

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente;  
  Mme JUDY GOLD, commissaire;  
  M. ARLINDO VIEIRA, commissaire.

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'UN CENTRE COMMERCIAL  
ET D'ESPACES VERTS THÉMATIQUES  
SUR LE SITE DE  
L'ANCIENNE CARRIÈRE ST-MICHEL**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 1**

Séance tenue le 20 mai, 19 h  
Buffet Le Château St-Michel  
9353, boul. Saint-Michel  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 20 MAI 2008 ..... 1  
 MOT DE LA PRÉSIDENTE ..... 1

PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

PRÉSENTATION DE LA VILLE ..... 3  
 PRÉSENTATION DU PROMOTEUR..... 9

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. RÉJEAN SIMARD..... 18  
 M. LÉO BRICAULT ..... 30  
 M. JEAN-PIERRE DÉSILETS ..... 46  
 M. RICHARD LECLAIR ..... 55  
 M. PATRICK GAUTHIER..... 58  
 M. PHILIPPE DUBÉ..... 64  
 MME LISE ROY ..... 69  
 M. SIMON BASTIEN..... 80  
 M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN ..... 82  
 M. ÉMILIANO ARPIN-SIMONETTI..... 91  
 M. RÉGENT SIMARD ..... 94  
 M. CLAUDE BRICAULT ..... 98  
 M. LÉO BRICAULT ..... 106  
  
 M. DENIS SIROIS..... 114

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

### MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

5            Alors, bienvenue à cette consultation publique portant sur le projet de l'implantation  
d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques dans la partie ouest de l'ancienne  
carrière St-Michel. Je m'appelle Catherine Chauvin, je suis commissaire de l'Office de  
consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis  
10            secondée par madame Judy Gold et par monsieur Arlindo Vieira, également commissaires de  
l'Office. C'est monsieur Marc Breton qui agit à titre de secrétaire et d'analyste pour la  
commission ; Gabriel Lemonde-Labrecque et Nhat Tan Le sont à la table d'accueil pour vous  
aider et pour répondre à vos questions ; c'est madame Louise Philibert qui s'occupe de la  
sténotypie et monsieur Yvon Lamontagne de la sonorisation. Le secrétaire général de  
15            l'Office, monsieur Gilles Doré et la coordonnatrice à la logistique, madame Annick Pouliot sont  
également avec nous ce soir.

              Le projet de SmartCentres n'est pas conforme au plan d'urbanisme de Montréal et  
déroge au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray - St-Michel – Parc-Extension.  
Le conseil municipal a donc adopté deux projets de règlement, l'un qui modifie le plan  
20            d'urbanisme et l'autre qui permet d'autoriser les constructions, transformations et  
aménagements proposés. Ce sont ces deux projets de règlement avec leur portée et leurs  
conséquences qui font l'objet de la consultation.

              La consultation se déroulera en deux parties. La première partie qui commence ce  
25            soir vise à permettre aux citoyens et à la commission d'obtenir toute l'information possible sur  
le projet ; ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer et de poser  
des questions. La deuxième partie de la consultation se tiendra dans trois semaines à partir  
du 10 juin prochain et permettra aux citoyens de prendre position sur le projet.

30            Pour nous aider à bien comprendre le projet de SmartCentres, nous sommes  
accompagnés de représentants de l'arrondissement et de plusieurs services de la Ville ainsi  
que par des représentants de SmartCentres et de leurs consultants. C'est monsieur Christian  
Lalonde qui est porte-parole pour la Ville, madame Marie-Claude Besner pour  
l'arrondissement et monsieur John Gardonio pour la firme SmartCentres.

35            Nous allons débiter la séance de ce soir par plusieurs présentations visuelles. Nous  
prendrons ensuite une pause pour que les personnes qui veulent poser des questions  
puissent aller s'inscrire à la table d'accueil en arrière de la salle. Au retour de la pause,  
j'inviterai les personnes selon l'ordre d'inscription et je permettrai deux questions par  
40            intervention. Vous pouvez toujours vous réinscrire pour des questions supplémentaires.

45 Les présentations de ce soir portent sur le concept d'aménagement du centre commercial et des espaces verts thématiques, sur les projets de règlement qui permettent la réalisation du projet. Nous allons également avoir une présentation de l'impact du projet sur l'économie et l'emploi. Demain soir, les présentations porteront sur les aspects un peu plus techniques comme la gestion des déplacements, les infrastructures, l'environnement et la sécurité.

