie : on est inquiet, on a peur. Moi, j'habite dans une coopérative, puis on se dit «Bon, est-ce que ça va être au profit...» justement parce qu'il n'y a pas beaucoup de place et ça va au profit des condo ? C'est quand même... c'est comme... C'est là la question. Vous l'avez dit, c'est un espace qui est petit et c'est vrai.

1305 460 logements dans... je le connais bien ce secteur-là, je me promène à tous les jours ; ce n'est pas si grand que ça pour 460 logements. Alors, le logement social... J'espère que non.

MME LOUISE ROY, présidente:

Mais c'est quoi votre peur exactement ?

MME CAROLINE DUFRESNE:

1310

C'est que les condos, qu'on décide qu'on met plus de condos, qu'on sacrifie du logement social pour laisser la place aux condos. Ma peur, tout le monde l'a ici dans le quartier cette peur-là.

1315

MME LOUISE ROY, présidente:

Qu'il y ait encore plus de condos que ce qui est annoncé là ?

1320

MME CAROLINE DUFRESNE:

En tout cas, on m'a dit 50/50. Moi j'ai entendu 50% ici.

1325

MME LOUISE ROY, présidente:

Monsieur Cyr ?

1330

MME CAROLINE DUFRESNE:

50% de logements privés et de condos et 50%...

1335

M. BERNARD CYR:

Les chiffres sont un petit peu mélangeant. Je vais un peu les replacer. Il y a déjà à peu près 150 logements sur le site qui sont des logements sociaux communautaires qu'on peut appeler. C'est l'Office municipal...

1340

MME CAROLINE DUFRESNE:

Qui existent déjà.

1345

M. BERNARD CYR:

Oui. On en rajoute selon les scénarios 400 à 450 à peu près, pour un total sur le site d'à peu près 600.

MME CAROLINE DUFRESNE:

Sur ce site-là ?

1350 **M. BERNARD CYR:**

Incluant ce qui est déjà existant. Et incluant ce qui est à construire sur la station de métro, qui a 10 étages.

1355 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

O.K.

1360 **M. BERNARD CYR:**

Au total, on a autour de 600 logements. Et puis sur les nouveaux logements qu'on va construire sur le site, autour de 425, 450, sur ce total, il y en a la moitié à peu près qui est des logements sociaux ; l'autre moitié qui est des logements privés, on veut que la moitié de ces logements privés soient des logements abordables.

1365

Donc, à peu près une centaine de logements abordables privés que des gens vont pouvoir acheter à des prix intéressants. Et dans ces 200 logements privés, on veut qu'il y en ait 15%, une trentaine de logements, des logements pour familles de 3 chambres et plus. Donc, c'est un mix, une mixité de clientèle autant propriétaires que locataires à faible revenu, revenu modeste et

1370

revenu moyen, je pourrais dire.
Le site privé n'est pas destiné à des condos qu'on pourrait dire de riches ; il va y avoir des critères quand même pour offrir des logements à des prix moyens, je dirais, et il n'y aura pas plus pour le privé que la bande en vert qu'on voit sur le site, ça va se restreindre sur cet espace-là.

1375 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

Le 8, le 4 et le 6 qu'on voit ?

1380 **M. BERNARD CYR:**

Le 7 et le 8.

MME CAROLINE DUFRESNE:

1385 Le 7 et le 8 ?

M. BERNARD CYR:

Oui, exactement.

1390

MME CAROLINE DUFRESNE:

O.K.

1395 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Alors, une petite dernière parce qu'après ça, j'aimerais ça qu'on entende nos deux autres panélistes ; ils vont nous parler de l'accès au service, puis ils vont nous parler...

1400 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

C'est beau. Merci beaucoup.

1405 **MME LOUISE ROY, présidente:**

On va revenir après ça pour les questions. Il va rester du temps. On va passer les deux autres et on vous revient après. Promis.

1410 Allez-y, Monsieur. Monsieur Lalonde, vous allez nous parler de l'accès aux services et puis du lien à faire avec les commerçants.

M. JEAN-FRANÇOIS LALONDE:

1415 Voilà. Alors principalement au niveau des commerces, d'ailleurs je pense qu'il faut saluer en fait que les intervenants ont pris en compte les besoins en terme notamment de commerces dans ce projet. Je vous rappelle que si on élargit cette zone et qu'on monte jusqu'à Bellechasse, qu'on va jusqu'à Chambord, donc, un peu plus à l'est et St-Laurent à l'ouest, on se retrouve dans une zone qui est très très mal desservie par des commerces d'alimentation principalement, et là, on parle d'épiceries.

1420 Donc, pour bon nombre de résidents actuels, il y a une marche de 15 minutes à faire pour se rendre à son marché d'alimentation principal. Alors, toute la notion de commerce de proximité devient de plus en plus importante avec l'arrivée d'à peu près 1 000 nouveaux résidents. Quand on parle d'intégration, puis madame Germain le mentionnait très bien, c'est l'intégration aussi en tenant compte des résidents actuels et des besoins actuels.

1430 Donc, au niveau des commerces, peut-être pour le bénéfice des gens qui sont dans la salle, une étude de convertibilité... en fait, je vous relate quelques statistiques de la situation actuelle par rapport aux capacités financières des résidents. Donc, on se retrouve avec au niveau de la zone d'étude une population qui dépense en moyenne 33% moins que la moyenne montréalaise au niveau de l'alimentation. Donc, la population en général de ce quartier, 40% de la population vit sous le seuil du faible revenu. Donc, il y a un élément important à prendre en compte si on veut intégrer ces nouveaux commerces et ces nouveaux services pour répondre adéquatement aux besoins actuels de la population et celle qui viendra.

1435

Donc, monsieur faisait référence à une intégration au niveau du privé tout à l'heure, donc, des condos moyens pour des revenus moyens ; alors, en ce sens-là, nous souhaitons que cette dimension commerciale puisse répondre à ces besoins bien précis, mais aussi dans un concept de ce qu'on appelle le village urbain, c'est-à-dire qu'on parlait d'épicerie au coin de Rosemont et St-Hubert, il est bien sûr que les places de stationnement seront très limitées. Donc, ça prendra une épicerie qui sera adaptée à des gens qui viendront à pied, des gens qui circuleront à vélo. Donc, tout l'aspect développement durable où on parle de favoriser le transport actif, on pense que ça doit être intégré aussi au niveau de la dimension du développement commercial.

1440

1445

De plus, la proximité de la Plaza St-Hubert, donc qui part de Bellechasse et qui va jusqu'à Jean-Talon, donc s'assurer que ce développement de services et de commerces se fasse en complémentarité avec le plan de match, avec le plan d'action de la Plaza St-Hubert. Donc, il est clair que la Plaza St-Hubert vit présentement un changement, vit présentement une revitalisation importante et nous pensons qu'il y a là matière à pouvoir offrir un nouveau type de services et commerces à la population actuelle, à la population en devenir, et faire en sorte que l'offre commerciale au global soit de meilleure qualité, mais pas nécessairement à des coûts supérieures.

1450

1455

S'il y a un défi, en fait c'est un grand défi, parce que ce qu'on voit dans plusieurs quartiers, c'est au niveau de la gentrification, ça amène un certain type de commerces où effectivement les denrées sont plus chères. Il y aura donc là un défi important pour la collectivité, je pense, un travail essentiel au niveau de la collectivité de s'assurer que les épiceries qui viendront seront donc non pas des épiceries qui vont offrir... en fait, offrir des produits de qualité à des coûts dits normaux et concurrentiels.

1460

J'ajouterai, et je voudrais revenir en fait sur toute la dimension aussi de partenariat avec la collectivité. En fait, ce qui nous a animés nous, dans ce projet-là, c'est... et je dis nous parce qu'on participe évidemment, la CDEC Rosemont-La Petite-Patrie participe au conseil d'administration de *Un Toit pour Tous*, donc, a eu des échanges avec les différents intervenants, et il y a un élément intéressant, c'est-à-dire comment collectivement on peut mettre en place des stratégies pour faciliter l'intégration, non plus juste de l'épicerie dans le quartier, mais du commerçant dans un quartier. Donc, faire en sorte aussi que le commerçant soit partie prenante de cette vision de développement.

1465

1470

Alors, il y a là des éléments intéressants. Il y a des travaux qu'on a déjà réalisés, et je dis nous, c'est la collectivité, les différents intervenants au niveau du développement économique local, et je pense qu'on pourrait très bien innover. Donc, toute la notion de développement durable, toute cette notion de commerces de proximité, faire en sorte que ce ne soit pas juste que des intentions, c'est-à-dire qu'est-ce qui sera privilégié en terme de zone, si on pense vraiment à une épicerie, donc, qu'est-ce qui sera privilégié en terme d'accueil pour des gens qui vont circuler à vélo ? Est-ce qu'il y aura une dimension, et qui pourrait très bien se faire avec des organismes du milieu, des services de livraison, donc, adaptés à la clientèle actuelle ?

1475

1480 Il y a des personnes âgées en grand nombre, il y a des personnes qui vivent seules en grand nombre, des familles monoparentales en grand nombre dans ce quartier-ci, donc, toutes ces dimensions qu'on peut nommer de développement durable, en fait qui s'associent à une notion plus large de développement durable devraient être pris en compte et c'est... mais nous pensons en fait qu'en bout de ligne, ce concept en fait d'y intégrer ces services, ces commerces, devient très important et va permettre de répondre à des besoins qui sont très très mal desservis
1485 actuellement. Donc, je m'arrêtera là. Et peut-être échanger avec vous.

MME LOUISE ROY, présidente:

1490 Merci, Monsieur Lalonde. Nous voulons entendre monsieur Gilker, vous allez avoir le portrait complet. Puis ensuite, on aura l'occasion de poursuivre les échanges. Vous, vous nous parlez de la mixité des types de propriété ?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

1495 La mixité, oui, des types de propriétés, des compositions des ménages, revenus, composition des ménages soit au niveau de l'âge ou de la taille du ménage, et aussi en fait de l'intégration ou de la mixité entre le logement public, le logement social, le logement communautaire et le logement privé.

1500 C'est toujours intéressant de pouvoir parler une fois qu'il y a un certain nombre de questions, de préoccupations qui ont été soulevées, parce qu'il y a effectivement à la lumière des projets qui se dessinent aujourd'hui, je dirais, et ce projet en est un bel exemple, le Montréal d'aujourd'hui et le Montréal de demain. Quand on soulevait notamment au niveau de l'intégration d'un projet dans un milieu, de son atterrissage harmonieux et du fait de créer un milieu de vie qui
1505 est sain, dynamique, intéressant, sécuritaire, on se pose toujours les questions : On va-tu trop loin ? Pas assez ? Qu'est-ce qu'on pourrait faire d'autre et comment est-ce qu'on pourrait le faire différemment ?

1510 C'est intéressant de regarder un projet, c'est aussi intéressant peut-être parfois de la comparer avec d'autres projets qui sont actuellement en voie de se développer et de se réaliser. J'ai amené avec moi quelques planches dans le fond - malheureusement, je ne pensais pas qu'on serait si nombreux ce soir, j'aurais tendance à vous inviter dans le fond peut-être à vous les distribuer, à vous les partager en vous mettant quelques personnes autour de ces planches-là -

1515 Ce qui est intéressant à constater par rapport à ce projet, vous avez ici une planche de 6 projets d'inclusion qui sont actuellement en voie de réalisation ou déjà réalisés à Montréal, ce que ça permet de voir en fait, notamment quand on les regarde au niveau des planches qui apparaissent là, c'est effectivement toute la question dans ces projets-là, qui sont peut-être effectivement les rejetons des Shop Angus, qui est probablement un des premiers grands projets
1520 d'inclusion, mais un des plus vastes, et pour l'instant, les autres projets qui sont en voie de réalisation n'ont pas l'ampleur des Shop Angus encore. De mémoire, sur les Shop Angus, on parlait de la réalisation de 3 000 unités de logements. Les projets en voie de réalisation et les

projets d'inclusion ne comptent pas autant d'unités, on le voit ici, 460, plus celles qui existent, on peut parler de 600 unités. Alors, on est quand même à une autre échelle.

1525

Ce que madame Germain disait tout à l'heure, effectivement, plus on parle d'un vaste territoire, puis c'est facile de s'inclure, hein. Comme canadien admettons, on le sait, hein, on a assez d'espace, c'est facile de vivre en harmonie dans des vastes territoires.

1530

Par ailleurs, Montréal est de plus en plus à l'échelle des grandes métropoles et des grandes villes américaines. Alors, ce qui est quand même intéressant de voir par rapport à ce projet-là, au niveau de la mixité des clientèles et aussi au niveau... et là en terme de logement social versus logement privé, on voit qu'il y a différentes approches, différentes avenues qui se regardent actuellement. Et quand on pense à des projets comme... on voit le premier projet, le projet Alcatel où on parle au total de 250 unités, on voit dans ces projets une grande proportion de logements sociaux.

1535

Benny Farm, qui est un des plus gros projets, qui est en voie de réalisation, on voit là aussi une proportion, quand on regarde les statistiques, les dernières lignes en bas, entre les logements sociaux et les logements privés abordables ou les autres privés, on ne dit pas inabordables, mais qui sont pas mal plus dispendieux, on voit qu'il y a quand même une volonté d'aller vers une certaine... en fait, une certaine capacité à offrir sur les nouveaux sites de la place pour tout le monde.

1540

Alors, l'intégration au niveau des revenus, c'est un objectif qui se peut. Je pense que le site des ateliers municipaux est dans la bonne moyenne, même dans la moyenne supérieure quand on considère les logements qui existent déjà. Est-ce que c'est trop ? Est-ce qu'on a le sentiment à travers ces projets en voie de réalisation et en développement, est-ce qu'on a des guides pour nous dire : «Bon, ça va-tu donner un bon résultat ? Est-ce qu'on est en train de trop mixer de monde différent là-dessus ?»

1545

1550

Encore là, je me ramènerais au projet des Shop Angus, je pense, où on voit que les gens, 20 ans plus tard pratiquement, vivent en bonne harmonie, en bonne intelligence de façon intéressante et cohérente. Il n'y a pas de phénomène de gang marqué qui s'est développé là. Il n'y a pas d'animosité, il n'y a pas de sentiment de ghetto ou de petit groupe plus sectaire qui est apparu sur ce site-là. Et sur les Shop Angus effectivement, on a réussi à faire des condos, du logement coopératif, des HLM et des OSBL dans une proportion, de mémoire, qui est environ 40%. Je crois que 40% des unités à peu près qui ont été construites dans la première phase des Shop Angus, entendons-nous, la deuxième phase, c'est une autre histoire mais, bon, on a manqué notre coup, mais dans la première phase, je pense que c'est une réussite.

1555

1560

Autre élément qu'on peut retirer de ça, et on le revoit aussi dans ce projet-là, puis dans différents projets qu'on essaie de développer, je pense qu'un élément intéressant qui a été mis en place pour les Shop Angus, les gens ont dit : «On va respecter la trame résidentielle du quartier.» Ça, je pense que c'est un élément important aussi.

1565

1570 Qu'est-ce qui fait effectivement comme le disait madame Germain qu'on n'a pas l'impression que c'est un décrochage et que c'est une ville qui apparaît dans mon quartier et que c'est autre chose que je ne peux pas m'approprier ? Quand on se promène dans les Shop Angus, qu'on parte du Vieux-Rosemont ou de l'extrémité nord d'Hochelaga-Maisonneuve, les rues sont en continuité avec la trame existante. Alors, naturellement on chemine à travers ces espaces-là comme on est chez nous et donc, on a tendance effectivement comme voisins, comme résidents, à finir par s'approprier ces espaces qui sont nouveaux, mais on finit par aller à l'intérieur.

1575 C'est aussi ce qui a essayé d'être fait ici. Évidemment, il faut toujours... il y a des compromis. Ici, on a une boucle d'autobus. C'est un peu difficile d'imaginer que la rue Saint-Vallier, on aurait permis le prolongement de Saint-Vallier, mais par ailleurs, l'axe de Saint-Vallier est là, très clair, puis l'axe de la rue Châteaubriand est là également.

1580 Tantôt on disait que c'est important aussi d'éviter des trop longs cheminements, d'éviter qu'on ait l'impression qu'il faille marcher 4¼ kilomètres. Ici, mine de rien, effectivement vu en plan comme ça, on peut avoir l'impression que le prolongement de la rue Châteaubriand est relativement long ; il n'est pas si long que ça quand on le marche. Il y a madame tantôt qui disait : «Je passe par là tous les jours», effectivement ce n'est pas nécessairement un espace si long, et
1585 surtout ce qui est important, c'est que cet espace n'est pas laissé à lui-même : on a des façades résidentielles partout.

1590 Pour s'être promené dans certains arrondissements maintenant de la périphérie, je pense... je me rappelle mes parents qui habitaient à Pierrefonds, il y a des soirs quand j'allais les voir et que je partais de l'autobus pour me rendre jusque chez eux à pied, c'était extrêmement long avec des rues sinueuses où, à un moment donné, on perd le fil et il y a des sentiments d'insécurité qui se développent.

1595 Alors, ici par rapport à ce projet-là, effectivement on n'a pas ces éléments-là. Donc, on parlait des conditions importantes au niveau de la sécurité, au niveau de l'animation, on le mentionnait tout à l'heure, et je suis d'accord avec ce qui était dit, il faut peut-être prioriser effectivement de compléter les investissements publics qui sont requis pour assurer une bonne animation sur ce site-là.

1600 L'autre question qui se pose souvent, c'est : On est-tu capable de vivre entre gens qui n'ont pas les mêmes revenus ? Est-ce qu'on est capable de vivre en bonne intelligence ? Encore là, quand je regarde l'exemple des Shop Angus, moi j'habite sur les Shop Angus depuis 17 ans sur une petite place, qui s'appelle la Place Henri-Valade, où il y a des coop, des HLM, on est voisin de condos qui se sont construits presque dans notre cour et tout ça fonctionne bien. Il n'y a pas de
1605 problème de cohabitation. Pourquoi ?

1610 Effectivement, je pense un peu comme le disait Michel et un peu comme le disait madame Germain, d'avoir pensé à créer dans le fond une cour, les gens trouvent ça intéressant et intelligent d'avoir une cour. Une cour, c'est un endroit qui nous appartient à nous. Dans la coop, ça va bien, la cour appartient à tous les membres de la coopérative ; même si on n'est pas au rez-de-

chaussée, même si on est au deuxième ou au troisième étage, tout le monde a accès également à la cour. On peut, surtout les petits enfants, les avoir à l'œil, on peut aller pique-niquer parce qu'on est chez nous, on peut laisser la bicyclette là, on n'est pas toujours obligé... Alors, c'est un espace qui nous appartient, c'est un espace qu'on s'approprie.

1615

Je trouve que dans le projet de développement, l'îlot central, le projet de développement de logement social, comme disait Michel, les stationnements actuellement là-dessus, ce n'est pas l'idéal. Par ailleurs, on voit qu'il y a un espace intéressant à développer pour faire en sorte que les résidents de tout le pourtour puissent avoir accès à ces espaces qui sont des espaces importants.

1620

Et effectivement d'avoir des espaces publics où là, il y a moyen effectivement que tout le monde du milieu puisse se voir et se voisiner, mais je pense qu'effectivement l'idée d'avoir des espaces privés autant dans le logement communautaire que dans le logement privé, c'est un élément important et on le retrouve là.

1625

Quand on regarde les différentes planches, on voit effectivement aussi que de plus en plus à Montréal, les projets qui se développent ont effectivement cette allure et cette ampleur. Au niveau de la densité, est-ce que c'est trop dense pour faire vivre en bonne harmonie des gens qui ont des revenus différents ou des styles de vie différents ? Bien ça, c'est le défi de Montréal. C'est le défi d'aujourd'hui, je pense. C'est le défi de demain. Et effectivement on s'en va vers une plus grande densité.

1630

Par ailleurs, ce que l'on constate, puis à travers différents projets que nous avons réalisés dans le passé, effectivement quand on dit dans la section privée, il y a peu de logements familiaux ; pourquoi ? Parce que ça finit par être extrêmement cher de développer du condo de 3 chambres à coucher et plus, c'est difficile à vendre. Sur le marché, il n'y a pas beaucoup de preneurs. Par ailleurs, ce qu'on constate, nous, dans le logement social, dans les coop, on fait de plus en plus, et dans ce projet-ci, la coop, c'est résolument une coop pour des familles, on fait quand même attention.