50 Alors, sans plus tarder, j'inviter monsieur Christian Lalonde et madame Besner à présenter les professionnels de la Ville et de l'arrondissement qui les accompagnent, puis à présenter les projets de règlement qui encadrent la réalisation du projet.

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

55 Bonsoir. Merci, Madame la présidente. Je suis Marie-Claude Besner, chef de la division urbanisme et services aux entreprises à l'arrondissement de Villeray - St-Michel – Parc-Extension. M'accompagnent ce soir, madame Roula Heubri qui est architecte, préposée à la planification dans la même division, monsieur Christian Lalonde qui est à ma gauche et à qui je cède le micro à l'instant.

60

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

65 Je suis accompagné par Marie-Hélène Gaboury du service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine ; à l'arrière, vous avez monsieur Guy De Repentigny du même service, spécialisé en impact économique, monsieur Jean-Philippe Desmarais du service des infrastructures, transport et environnement, spécialisé dans le domaine de la circulation ;madame Diane Boulé du service des infrastructures, transport et environnement, spécialiste en environnement et, à gauche, monsieur Ronald Dubeau, du service des incendies de Montréal.

70

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Allez-y avec votre présentation.

75

\*\*\*\*\*

PRÉSENTATION DE LA VILLE

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

80            Alors, je vais simplement vous faire une rapide mise en contexte avant que madame  
Heubri vous présente les projets de règlement. On va effectivement parler de deux types de  
projets pendant cette consultation, les projets de règlement qui sont l'objet formel de la  
consultation qui est organisée et évidemment le projet de développement, ou le projet de  
85            construction si vous voulez, et qui est le projet à la source des modifications réglementaires  
qui vont vous être présentées ce soir.

              Comme madame Chauvin l'indiquait, le 25 février dernier à la suite de l'adoption par le  
conseil municipal d'un accord visant à cession, et donc, une transaction immobilière pour une  
partie de la carrière St-Michel, le conseil de l'arrondissement de Villeray - St-Michel – Parc-  
90            Extension et le conseil municipal de Montréal ont adopté en avril dernier lesdits projets de  
règlement, ladite promesse de vente et ce qu'on appelle dans le cadre de ce projet un accord  
de développement. C'est un projet, donc, de promesse de vente en fait qui comprend selon  
les compétences et les pouvoirs de la Ville lorsqu'elle est en mesure de céder et vendre des  
terrains une importante série de conditions qui sont relatives au projet de développement et à  
95            la construction.

              Pour arriver à cet accord, la Ville de Montréal a demandé au promoteur du projet de  
réaliser une série d'études techniques pour valider la faisabilité de développement du site et a  
également mis en place un important exercice de concertation qui s'est déroulé d'avril 2006  
100           jusqu'à décembre 2007 lors des dernières rencontres formelles. Ce processus est toujours  
de mise et toujours en place au moment où on se parle.

              Ce comité de concertation a donc tenu huit rencontres pour parler entre autres des  
études qui ont été réalisées et auxquelles ces études-là ont été présentées. Les conditions  
105           associées à la vente du terrain et les conditions de développement du site ont également été  
présentées et ont fait l'objet de discussions à ce comité. Les missions et intérêts de chacun  
des participants qui, soit-dit en passant étaient quand même assez nombreux, on parle de  
représentants évidemment des services centraux de la Ville qui sont les professionnels qui  
nous accompagnent ce soir et qui ont travaillé beaucoup au niveau des études techniques  
110           pour le dossier, des représentants de l'arrondissement, le promoteur, l'organisme Vive St-  
Michel en Santé qui est le principal organisme regroupant les organismes communautaires du  
quartier St-Michel, la corporation Développement économique communautaire Centre-Nord,  
le Centre local d'emploi de St-Michel, la Commission scolaire de Montréal, et également des  
gens d'affaires du quartier. Ces gens-là ont donc tenu une série de huit rencontres et ont été  
115           en mesure de recevoir des présentations sur l'ensemble des données techniques et des  
modalités du projet.

120 Sans plus tarder, je vais céder la parole à madame Heubri qui pourra vous présenter les projets de règlement. C'est un projet de développement qui a fait déjà l'objet de deux présentations formelles en public, en novembre 2006 lors d'une soirée d'information et en septembre 2007 lors d'une journée portes ouvertes.