1635

1640

On fait attention à la densité que le projet va générer en terme de nombre d'enfants qui vont habiter là. On souhaite, dans les projets de logements sociaux, dans les projets de coop famille, on souhaite favoriser la construction de grands logements, des 3 chambres, des 4 chambres, parfois même des 4 chambres, mais on ne fait pas que des 3 chambres et des 4 chambres ; on l'a fait une fois et vous devriez voir le nombre de *flos* que ça fait dans le stationnement. Ce n'est pas vivable.

1645

Alors, dorénavant, on fait plus attention. Il a fallu apporter toutes sortes d'aménagements, sacrifier des bouts de stationnement dans ce projet pour dire : Écoutez, ça n'a pas d'allure... Alors, ce qu'on essaie de faire effectivement quand on fait du logement familial, c'est d'avoir quand même une typologie variée, avoir des 3½, des 4½ aussi, des 5½, des 6½ dans une certaine mesure. Et généralement, on va essayer d'avoir 50% de grands logements et 50% de logements un peu plus petits qui sont des 3½ ou des 4½. Ça permet aussi au niveau de ces projets de faire en sorte qu'on a toutes sortes de gens qui vivent avec nous au quotidien, des personnes qui sont seules ou en couple sans enfant, des personnes qui ont besoin d'un 4½ parce que c'est un

1650

1655 ménage monoparental ou c'est deux frères qui habitent ensemble et après ça, des ménages familiaux pour les 3 chambres et les 4 chambres à coucher.

1660 Ça permet aussi l'appropriation du milieu, le maintien à long terme dans son milieu de vie et ça, c'est un autre élément important. Un milieu de vie où il y a un grand changement, où on voit... si sur une rue, on voit qu'aux cinq ans, on a presque changé 100% des locataires, il y a un problème. Et c'est un milieu de vie qui n'est généralement pas très intéressant. C'est un milieu de vie que les gens n'arrivent pas à s'approprier et probablement parce qu'ils ne veulent pas se l'approprier parce qu'il n'y a pas de conditions idéales pour le faire.

1665 D'essayer de permettre à quelqu'un de dire : Tu es ici et si tu es bien, même si... et là, je regarde dans des projets de coop, des gens rentrent là relativement jeunes, en couple sans enfant, mais 8 ans plus tard, ils ont un enfant, deux enfants, puis 17 ans plus tard, les enfants commencent à partir. Alors, ça permet aux gens aussi d'évoluer et de rester dans leur milieu dans la mesure où effectivement ils trouvent ça intéressant. Ce qui est encore plus agréable maintenant
1670 qu'on va vers aussi ce type de projet, et c'est encore les Shop qui l'ont initié, c'est souvent dans le logement social, dans le logement communautaire, on va retrouver notamment dans les coop des gens qui ont un profil professionnel qui va changer entre le moment où ils rentrent dans la coop à 23 ans et quand ils arrivent à un âge un peu plus mature, dans la quarantaine ou quelque chose dans le genre ; leur revenu a pu changer, mais ils aiment encore le coin et ce qui est parfois
1675 malheureux, puis on l'a vu, les gens disent : «Moi, j'aime mon quartier, j'aime ça chez nous, j'aime Montréal, mais c'est ben trop cher. Et par ailleurs, je suis rendu à autre chose. J'aimerais accéder à la propriété...», ce qui est légitime, les gens ont droit de vouloir accéder, «...mais je ne suis pas capable d'accéder à la propriété parce que ça coûte trop cher.»

1680 De favoriser cet aspect-là aussi dans des projets, ça fait en sorte effectivement que le Montréal de demain, celui qui est en train de se construire à travers des projets comme ça, qui ne sont pas parfaits, mais qu'on essaie de tendre vers, le Montréal de demain dans le fond, des fois je me dis, bien, il ressemble peut-être beaucoup au Montréal d'autrefois quand on avait sur les rues, sur des rues standards des 5 plex avec le grand logement en bas pour le propriétaire, qui était
1685 généralement la personne qui était plus riche, le logement du 2^e étage qui était une famille locataire, généralement quelqu'un qui avait réussi, mais qui n'avait pas les moyens de payer l'immeuble et au dernier étage, deux petits logements, des 3½ souvent. Alors, dans ce genre de 4 ou 5 plex-là, on retrouvait toute la variété des compositions de revenus, compositions des ménages, typologies et tout ça dans le même immeuble, puis quand on additionnait les
1690 immeubles, sur la même rue qu'est-ce qu'on avait ? On avait des rues avec une certaine hétérogénéité, tout en restant relativement homogène.

1695 Je pense que c'est ce un petit peu ça qu'on essaie de développer et quand on regarde les différents projets, dans le fond c'est un petit peu vers ça que ces projets essaient de tendre. Je pense qu'il y a des exemples qui sont relativement convaincants de réussite à ce niveau, mais c'est toujours un équilibre fragile. Je pense qu'il n'y a pas de recette qui va fonctionner systématiquement, puis si vous regardez d'un site à l'autre, vous voyez qu'il y a des variations qui

sont parfois relativement importantes, mais toujours en essayant de porter une attention particulière justement à ces éléments.

1700

Dans le fond, ce qu'on constate au niveau de la réalisation de ces projets, c'est que souvent la différence entre une réussite et un échec va tenir bien plus aux détails qu'aux grandes lignes du projet. Les grandes lignes du projet, je pense que tout le monde les connaît, les détails vont plus être de l'ordre de ce que Michel énonçait tout à l'heure en disant : Est-ce qu'on peut s'assurer que les gens sont capables de s'approprier un espace ? Est-ce qu'on peut s'assurer par ailleurs que cet espace n'est pas approprié par des gens qu'on trouve peut-être indésirables et que ça ne devienne pas un lieu d'attroupement ?

1705

Pour faire ça, il faut trouver des manières intéressantes. Il faut éviter... des fois c'est arrivé qu'on commençait à développer, puis à dessiner des projets, où on regardait l'espace de stationnement, puis on disait : Mon Dieu, ça a l'air du stationnement de la Place Versailles. Alors, le stationnement de la Place Versailles, ce n'est pas un endroit qui est facile à s'approprier. Il y a certains projets comme ça qui se sont développés à travers le temps où on dit *Oupeley* ! De faire de si grandes places, les gens ne seront pas capable de s'approprier ça, et à ce moment-là, ils ne se sentent pas chez eux, et c'est d'autres gens qui viennent s'installer là et généralement, ça finit en appel à la police presque à tous les soirs.

1710

1715

Ce qu'on essaie de faire dans ces projets dorénavant, c'est de porter une attention à tous ces petits détails qui en bout de ligne peuvent faire la différence.

1720

MME LOUISE ROY, présidente:

Merci beaucoup, Monsieur Gilker. Si vous voulez, on peut bouger 10 minutes, se lever les jambes et après ça, on recommence avec des questions, j'ai déjà 3 personnes qui voulaient poser des questions. Alors, une petite pause de 10, 15 minutes, vous revenez 9 heures $\frac{1}{4}$. D'accord ?
PAUSE... REPRISE

1725

MME LOUISE ROY, présidente:

J'avais une première question de monsieur Blanchard - oui, je vous ai noté, Madame - monsieur Blanchard en premier. Il est au fond de la salle monsieur Blanchard. Ce n'est pas monsieur Blanchard ? Comment vous vous appelez, Monsieur ? Votre nom, c'est quoi ?

1730

M. RÉAL LANTHIER:

1735

Réal.

MME LOUISE ROY, présidente:

1740

O.K., d'accord. Alors, Réal.

M. RÉAL LANTHIER:

1745 Est-ce que les logements vont s'autofinancer ? Parce que dernièrement on a vu des reportages où est-ce que les habitations, certains vieux logements de la Ville de Montréal laissent à désirer, ne sont pas entretenus, les budgets ne sont pas là. Est-ce que tout ce projet va s'autofinancer ou il y a un coût ? Ça va être combien le coût de ça ? Est-ce que vous pouvez répondre ?

1750 **M. BERNARD CYR:**

1755 Pour les logements sociaux et communautaires, c'est financé par des programmes gouvernementaux que nous administrons. C'est subventionné, c'est des subventions en capital au départ pour subventionner une portion des coûts de réalisation ; en général, c'est autour d'à peu près 60% des coûts de réalisation. Le reste des coûts sont assumés par les locataires via une hypothèque. Donc, on peut dire que ça s'autofinance. Une fois que les projets sont mis sur pied et construits, les corps publics ne sont plus dans la gestion, je dirais, donc ce sont les coopératives elles-mêmes qui doivent gérer leurs budgets et assurer le bon entretien, et il y a des vérifications qui sont faites aussi par les gestionnaires du programme gouvernemental pour voir le suivi de ces
1760 projets-là.

Et puis pour la partie privée, ce sont des propriétaires privés. Je crois que dans l'état du marché actuel, ce qui va être mis en marché pour la partie privée, ça va être des propriétés pas locatives mais, à mon avis, ça va être des copropriétés. Donc, une fois que c'est vendu, chacun
1765 des propriétaires est responsable de son unité.

MME LOUISE ROY, présidente:

1770 Ça répond à votre question ?

M. RÉAL LANTHIER:

Oui.

1775 **MME LOUISE ROY, présidente:**

C'est là-dessus, Madame ?

PERSONNE NON IDENTIFIÉE :

1780 Non.

MME LOUISE ROY, présidente:

1785 Attendez, j'ai madame Trottier avant vous. Après ça, c'est vous. Madame Trottier ?

MME LISE TROTTIER:

1790 Mon nom est Lise Trottier, je suis architecte et j'aimerais préciser que je n'habite pas dans le quartier, donc je n'ai pas d'intérêt par rapport au projet. C'est surtout par rapport à l'intervention de madame que j'exprime une certaine observation.

1795 En premier, on aimerait féliciter l'initiative de vouloir développer le quadrilatère. J'ai visité le quadrilatère il n'y a pas très longtemps et effectivement, il n'est pas si grand que ça. Je pense qu'on essaie peut-être d'en faire un peu trop. On a l'impression que c'est très grand, et il ne l'est pas. Si on prend une carte, on voit qu'on peut mettre peut-être un îlot et demi traditionnel sur le quadrilatère comme on retrouve dans le quartier de Rosemont.

1800 J'ai entendu les propos de monsieur Lamarche et j'entendais souvent «On ne sait pas ce que ça va donner, on ne sait pas ce que ça va donner, on ne sait pas ce que ça va donner.» On ne peut pas dire ça. Le design, c'est : On a une telle volonté, on va avoir tel résultat. On a des objectifs qui sont clairs et précis et on sait déjà ce que ça va être. Après 15 ans, ça devrait être beaucoup plus précisé et beaucoup plus éclairci, c'est pas éclairci, c'est pas précis.

1805 En ce moment, ce qu'on voit, c'est que si on continue dans cette ambiguïté où on ne planifie pas pour le pire et on espère pour le mieux en disant c'est défi Montréal espérons que ça marche, le résultat va être peut-être quelque part entre un ghetto et une jungle urbaine dans la mesure où le quadrilatère vert ressemble un peu trop à Ontario et Sanguinet, les Habitations Jeanne-Mance. On sait déjà ce que ça donne, on le sait. On ne peut pas dire qu'on ne sait pas, 1810 on le sait.

MME LOUISE ROY, présidente:

Vous parlez des logements privés là ?

1815

MME LISE TROTTIER:

3, 4. Le centre. L'îlot qui est renfermé contre la gare et qui est derrière le bâtiment commercial, qui n'est pas vraiment relié au quartier, il est comme enfoui contre le chemin de fer. Au niveau de la planification urbaine, ça craint beaucoup ça. Et par rapport à la tour sur le métro, on sait déjà aussi ce que ça donne, ça donne la même tour qu'on a installée sur le métro Sherbrooke.

1820

On sait déjà ce que ça donne. On a déjà des exemples à travers la ville, on devrait déjà savoir c'est quoi qu'on doit faire, c'est quoi qu'on ne doit pas faire. Et franchement après 15 ans de travaux, on aurait aimé voir un projet qui est beaucoup plus avancé que ça.

1825

MME LOUISE ROY, présidente:

Précisez un peu votre pensée. Ç'aurait été... ç'aurait eu l'air de quoi un projet plus avancé ?

1830

MME LISE TROTTIER:

Un projet où on peut discuter ; on ne va pas dire «c'est seulement un schéma, ça va être autre chose.» Non, après 15 ans, on ne peut pas parler d'un schéma. Après 3 mois, on peut parler d'un schéma, mais pas après 15 ans. On espérait voir une planification urbaine qui est beaucoup mieux reliée au tissu urbain. En ce moment, on a créé un îlot ghetto et on aimerait voir des bâtiments qui s'intègrent mieux.

1835

1840

On sait que c'est un étage, un niveau de 3 étages. On vient installer tous ces îlots de 10 étages et de 8 étages. Si vous faites une maquette par exemple où vous voulez intégrer le projet à même le quartier, on verrait tout de suite qu'effectivement vous faites exactement ce que vous ne voulez pas faire. Vous êtes en train de créer un micro quartier et vous êtes en train de créer un genre de jungle urbaine et, avec toute votre mixité, on sait déjà ce que ça va devenir.

1845

So, peut-être que la conclusion est que on a l'impression que ce terrain est très vaste, mais il n'est pas si vaste que ça. On essaie d'en faire trop et on va peut-être se planter. Et peut-être que si on essayait de faire plus juste des maquettes au départ pour avoir un sens réel... déjà avec l'axonométrie, on a une meilleure idée. Par exemple, si on pouvait mettre facilement 1 000 personnes sur ce site, on voit déjà avec la volumétrie qu'on en a peut-être le double et le triple, donc 3 000 personnes. 3 000 personnes dans un espace restreint, mixité différente, *background* ethnique, salaires variés, etc., avec une petite lisière verte au milieu, et on espère que ça va fonctionner, mais on ne sait pas ce que ça va donner...

1850

1855

MME LOUISE ROY, présidente:

1860 Au fond, ce que vous dites, on regarde des options qui, si on prend la plus faible en terme de densité par rapport à la plus densément peuplée, ça donne vraiment des différences importantes au niveau du bâti comme tel ?

MME LISE TROTTIER:

1865 Les différences sont déjà existantes. C'est comme on a dit tout à l'heure, c'est qu'il faut prévoir. Il ne faut pas espérer. Il ne faut pas faire un geste et après, espérer. Il faut prévoir, il faut planifier, il faut avoir des résultats qui sont voulus, qui sont connus. On ne peut pas faire quelque chose et après, dire : Tiens, on se demande ce que ça va donner plus tard. Il faut savoir.

MME LOUISE ROY, présidente:

1870 Est-ce que j'ai des commentaires autour de cette intervention-là de madame Trottier ? Monsieur là-bas, oui ? Vous vous identifiez.

M. FRANÇOIS GOULET:

1875 Il faut que je précise que je suis à la Ville de Montréal à l'habitation. J'ai travaillé un peu sur le concept, mais j'ai aussi été un consommateur de ce quartier pendant longtemps. J'habite encore pas tellement loin. Je voudrais souligner, contrairement peut-être à madame, l'intelligence que les politiciens ont eu ici de créer une table de concertation, un groupe qui a travaillé à une réflexion et sur la base de principes et non pas sur la base de design.

1880 Pour reprendre l'expression de madame, on sait ce que ça donne quand on fait une consultation sur la base d'un design fini, parce que ç'a été fait à Benny Farm et ça a donné 10 ans de luttes urbaines. Ici, il y a eu une table, un groupe de concertation qui s'est regroupé, qui comprenait des commerçants, des groupes communautaires, des résidents du quartier, des élus, des fonctionnaires, qui ont réfléchi à : Est-ce qu'on peut s'entendre sur les principes ? Et ça a fait un projet dont, je dirais, l'atterrissage est beaucoup plus harmonieux.

1890 Donc, on parlait de conditions de succès et pour moi, on s'inspire des bonnes pratiques en terme de réalisation d'un projet et de faire en sorte qu'il y ait des conditions de succès. Et je vous dis ça, c'est une démarche à laquelle je n'étais même pas associé ; ce n'est pas pour me taper dans le dos, je ne faisais pas partie de ce groupe de concertation. Je n'étais pas dans ce projet au moment où ce groupe de concertation a été fait.

1895 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Bon, d'accord. Merci. Oui, Madame, c'est à votre tour.

1900 **MME FRANCINE BOUCHER:**

Mon nom est Francine Boucher, je suis résidente. Je suis née dans le quartier, je suis partie, je suis revenue puis là, ça fait 20 ans que je suis dans le quartier. J'ai remarqué que la rue, on parle de la proximité de la rue St-Hubert où bon an, mal an, il y a eu beaucoup beaucoup de fermetures de commerces sur la rue St-Hubert.

1905

Par ailleurs, on parle aussi d'un commerce de proximité au niveau alimentaire, puis moi je me demande par rapport à comment on peut contrôler ou faire savoir qu'on voudrait que ce soit accessible au revenu des personnes résidant dans le quartier et aussi dans l'îlot.

1910

L'autre chose, je me suis posée...

MME LOUISE ROY, présidente:

1915 Juste là-dessus, Madame, j'espère que vous allez venir dire ça à la Commission en deuxième partie d'audience. C'est ce genre de commentaire que vous pouvez inscrire et la Commission va en tenir compte et elle va les répercuter : le rapport s'en va après au Conseil municipal.

1920 **MME FRANCINE BOUCHER:**

O.K. L'autre chose, c'est le centre civique dont on ne connaît pas trop l'intention. Je me dis : Écoute donc, par hasard, c'est juste à côté d'une station de métro, puis je me dis, jusque dans quelle mesure, ça va desservir la clientèle du quartier ? Parce que vous avez le métro, les gens peuvent avoir accès, c'est direct, c'est juste à côté.

1925

MME LOUISE ROY, présidente:

Vous, vous avez peur que ça aille chercher des gens qui sont pas mal plus loin dans le quartier qui viennent faire les courses dans ce coin-là ?

1930

MME FRANCINE BOUCHER:

1935 Qui aillent au centre civique pour faire... toutes les installations sportives. Moi, c'est dans ce sens-là. Et on parlait de sécurité aussi. Donc, l'affluence de personnes. Moi, je regarde... personnellement, actuellement, je vis en diagonale avec l'îlot de 10 étages au-dessus du métro, puis moi je vois cette tour de 10 étages, je trouve ça... Il va y avoir de la turbulence en *titi* à l'intérieur de cet îlot où d'un côté il y a 8 étages, puis l'autre côté, il y a 10 étages. En tout cas...

1940 Puis la proximité de... Autre chose dans le quartier, on l'a dit, il n'y a pas tant que ça de parcs. Je ne suis pas sûre que les petits... en tout cas, les surfaces qui sont, comment je dirais ça, réservées pour les parcs, c'est... en tout cas.

MME LOUISE ROY, présidente:

1945 Vous trouvez que c'est insuffisant, qu'il n'y en a pas assez ?

MME FRANCINE BOUCHER:

1950 C'est insuffisant, oui.

MME LOUISE ROY, présidente:

1955 Est-ce que j'ai des commentaires des gens de la Ville là-dessus ? Ou des gens ici ? Peut-être sur la question des commerces ? Oui.

M. JEAN-FRANÇOIS LALONDE:

1960 Sur la question du commerce. En fait, vos préoccupations sont aussi les nôtres et quand je dis les nôtres, c'est aussi celles des intervenants avec qui on échange au niveau de l'arrondissement. C'est-à-dire que pour nous, l'implantation d'une épicerie évidemment doit aussi répondre aux besoins actuels et prendre en compte le portefeuille, en fait le revenu moyen des gens, donc, la capacité financière des gens de dépenser.

MME LOUISE ROY, présidente:

1965 Et ça, venez le dire. Oui, Madame ? Ensuite, monsieur Provençal.

PERSONNE NON IDENTIFIÉE :

1970 Peut-être que la réponse, ce serait... on parle de parc, faites-en donc un grand parc avec quelques édifices, des épiceries du genre, là, on en a déjà besoin. Pour ce qui est des enfants, vous n'avez pas besoin de vous inquiéter, moi je les cherche toujours depuis deux ans ; j'en ai un dans mon voisinage, c'est tout.

1975 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Alors, voilà un commentaire clair. Monsieur Provençal, c'est à votre tour.