125 C'est un projet d'investissement privé à hauteur d'environ 200 millions de dollars, projet unique en Amérique du Nord et potentiellement au monde. C'est un projet qui prévoit la construction de 800 000 pieds carrés d'espaces commerciaux, 550 000 pieds carrés d'espaces verts thématiques qui seront destinés au public, un projet qui comprend piste cyclable, réseau piétonnier, un ascenseur entre autres qui permettra de rejoindre le site avec la partie centrale du quartier St-Michel.

130 C'est un projet qui génère pour la Ville de Montréal lors de la transaction, donc, la vente du terrain, un revenu net de 10 millions de dollars, des retombées fiscales de l'ordre de 2,6 millions de dollars annuellement en revenu de taxation. Un projet qui génère également environ 1 200 emplois pendant sa construction, 1 600 emplois à terme dans le commerce de détail lorsque le projet serait terminé, dont la moitié de ces emplois, donc les 1 600, seraient destinés en priorité aux résidents du secteur et de l'arrondissement. Par ailleurs, le promoteur contribue également à une hauteur de 1,6 millions de dollars à la création, à la consolidation  
135 d'équipements communautaires dans le secteur où il s'implante et qui sont également relatifs à la géologie et la spécificité du site.

140 Je cède maintenant la parole à madame Heubri qui vous présentera les projets de modifications réglementaires.

**MME ROULA HEUBRI:**

145 Merci. Bonsoir, Mesdames et Messieurs. Je vais donc maintenant vous expliquer la modification au plan d'urbanisme ainsi que le projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un centre commercial et d'espaces verts thématiques sur une partie du site de l'ancienne carrière St-Michel.

150 Alors, le projet est compris à l'intérieur du quadrilatère formé par le boulevard Pie IX à l'est, la rue Jarry au sud, le boulevard St-Michel à l'ouest et finalement le boulevard Industriel au nord. Plus précisément, l'emplacement visé occupe 40% de la superficie totale de l'ancienne carrière et, localisé dans la partie ouest, il voisinera le site de dépôt à neige exploité par la Ville.

155 Voici ici le site à neige avec les quais de déchargement. On accède actuellement à cette partie ouest par la 17<sup>e</sup> avenue. Le site a été utilisé principalement pour l'entreposage du matériel-ville. Il est composé de trois plateaux présentant des dénivellations du sud vers le nord de 10, 40 et 70 mètres sous les niveaux des rues adjacentes.

160 Avant de commencer à parler des modifications réglementaires, je vais décrire les grandes lignes du projet qui sera expliqué d'une façon plus approfondie par le promoteur un peu plus tard. Il s'agit d'un terrain d'une superficie approximative de 370 000 mètres carrés sur lequel sera aménagé une douzaine de bâtiments commerciaux totalisant une superficie d'environ 75 000 mètres carrés.

165 Ce développement commercial sera accompagné de l'aménagement d'espaces verts thématiques destinés au public d'une superficie approximative de 50 000 mètres carrés. Il est prévu de construire un belvédère ainsi qu'un ascenseur qui reliera le plateau 2 au secteur central du quartier St-Michel, un réseau cyclable et un réseau piétonnier reliés au réseau de ceux de la Ville sont également prévus.

170 Passons maintenant au vif du sujet en commençant par la modification au plan d'urbanisme. Actuellement, une portion du terrain à l'est du chemin menant au site est comprise dans le site de l'élimination des neiges usées. Une demande a été présentée au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs afin de la retirer de l'aire incluse au certificat d'autorisation visant à l'élimination des neiges usées et d'en permettre ultérieurement sa cession ; étant donné sa position vis-à-vis des terrains avoisinants, elle est plus haute, cette parcelle de terrain n'a jamais été utilisée aux fins auxquelles elle était destinée. Un accès véhiculaire au site, ainsi que des bâtiments commerciaux pourraient y être construits, ce qui favoriserait la création d'un lien vers l'est du quartier St-Michel.

175 Le projet de règlement prévoit donc en premier un changement d'affectation d'infrastructures publiques, en gris ici, un secteur d'emploi, en rose, pour cette parcelle de terrain. Ensuite, étant donné que l'accord de développement signé pour la vente du terrain prévoit la création d'au moins 50 000 mètres carrés d'espaces verts dans le projet, ceci diminue les superficies constructibles ce qui nous amène à proposer une diminution de la densité de construction exigée.