1980

M. PIERRE PROVENÇAL:

Oui. Ici, j'ai quatre sujets que j'avais montrés avec monsieur Lalonde tantôt pendant la pause. Un, ceux qui sont justement vis-à-vis les HLM qu'ils parlent à un moment donné de vendre pour faire soit un condo ou quelque chose, à un moment donné du côté du portefeuille, probablement que le loyer va changer un peu ou je ne le sais pas, ou si l'autre, ça ne fait pas, est-ce qu'il pourrait transférer, demander d'aller dans la section 7 ou 8, aller vers les 3 et 4 ?

1985

MME LOUISE ROY, présidente:

La section 7 et 8, c'est une section qu'on confierait à un promoteur privé.

1990

M. PIERRE PROVENÇAL:

Oui.

1995

MME LOUISE ROY, présidente:

Pour construire des condos. Puis là, votre question, c'est ?

2000

M. PIERRE PROVENÇAL:

C'est parce que là, ça commence avec des HLM pour commencer là ici.

2005

MME LOUISE ROY, présidente:

Non. Non.

M. PIERRE PROVENÇAL:

Non ? O.K.

2010

MME LOUISE ROY, présidente:

Oui, puis tout le centre en jaune.

2015

M. PIERRE PROVENÇAL:

O.K. Parce qu'à un moment donné qu'est-ce qui arrive, il y en a des fois de la coop, là, à un moment donné, il perd sa job, toute, c'est l'affaire privée, là, il perd sa job, il est obligé de vendre, puis après est-ce qu'il va être obligé de transférer là avec le temps des fois parce que ça change le revenu.

2020

MME LOUISE ROY, présidente:

2025 Oui, mais là, il n'y a pas de saut automatique.

M. PIERRE PROVENÇAL:

2030 Non, non, mais je veux dire vu qu'on est déjà dans le secteur.

MME LOUISE ROY, présidente:

O.K. Votre deuxième point.

2035 **M. PIERRE PROVENÇAL:**

Peut-être que je m'exprime mal.

MME LOUISE ROY, présidente:

2040 Non, non.

M. PIERRE PROVENÇAL:

2045 L'autre, le deuxième sujet.

MME LOUISE ROY, présidente:

2050 Les handicapés, oui.

M. PIERRE PROVENÇAL:

Ça, est-ce qu'il va y avoir à l'extérieur comme à l'intérieur...

2055 **MME LOUISE ROY, présidente:**

2060 Oui, c'est vrai, vous aviez posé une question sur les gens à mobilité réduite. Est-ce qu'il y a des mesures que vous entrevoyez pour permettre aux gens à mobilité réduite d'avoir quand même accès à ces habitations ?

M. BERNARD CYR:

2065 Dans la réalisation de logements sociaux communautaires, on a des objectifs à atteindre en terme d'abordabilité. Ça nous est même exigé par la Société d'habitation du Québec. C'est sûr que les bâtiments avec ascenseur, c'est plus facile de faire le bâtiment accessible et généralement, on les fait accessible de la rue, donc, on peut pénétrer avec fauteuil roulant.

2070 Par contre, les logements doivent être adaptés aussi. Le bâtiment est accessible, mais il faut adapter les logements pour pouvoir circuler aussi avec une chaise roulante dans les logements. Pas tous les logements ne sont adaptés. Par contre, les projets des résidences pour personnes âgées, c'est la norme : tous les logements aussi sont accessibles pour personne à mobilité réduite.

2075 Donc, dans les autres types de résidence, pas pour personnes âgées, le bâtiment, oui, est accessible, un certain nombre de logements, pas tous, sont accessibles. Ça dépend des clientèles, il faut vérifier selon les clientèles auxquelles les bâtiments s'adressent. Et pour les bâtiments de 3½ étages, là c'est un petit peu plus compliqué l'adaptabilité parce que pour assurer la rentabilité des projets, bien souvent on a des logements au sous-sol. Donc, quand on a un logement au sous-sol, c'est sûr à ce moment-là que le rez-de-chaussée n'est plus de plain-pied avec la rue.

2080 Donc, on a aussi dans ce type de bâtiment des objectifs à atteindre. On voudrait atteindre au moins 10% des logements dans les plex qui soient accessibles pour des personnes à mobilité réduite, ça veut dire qu'il faut prévoir les aménagements en conséquence, soit avec des rampes ou avec un logement au sous-sol avec une demi-dépression pour avoir accès à un logement pour personne à mobilité réduite. Mais je vous dirais que pas tous les logements, surtout dans les plex, mais il y a quand même un effort, un objectif d'atteindre un certain niveau de logements, un pourcentage.

2090 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Et ça, ce serait inscrit dans les...

2095 **M. BERNARD CYR:**

C'est dans les normes mêmes des programmes et aussi, ça fait partie de nos objectifs au bureau. Pour la partie privée, c'est quelque chose aussi qu'on va regarder. On n'est pas rendu dans le fin détail des critères, mais on va tenter le plus possible d'atteindre cet objectif aussi dans les autres bâtiments.

2100 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Ça va ?

2105 **M. PIERRE PROVENÇAL:**

2110 Pour un complément à ce que monsieur vient de dire, moi j'ai une expérience aussi avec des demi-sous-sols ou sous-sols. C'est plus sujet à l'humidité, moisissure, ça prend souvent des déshumidificateurs ou autre. Quelqu'un avec de l'arthrose un peu comme moi que je regarde justement pour partir pour aller dans quelque chose au 1^{er} ou au 2^e, les demi-sous-sols, je suis un petit peu hésitant sur ce point-là.

MME LOUISE ROY, présidente:

En fait, ce n'est pas très bon pour des gens à mobilité réduite, vous dites.

2115

M. PIERRE PROVENÇAL:

C'est ça, puis même asthmatique. Comme moi, j'ai ma pompe ici aussi, ça fait qu'ils disent d'éviter justement d'habiter des parties sous-sols et autres de même. C'est certains points justement à ce niveau-là.

2120

MME LOUISE ROY, présidente:

Oui.

2125

M. PIERRE PROVENÇAL:

Pour l'autre sujet, justement comme avec... vous avez parlé du site de la STM qui est par là.

2130

MME LOUISE ROY, présidente:

Oui.

2135

M. PIERRE PROVENÇAL:

Ça, qu'est-ce que vous prévoyez faire ? Pensez-vous faire des logements peut-être avec un centre d'achats adapté avec ça ? Ou qu'est-ce qu'il en est à ce niveau-là ?

2140

MME LOUISE ROY, présidente:

On va aller voir ça. Avez-vous déjà une idée de ce qui va se passer de ce côté-là ? Logements ? Centre d'achats ? Épiceries ?

2145

M. PIERRE PROVENÇAL:

Oui, ce côté-là où est le point rouge pointe.

PERSONNE DANS LA SALLE :

2150

L'ancien site de l'hôpital dans le fond.

M. PIERRE PROVENÇAL:

Peut-être hôpital ou transport, je ne sais pas le projet, là.

2155

MME LOUISE ROY, présidente:

Le site du CHUM, prévu pour le CHUM, oui.

2160

M. PIERRE PROVENÇAL:

Qu'est-ce que vous pensez à ce niveau-là ?

2165

MME LOUISE ROY, présidente:

Allez-y, Monsieur Galipeau.

M. GILLES GALIPEAU:

2170

Est-ce qu'on parle bien du site de l'ancien CHUM ?

M. PIERRE PROVENÇAL:

2175

On parlait du CHUM et du transport en commun en ce moment garages et qu'est-ce qu'il en est ?

M. GILLES GALIPEAU:

2180

Effectivement, ce secteur actuellement est zoné à des fins de centre hospitalier et d'activités connexes et évidemment comme le projet de centre hospitalier ne tient plus à cet endroit, la Ville doit revoir la réglementation. La vocation qui est prévue au plan d'urbanisme pour une bonne partie de ce qu'on appelle le secteur Bellechasse, c'est une vocation mixte, donc, qui permet à la fois d'autoriser du commerce, des activités économiques, du logement, des équipements collectifs.

2185

Actuellement on est en train dans l'arrondissement de revoir les vocations de ce secteur. Pour l'instant, on n'a pas encore complété la démarche d'élaboration du plan qui va déterminer la vocation mais, à court terme, c'est certain que la réglementation va être modifiée dans ce secteur et on peut prévoir qu'il y aura, bon, l'insertion de développement résidentiel sur au moins une

2190

partie de ce secteur.

M. PIERRE PROVENÇAL:

2195 Et l'autre question, c'est au niveau social. Quel serait par rapport avec les parcs ou les
cours privés, quelque chose ? Il y a des secteurs, il y a des HLM qui disent, comme il y en a qui
vont aller se faire bronzer ou quelque chose et il y a d'autres places que vous ne pouvez pas vous
faire bronzer sur le gazon parce qu'ils n'ont pas le soleil sur le balcon ou quelque chose. Ça, à
quel niveau ça pourrait être ? Parce qu'il y a des secteurs, ils disent : «Non, pas question. Allez
2200 dans un parc public.» Puis il y a d'autres secteurs, c'est toléré à un certain niveau. Entre l'échelle
0 et 10, vous autres, vous pouvez, parce que vous résidez dans tel secteur là ou eux autres ici ou
là. Ceux qui vont aller là, qu'est-ce qu'il en est à ce niveau-là ?

MME LOUISE ROY, présidente:

2205 Est-ce qu'il y aura des interdits sur les espaces publics ou est-ce que certains espaces
vont être réservés à certains résidents parce qu'ils sont plus proches ? Est-ce que tout le monde
va avoir accès à tous les espaces verts ?

M. GILLES GALIPEAU:

2210 C'est comme ça que vous avez compris la question ?

MME LOUISE ROY, présidente:

2215 C'est comme ça que je l'ai compris. C'est ça que vous voulez dire ?

M. PIERRE PROVENÇAL:

2220 Comme il y en a, ils vont au parc Marquette, ils vont s'étendre là, se faire bronzer ou
quelque chose et après, quelque chose comme ça aussi.

MME LOUISE ROY, présidente:

2225 Bien là, êtes-vous inquiet de l'ensoleillement ou bien si vous êtes inquiet de l'accès au
parc ?

M. PIERRE PROVENÇAL:

2230 C'est parce que un, ça va être sur le balcon, o.k., pas de problème, mais d'autres, après, il
y en a qui aiment ça longtemps. Je parle en général. Parce que moi je suis radio-amateur, je fais
le contact un peu partout. Je fais du bénévolat à différentes places autant à Pointe-Claire, à Laval,
à Rosemont.

MME LOUISE ROY, présidente:

2235

Et là, vous allez dire aux gens : Venez vous faire griller... de venir se faire griller...

M. PIERRE PROVENÇAL:

2240

Non, je parle pour les résidents du secteur. Parce que, comme vous, chez vous, vous le faites dans votre cour bronzer si vous voulez ou quelque chose, mais ceux qui demeurent là, est-ce qu'ils vont avoir accès eux autres mêmes dans leur local à eux ?

MME LOUISE ROY, présidente:

2245

Je pense que j'avais bien compris la question. Alors, est-ce que tout le monde va avoir accès à tous les espaces publics ou s'il y a des espaces réservés en fonction des résidences ?

M. GILLES GALIPEAU:

2250

Bien, il y a une hiérarchie... enfin, une hiérarchie, il y a une différenciation des différents espaces libres. Il y a des espaces qui sont publics, qui sont des parcs, donc, l'espace en vert plus foncé ici est un parc public qui sera accessible à tout le monde.

MME LOUISE ROY, présidente:

2255

Y compris aux gens du quartier.

M. GILLES GALIPEAU:

2260

Y compris aux résidents d'à côté et y compris aux gens du quartier et même des autres quartiers. Il y a des espaces par contre qui sont plus... qui sont privés, mais qui pourront être fréquentés par les gens qui habitent le secteur et qui ont affaire à traverser. Par exemple, on peut envisager qu'il soit possible que des gens puissent emprunter un passage comme celui-là et se rendre vers la rue... le boulevard Rosemont.

2265

Et il y aura des cours qui sont, bon, des cours par exemple à l'intérieur de cet espace central-ci. On peut envisager qu'il y ait des espaces qui servent à l'ensemble des occupants en pourtour de ces bâtiments-là. Par contre, on peut aussi prévoir qu'il y aura des cours privées qui seront accessibles uniquement aux résidents des bâtiments qui les bornent.

2270

Donc, il y aura différents types d'espaces qui seront plus ou moins publics dépendant de leur localisation et leur aménagement.

2275 **M. PIERRE PROVENÇAL:**

C'est ça, c'est parce qu'il y a des secteurs, vous savez comme dans le bout de... pas loin de Parc Extension, ils ne peuvent pas où il y a l'*overpass* Jarry, là, ceux qui résident là. Comme un autre... ils ont accès à une autre place, là, c'est pour ça que je demandais ça.

2280

MME LOUISE ROY, présidente:

Là, vous avez eu votre réponse.

2285

M. PIERRE PROVENÇAL:

C'est ça. En fin de compte...

2290

MME LOUISE ROY, présidente:

Attendez un petit peu, je vais aller voir si j'ai d'autres gens qui veulent questionner parce que...

2295

M. PIERRE PROVENÇAL:

Je vous remercie pour tout faire une idée avec le public, des échanges d'idées. Des fois, ça aide pour bâtir mieux le social, local ou autre. Mes félicitations aussi.

2300

MME LOUISE ROY, présidente:

Je vous remercie. Merci de votre contribution aussi. Alors, est-ce qu'il y en a d'autres qui ont des questions, des commentaires ? Oui. Madame et ensuite madame. Oui, Madame ? Vous voulez bien vous identifier, s'il vous plaît.

2305

MME DANIELLE BONNEAU:

Mon nom est Danielle Bonneau. Je suis de La Presse. Je suis ici comme observatrice. Je n'habite pas ici, mais je connais un petit ce qui va se faire et je suis intéressée par ce qui a été soulevé par madame l'architecte. Ce que je me demandais, c'est que je pense que vous trouviez qu'ils voulaient trop en faire, que ce n'était pas trop avancé pour pouvoir se prononcer à ce stade-ci.

2310

2315

Ce que je me demandais, c'est : Est-ce que ça, c'est un petit peu un plan qui s'approche de ce que ce sera définitivement ou s'il y aura un appel d'offres, un concours d'architecture ouvert à des firmes d'architectes pour ensuite... comme ça s'est fait à Benny Farm finalement, ç'a été une firme... il y a eu comme, je pense, quatre firmes qui ont présenté des projets et à partir de ça, il y a eu un plan d'ensemble.

MME LOUISE ROY, présidente:

2320

Oui.

MME DANIELLE BONNEAU:

2325

Je me demandais si c'était ça qui va s'en venir.

MME LOUISE ROY, présidente:

2330

Monsieur Galipeau ?

M. GILLES GALIPEAU:

2335

La démarche est un peu différente de celle de Benny Farm. C'est-à-dire que ce qui va être adopté suite à la démarche de consultation de l'Office, c'est un cadre réglementaire qui va venir préciser sur l'emplacement les différentes fonctions, les différentes utilisations des espaces et qui va venir définir aussi des paramètres de construction, des hauteurs, des taux d'implantation, des densités.

2340

Donc, ce sera un cadre général à partir duquel ensuite les projets pourront être réalisés. Pour les projets qui seront... pour la partie du site qui sera développée par le secteur privé, donc, toute la bande à l'est du site du côté de la rue St-Hubert, dans ce cas-là, il y aura des appels d'offres, des appels de propositions qui seront faites par la Ville pour choisir un développeur qui prendra en charge la construction sur cette partie du site.

2345

Dans le cadre de l'appel de propositions, la Ville ajoutera un ensemble de considérations plus particulières qui vont venir s'ajouter au cadre réglementaire qui aura été élaboré et qui servira à choisir l'entrepreneur, le constructeur, le groupe qui va réaliser les logements sur cette partie du site.

2350

Ensuite, les autres projets seront dédiés à des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif qui eux choisissent leur architecte, et ça peut être des architectes différents qui vont concevoir les différentes parties du développement du site.

MME DANIELLE BONNEAU:

2355

Donc, il n'y a pas de plan d'ensemble. Ce n'est pas concerté. Parce que celui de Benny Farm était vraiment très bien planifié, ça se faisait par étape. Il y avait des espaces verts, ç'a été vraiment bien... il y a quand même plusieurs firmes qui ont... quatre firmes qui ont présenté leur projet. Donc, ça ne se faisait pas... à gauche, ça va se faire comme ça ; eux, ils font ça indépendamment. Il y a une vision d'ensemble qui a été élaborée.

2360

M. GILLES GALIPEAU:

2365 Dans ce cadre-ci, la vision d'ensemble se concrétise par le règlement. Donc, le règlement
vient définir des grands paramètres, vient aussi... bon, qu'on peut appeler des paramètres
normatifs, mais vient aussi ajouter un ensemble de critères qui vont faire en sorte qu'il y ait une
harmonisation dans le traitement architectural des constructions qui vont être réalisées. Donc,
chaque construction avant qu'elle ne soit autorisée par l'arrondissement va devoir passer au
travers de la procédure qu'on appelle la procédure de plan d'implantation et d'intégration
2370 architecturales. Donc, ça veut dire que ça va être soumis au comité consultatif d'urbanisme de
l'arrondissement qui évaluera les projets à la lumière des critères qui sont dans le règlement qui
vise à faire en sorte que l'ensemble des constructions s'harmonisent les unes avec les autres.

MME LOUISE ROY, présidente:

2375

Madame Germain ?

MME ANNICK GERMAIN:

2380

Est-ce qu'on pourrait interpréter votre question en disant qu'au fond dans ce cas-ci à la
différence de Benny Farm, il n'y aura pas de véritable design urbain ?

MME DANIELLE BONNEAU:

2385

Oui. Puis je vois une très grande inquiétude de votre part.

MME LISE TROTTIER:

2390

C'est certain que peu importe le plan urbain, il est bon d'intégrer les règlements. On ne
peut pas faire autrement. Mais les visions, sans la vision, vous n'aurez pas de véritable projet
urbain. Ce serait bien, comme dit madame la journaliste, d'avoir un concours où on invite
plusieurs différentes compagnies d'urbanistes et d'architectes pour qu'ils proposent autant de
possibilités et avec toutes ces différentes propositions, on arrive à voir le meilleur projet possible
parce qu'en ce moment, on semble travailler dans un vase clos. Même l'îlot central, il n'est pas
2395 vraiment central ; il est dissocié du quartier complètement : il est resserré contre le chemin de fer
derrière le bâtiment civique.

2400

On n'a pas de projet urbain. On a une agglomération de formes qui ne sont même pas en
harmonie avec le quartier. Et ça va coûter une fortune. La seule chose qu'on peut espérer, c'est
que vous n'aurez pas cette fortune.

MME LOUISE ROY, présidente:

Monsieur Cyr ?

2405

M. BERNARD CYR:

Je vais rajouter sur les propos de mon collègue. Ici, ce qui a été fait, c'est un design urbain de l'espace public et certains paramètres pour les projets à venir qui apparaissent dans le règlement. La partie centrale de l'îlot, il n'y a pas d'architecture dans ce document-là, ce n'est pas encore fait.

2410

Pour la partie centrale, il y a deux projets. Il y a plusieurs bâtiments, mais il y a deux organismes : il y a un coop qui va gérer les bâtiments familles et il y a une OSBL qui va gérer les bâtiments au nord où est le 4, c'est un organisme à but non lucratif. Ils sont encadrés dans le développement par un GRT qui est le *GRT Bâtir son quartier* et les groupes en question qui sont formés ont choisi un architecte. Il y a un seul architecte qui travaille dans le domaine qu'on connaît bien depuis des années. Donc, c'est un seul architecte qui va designer les bâtiments de l'îlot central à partir des paramètres et en étroite collaboration avec nous qui gérons les programmes parce qu'il y a quand même des normes dans les programmes. Mais c'est sûr qu'on va porter un intérêt particulier autant l'arrondissement que nous, à l'architecture de ces bâtiments-là.

2415

2420

Pour la partie privée, l'îlot sur la rue St-Hubert, ce n'est pas... on a mentionné tantôt un appel de propositions, mais j'appellerais ça plus un concours. C'est le type d'appel de propositions qu'on a souvent fait, la Ville de Montréal, où ce qu'on cherche, c'est le meilleur produit. Donc, alors, les proposants ne font pas juste offrir un prix. Nous ce qu'on veut regarder, c'est trois éléments essentiels.

2425

Ce qu'on veut d'abord, c'est un constructeur, un promoteur qui a de l'expérience et qui a une certaine vision et une expertise ; on ne prendra pas le premier venu, ça prend quelqu'un qui a fait ses preuves. Deuxièmement, on va vouloir que l'architecture du projet soit de bonne qualité. Donc, il y a un comité qui va évaluer ces projets au mérite. Donc, l'aspect architectural va être très important. Donc, il y a des pointages là-dessus. Alors, ils ont tout avantage, les promoteurs, à s'associer à une bonne firme d'architectes pour proposer un projet d'architecture intéressant.

2430

2435

MME LISE TROTTIER:

Mais est-ce qu'ils vont le faire ?

2440 **M. BERNARD CYR:**

Oui. Et troisièmement, on veut... l'autre élément qu'on va regarder, c'est le produit qui est offert par le constructeur et ses architectes. Est-ce que c'est un bon produit qui cadre bien dans le marché et qui répond à nos attentes ?

2445

MME LISE TROTTIER:

Mais encore là, c'est toujours la même chose dans la mesure où le constructeur n'a pas de vision urbaine.

2450

M. BERNARD CYR:

Il doit proposer... Alors, dans son exercice, il va nous proposer sa vision.

2455

MME LISE TROTTIER:

Un prix.

M. BERNARD CYR:

2460

Et son produit avec des concepts architecturaux. C'est sûr que ce n'est pas le produit définitif, mais ça va permettre de choisir. Et après ça, il y a une obligation de réaliser le produit qu'il a proposé.

2465

MME LISE TROTTIER:

Non, mais l'enjeu au niveau du projet d'ensemble... Ce que madame la journaliste essaie de vous dire, c'est qu'au niveau de l'ensemble, vous avez fait une certaine planification urbaine, mais il n'y a pas de design urbain parce qu'on n'a pas de vision originale.

2470

MME LOUISE ROY, présidente:

Mais je pense que la réponse c'est, vous dites, on va faire une série de démarches et après, nous allons être garant de... par nos institutions.

2475

M. BERNARD CYR:

Oui.

2480

MME LOUISE ROY, présidente:

Comment vous réagissez à ça ?

MME LISE TROTTIER:

2485

C'est ce que je viens de dire. C'est qu'on parle au niveau de la construction, mais la discussion n'est pas au niveau de la construction. Ça, c'est beaucoup plus tard. Au niveau de la planification urbaine en ce moment, vous avez fait une certaine planification urbaine qui doit être travaillée et retravaillée, retravaillée, retravaillée, ça, c'est certain, mais elle n'inclut pas de design urbain parce qu'il n'y a pas de vision. On n'a pas un concept, on n'a pas un parti pris, on n'a pas une image. Il n'y a rien, on n'a pas de vision urbaine. On n'a pas de design urbain.

2490

Et à ce niveau-là, ce serait intéressant d'avoir un concours où on a justement beaucoup d'échanges d'idées, beaucoup de nouvelles idées au niveau du design urbain. Après, on parle d'architecture et après on invite le promoteur à nous soumettre un prix.

2495

MME LOUISE ROY, présidente:

Là, vous êtes rendue par exemple dans les détails plus techniques qui sont difficiles à suivre.

2500

MME DANIELLE BONNEAU:

Le promoteur qui veut avoir ce terrain-là, il va faire du mieux qu'il peut, mais il va être pogné avec ce coin-là. Ça n'aura aucun impact sur le restant de ce qui va être fait : chacun va être fait par morceau individuellement. C'est ça, je pense, que vous voulez dire. Il n'y aura pas de plan d'ensemble.

2505

MME LOUISE ROY, présidente:

Là, j'ai trois interventions. Vous, Madame, Monsieur et vous, Madame. Vous, Madame ici, vous avez levé la main. Ah, c'est vous, Madame. O.K.

2510

MME LISE FONTAINE:

Lise Fontaine, je suis résidente. C'est un peu d'un autre ordre ma question. Les logements qui sont... le cube 10 au-dessus du métro, on a dit mardi que c'était ciblé pour les personnes âgées, peut-être pour les personnes seules, mais principalement pour les personnes à faible revenu, je ne crois pas que ce soit suffisant les coop et les HLM pour répondre à ce besoin.

2515

2520

MME LOUISE ROY, présidente:

Attendez , votre question, c'est qui décide des gens qui vont aller là ?

2525

MME LISE FONTAINE:

Qui va rester... on disait personnes âgées principalement et peut-être personnes seules, mais ça semblait... je pense que c'est monsieur Daigneault, qui disait que ça va être plutôt pour personnes âgées. Alors, quand est-ce que ça va se décider ?

2530

M. BERNARD CYR:

Je pourrais répondre, les projets qui sont au stade d'élaboration par le groupe de ressources techniques pour les groupes qui sont en attente de produits résidentiels sur le site, dans l'îlot central en jaune où c'est marqué 3 et 4, les bâtiments où c'est indiqué 3, ce sont des projets pour familles, des plex de 3 étages et demi ; où c'est indiqué 4, ce sont des bâtiments de 4 étages pour personnes seules. Et le métro, ce qu'on essaie d'élaborer et de monter, c'est un projet pour personnes âgées en légère perte d'autonomie.

2535

2540

MME LISE FONTAINE:

Une sous-question : À partir de quand sommes-nous âgés ?

M. BERNARD CYR:

2545

C'est 75 ans et plus, ou je crois que c'est 60 avec une légère... je vais laisser madame...

MME LOUISE ROY, présidente:

2550

Oui, Madame, à vous.

MME CHANTAL THIBOTHOT:

Ce qui est envisagé, c'est que le projet pour personnes âgées, le programme de subvention qui existe pour ce genre de projet, c'est pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le programme vise les personnes âgées de 75 ans et plus en légère perte d'autonomie ou elles peuvent être plus jeunes advenant qu'elles ont quand même des problèmes physiques qui justifient qu'elles aient besoin d'être dans un logement pour personnes à mobilité réduite.

2560

C'est un projet qui est en élaboration présentement avec un partenaire qui est membre de la Table de concertation sur le logement dans Petite-Patrie qui s'appelle *Habitation Les Deux Volets* qui travaille avec le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier*. Donc c'est sûr qu'il est en étude ce projet, mais c'est la clientèle première qui est visée par l'organisme promoteur.

2565

MME LOUISE ROY, présidente:

Vous avez votre réponse ?

2570

MME CHANTAL THIBOTHOT:

Juste une petite chose que je voulais dire, c'est que dans ce programme également, il y a 50% des locataires qui peuvent bénéficier du programme de supplément au loyer, donc, c'est des gens qui vont éventuellement payer 25% de leur revenu pour être logé.

2575

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

Peut-être juste un élément à rajouter pour madame. Effectivement, on est bien conscient que malheureusement ce site a une capacité restreinte de répondre aux besoins qui sont exprimés par la population du quartier. Je pense que les gens qui développent les projets de logements sociaux sont quand même contents d'y retrouver une place significative. On voit que dans d'autres sites, on n'a pas nécessairement 50% ou 60% des logements qui sont destinés à accueillir des projets de logements sociaux.

2580

Mais effectivement, je pense que quelqu'un posait la question : Qu'est-ce qui va se passer de l'autre bord de la rue ? L'ancien site du CHUM ou le site de l'ancien CHUM, alors, effectivement peut-être que sur cet espace dans une planification ultérieure de l'arrondissement, il y aura aussi de la place. Et l'autre site est beaucoup plus vaste, beaucoup plus grand et peut-être qu'à ce moment-là les besoins auxquels on n'aura pas réussi à répondre sur ce premier site, on va pouvoir peut-être y répondre encore partiellement.

2585

2590

Les besoins en logements sociaux sont immenses à Montréal et au Québec. Ce n'est pas avec un projet qu'on réussit à répondre à tous les besoins. L'idée, c'est de pouvoir continuer à développer ce type de projet.

2595

MME LOUISE ROY, présidente:

Là, j'ai deux interventions et on va s'arrêter après.

2600

MME LISE FONTAINE:

Est-ce que je peux faire un commentaire ?

MME LOUISE ROY, présidente:

2605

Oui, et ensuite, c'est Madame.

MME LISE FONTAINE:

2610 Je trouve que pour des personnes à mobilité réduite ou personnes âgées de 75 ans et plus, aller se jucher au-dessus d'un métro, pour ma part, je trouve ça vraiment inconcevable, d'autant plus qu'on parle de sécurité et je pense que 75 ans avec une légère perte d'autonomie, tu as une certaine vulnérabilité avec le trafic qu'il y a à la sortie d'un métro. Je ne comprends pas la logique de cette localisation pour les personnes âgées.

2615

MME LOUISE ROY, présidente:

O.K., votre commentaire est enregistré. Oui, Madame ? Vous vouliez répondre à la question ? Et ensuite, Madame.

2620

MME SOPHIE CHARLEBOIS:

Je voulais répondre à la question du design urbain. Sophie Charlebois, je suis architecte à l'arrondissement.

2625

MME LOUISE ROY, présidente:

Oui.

2630

MME SOPHIE CHARLEBOIS:

Alors, je vais compléter ce que mes collègues ont tenté d'expliquer sur la question du processus de design du projet. Il est vrai que pour l'instant ce qu'on présente, c'est une planification, sauf que dans cette planification, il y a une vision.

2635

La vision, c'est de poursuivre la grille de rues du quartier avoisinant. Je pense que monsieur Gilker vous a bien expliqué pourquoi on prenait cette décision. D'une part. Et de disposer des espaces verts publics, une esplanade, un espace civique le long de la rue Rosemont et pour l'instant, ce n'est qu'une planification, c'est bien vrai.

2640

Dans les étapes qui vont suivre, on a dit qu'il allait y avoir concours avec entrepreneurs jumelés avec architectes, promoteurs jumelés avec architectes sur l'îlot privé ; il allait y avoir développement d'un projet avec un architecte et possiblement des architectes paysagistes sur l'îlot central de même que pour le projet au-dessus du métro.

2645

Pour ce qui est des espaces publics, soit le design des rues, des parcs, du parc qui est au coin de St-Hubert, c'est sûr qu'il va avoir une vocation un peu plus square, un peu plus ouvert au commerce qui va s'implanter dessus. Le parc est-ouest au centre, c'est davantage un parc de verdure où tout le monde pourra accéder. Ça, ça va se faire par les professionnels de l'arrondissement, aux travaux publics, un architecte paysagiste, des architectes, des designers urbains.

2650

2655 Et ces mêmes gens vont définir des critères avec le service de l'habitation justement pour développer des projets d'habitation. Alors, c'est comme si le projet se développait disons par différentes couches qui à un moment donné va créer l'ensemble du projet. Donc, c'est un peu différent de Benny Farm ; c'est-à-dire qu'on n'appelle pas quatre firmes à proposer des designs urbains. Le design urbain disons se fait au fur et à mesure avec les professionnels de l'arrondissement et jumelé avec les projets qui vont résulter des concours et de la planification plus détaillée.

2660

MME LOUISE ROY, présidente:

2665 Malheureusement il est 10 heures moins 5, vous allez pouvoir revenir devant la Commission. J'ai madame avant. J'ai madame et puis ensuite, je vais demander aux panélistes de donner un commentaire final et on va devoir s'arrêter. Mais je vous invite à venir reprendre le dialogue avec la Commission à l'occasion de vos mémoires. Oui, Madame ?

MME CAROLINE DUFRESNE:

2670

J'ai une remarque et une question s'il n'est pas trop tard. Je reviens encore avec la fameuse vision d'ensemble du design. Oui, effectivement quand on a, quand on décide de construire quelque chose, il faut avoir une vision d'ensemble. On ne fait pas... ça me fait penser un peu, j'entends des choses, un peu comme du copier-coller. Excusez-moi, je ne suis pas architecte, je ne suis pas urbaniste, j'ai suivi des cours en urbanisme. D'habitude quand on veut rendre les gens heureux, on a une vision d'ensemble ; on ne fait pas une étape, on va coller ça comme ça, une étape, on va coller ça comme ça, puis les gens vont s'arranger. Non.

2675

2680 Moi, j'habite à côté de ce site. 460 logements dans ce site, je le connais le site, c'est un site qui est isolé par un chemin de fer, qui est isolé par la rue St-Denis, il y a beaucoup de bruit, je ne le sais pas si les gens vont être bien là. 460 logements...

2685

Vous avez, vous voulez faire une hétérogénéité ethnique intergénérationnelle, c'est beau, c'est bien, vous avez des bonnes intentions, mais il y a beaucoup trop... il me semble qu'il n'y a pas de place.

2685

MME LOUISE ROY, présidente:

Il y a trop de logements.

2690

MME CAROLINE DUFRESNE:

Oui. Il n'y a pas de place. Tout est bien, il y a des bonnes intentions pour les commerces, tout, c'est correct ça. Mais il me semble que... moi, je me promène là, je ne suis pas une spécialiste, j'habite le quartier, c'est un coin qui est très isolé par les bruits et par le chemin de fer, puis c'est évident pour moi qu'on veut mettre trop de stock.

2695

MME LOUISE ROY, présidente:

D'accord. Merci beaucoup.

2700 **MME CAROLINE DUFRESNE:**

Il n'y a pas de place pour ça. Il faudrait revoir... moi, je me demande : Est-ce qu'on pourrait voir s'il n'y aurait pas possibilité de recommencer et refaire un plan d'ensemble ? Pour une vision à long terme... Oui, parce que c'est des coûts, c'est tous les citoyens qui payent pour ça. Est-ce qu'on va payer pour la délinquance ? Est-ce qu'on va payer pour les problèmes qui vont être occasionnés ? Ça va coûter cher. Ça va coûter cher. Pourquoi ne pas faire de la prévention pour le bien durable ? Faire quelque chose qui va durer.

2710 **MME LOUISE ROY, présidente:**

D'accord.

MME CAROLINE DUFRESNE:

2715 Rendre les gens heureux, est-ce qu'on est là pour ça ? On est ici pour rendre les gens heureux.

MME LOUISE ROY, présidente:

2720 On va faire un dernier tour de table, s'arrêter là-dessus. Jje vous rappelle qu'il y a une deuxième partie d'audience où vous pouvez venir exprimer vos points de vue en échange avec la Commission. Madame Germain.

MME ANNICK GERMAIN:

2725 Alors, le grand défi quand on aménage un site de cette taille, c'est de résister à la tentation de régler tous les problèmes de l'arrondissement sur ce seul site. J'ai l'impression que c'est un petit peu ça le danger qui guette dans ce projet-ci qui est à la fois un projet résidentiel et un projet d'équipement collectif multiple, y compris équipements commerciaux.

2730 Et j'ai l'impression qu'au fond, c'est cette mixité-là qui risque d'être problématique parce qu'au fond, paradoxalement, même s'il y a beaucoup de logements sur ce site, en fait, l'espace résidentiel va être assez restreint. Et dans espace résidentiel, j'inclus les espaces verts, les espaces libres.

2735 C'est un petit peu ça qui m'inquiète. C'est-à-dire que j'ai l'impression que ce ne sera pas facile de créer vraiment un milieu résidentiel, un milieu de vie dans un site qui n'est pas très grand et qui sera occupé quand même en partie importante par le centre civique, les commerces, en plus la boucle du métro, etc. Tout ça va laisser peu de place à l'aspect vraiment milieu résidentiel. Je

2740 me demande s'il ne faudra pas par exemple revoir au moins le scénario du parc central qui est
extrêmement petit et peut-être que, bon, c'est le centre civique qui devrait être rapetissé. Peut-être
que la piscine, il faudrait la mettre ailleurs.

2745 Enfin, je n'en sais rien, mais il me semble que dans ce sens-là, je serais un petit peu
d'accord avec la dernière intervenante. Il y a énormément de bonnes intentions dans ce plan,
mais il y a trop de choses, ce n'est pas possible.

MME LOUISE ROY, présidente:

2750 D'accord. Monsieur Gilker. On va y aller en alternance.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER:

2755 Je dirais, en fait, choisir c'est renoncer, et il faut peut-être faire des choix. Évidemment, et
ça fait partie des éléments quand on soumet les projets à la consultation. C'est effectivement de
dire, écoutez, il y a peut-être d'autres idées qui n'ont pas été émises et qui valent la peine d'être
entendues.

2760 Par ailleurs, effectivement, je crois que des ajustements, mais je n'irais pas jusqu'à
recommencer le projet de A à Z, je pense qu'il y a quand même eu pas mal de réflexion en arrière
de ça. J'entendais tout à l'heure dire, bon, les immeubles de 3 étages, ça va ressembler aux
Habitations Jeanne-Mance. Pas du tout. Pas du tout, pas du tout. Je vous inviterais à aller voir la
coopérative *Jolie-Fontaine* dans Hochelaga sur l'ancien site *Lavo*, c'est à 3 pieds carrés près
2765 grosso modo cet espace qui a été créé. Et c'est un projet de 71 logements avec une belle grande
cour à l'extérieur et ça ressemble à ça. On est très loin, puis vous savez, à peu près tout le
monde qui étudie en urbanisme à Montréal, une des premières affaires qu'on va voir, c'est ça, pour
se poser un certain nombre de questions.

2770 Ça ne ressemble pas à ça du tout. Mais par ailleurs, effectivement, comme disait madame
Germain, il y a encore un certain nombre de questions qui sont soulevées par rapport à
l'aménagement global de ce site et peut-être effectivement que le centre civique, c'est la portion
qui est le plus compressible. Par ailleurs, je pense que c'est important de maintenir une activité et
une animation sur ce site-là et je pense que le pari d'aménagement qui était pris de dire «il faut
que le boulevard Rosemont demeure une voie animée», je pense qu'il y a quelque chose
2775 d'intéressant là-dedans. Et comme disait Michel, l'animation qui peut se faire à partir du 700,
boulevard Rosemont, il y a des groupes communautaires qui avaient vraiment des bonnes idées,
et s'il y a d'autres gens qui ont d'autres idées pour animer cet espace et ce milieu, je pense que ça
peut devenir ça aussi un élément important dans la dynamique de ce site.

2780 **MME LOUISE ROY, présidente:**

Merci, Monsieur Gilker. Monsieur Lamarche.

M. MICHEL LAMARCHE:

2785

Oui. Moi, je vais me limiter à un souhait qui serait comme un plan B que pourrait, que devrait à mon avis se donner la Ville de Montréal, à savoir de prévoir des espaces d'encadrement communautaire devant le risque de problèmes de mixité sociale dans un endroit densément peuplé comme celui-ci. Merci.

2790

MME LOUISE ROY, présidente:

Monsieur Lalonde.

2795

M. JEAN-FRANÇOIS LALONDE:

Peut-être juste réitérer au niveau de la mixité, au niveau des utilisations l'importance... c'est-à-dire qu'il y a quand même un grand nombre de résidents. Le site est aussi prévu pour des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes seules. Il y a un déficit présentement au niveau de commerces d'alimentation type épicerie. C'est clair que dans la mesure où on ne peut pas penser qu'à court terme le site qui est de l'autre côté, l'ancien site du CHUM, il faut voir qu'au pourtour de ce site, il n'y a rien, c'est du bâti, donc, il faudra penser à mettre en place ce type de service et idéalement de l'intégrer de manière à répondre à ce qui est déjà en déficit.

2800

2805

MME LOUISE ROY, présidente:

Alors, comme vous pouvez voir, on aurait pu continuer encore une demi-heure, mais je vous remercie d'avoir participé. Notre but, c'était d'enrichir la réflexion et je pense qu'on a réussi. 30 secondes au président de la Commission.

2810

M. YVES ARCHAMBAULT:

Oui. N'oublions pas que je vous donne un rendez-vous, mais avant, je vais être conséquent avec moi-même. Quand j'ai répondu à un interlocuteur que normalement on donnait 3 semaines pour préparer des mémoires, il avait entièrement raison, du 19 septembre au 2 octobre, ça ne fait pas 3 semaines. Alors, j'annonce, et je demanderai au secrétaire de le mettre officiellement sur le site de l'Office demain, que la remise des mémoires écrits va être... vous aurez un délai jusqu'au mardi 10 octobre. Ce qui n'empêche pas l'audition des opinions et à ce moment-là, donc, si vous n'avez pas complété votre mémoire, on peut vous recevoir quand même et ça, ça se fera le lundi, 2 octobre à l'École St-Étienne au 5999, Christophe-Colomb, qui est l'endroit où nous étions mardi dernier.

2815

2820

Alors, sur ce, je vous remercie et je vous souhaite une bonne fin de soirée.

2825

MME LOUISE ROY, présidente:

Merci. Bonsoir.

2830

2835

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

ET J'AI SIGNÉ:

2840

LOUISE PHILIBERT, s.o.