180 Actuellement, le coefficient d'occupation au sol minimal est de 0,2 et le nombre d'étages hors-sol est de maximum 2. Le secteur 26-T4 est donc élargi pour englober la nouvelle parcelle de terrain et le coefficient d'occupation au sol minimal passe à 0,1 à la place de 0,2. Cette diminution nous amène à augmenter le nombre maximal d'étages à 4 étages hors-sol pour pallier à la diminution du coefficient. Aussi, le mode d'implantation au sol qui était isolé est éliminé afin de permettre les trois modes d'implantation, soient : isolé, jumelé ou contigu.

185 Ces modifications sont traduites dans les cartes 2.4.1 à 2.4.3 et 3.1.1 à 3.1.2 au plan d'urbanisme et qui sont ajustées dans le projet de règlement. Elles vont permettre d'encadrer le projet et d'instrumenter les normes réglementaires du projet de règlement qui sera présenté ci-après.

205 Étant donné le terrain atypique, il est absolument nécessaire de développer de nouvelles normes réglementaires pour l'aménagement de cette partie de la carrière vouée à un développement commercial. Le projet de règlement assurera la réalisation d'un projet de qualité notamment par l'application d'objectifs qualitatifs dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architectural applicable lors de la construction, comme on va le voir plus tard.

210 Donc, sans plus tarder, parlons du contenu du projet de règlement. Ce projet de règlement prévoit trois emplacements distincts avec des dispositions réglementaires spécifiques pour chaque emplacement, l'emplacement 1 en rouge, l'emplacement 2 en jaune et l'emplacement 3 en bleu ici.

L'emplacement 1 correspond aux trois paliers existants, plus la portion du terrain à l'est qu'on a vu tout à l'heure et qui est l'objet de la modification au plan d'urbanisme.

215 Donc, les usages autorisés sont les usages commerciaux de la catégorie C.4C sans limite de superficie et à tous les niveaux d'un bâtiment. Les usages C.4C sont des usages commerciaux de vente au détail et de services de moyenne intensité commerciale. A titre d'exemple, les usages articles de sports et loisirs, articles de bureau et quincaillerie font partie de cette catégorie.

220 En plus de ces usages, les usages parcs et espaces verts, les promenades et les esplanades sont également autorisés.

225 L'usage véhicule automobile, réparation et entretien est aussi autorisé comme usage accessoire seulement à l'intérieur d'un établissement de plus de 7 500 mètres carrés de superficie de plancher.

230 La hauteur d'un bâtiment doit varier de 5,5 mètres à 16 mètres et un dépassement à la hauteur maximale est autorisé pour une construction ou structure permettant d'accéder au sommet du côté ouest du site tout en ne dépassant pas 16 mètres à partir du niveau naturel du sol. Ceci permettrait notamment la construction de l'ascenseur.

235 Le taux d'implantation doit être de 70% maximum, les alignements de construction ne sont pas applicables et le nombre maximal d'unités de stationnement est d'une unité par 23 mètres carrés de superficie de plancher.

Des cafés-terrasses, de l'étalage et de l'entreposage extérieur de produits saisonniers sont autorisés dans les cours.

240 L'emplacement 2 correspond à ce terrain qui fait front sur le boulevard St-Michel et qui est actuellement occupé par des commerces. Les usages commerciaux autorisés sont les usages C.2C à tous les niveaux d'un bâtiment et sans limite de superficie. Les usages C.2C

sont des usages commerciaux de vente au détail et de services en secteur de faible intensité commerciale, à la différence des usages C.4C qui sont de moyenne intensité.

245

La hauteur d'un bâtiment doit varier de 5.5 mètres à 11 mètres, les modes d'implantation isolés, jumelés et contigus sont autorisés. Les alignements de construction ne s'appliquent pas et le nombre maximal de stationnement est d'une unité par 23 mètres carrés de superficie de plancher.

250

Dans l'emplacement 3, seuls les usages parcs et promenades sont autorisés. Actuellement l'emplacement consiste en une série de petits lots qui complètent la superficie du terrain.

255

En plus de ces modifications, des objectifs d'aménagement, d'architecture et de design sont proposés pour bonifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale déjà en vigueur dans l'arrondissement.

260

En fait, il existe déjà des objectifs relatifs à des commerces de moyenne ou de grande surface, des objectifs relatifs au secteur d'emploi et des objectifs relatifs à des constructions dans les bois, dans un bois, dans la réglementation de l'arrondissement, mais ces nouveaux objectifs seront spécifiques à cette partie ouest de la carrière. Les voici : favoriser l'aménagement d'espaces permettant la mise en valeur des caractéristiques naturelles du site et de ses particularités géologiques, diminuer l'effet des îlots de chaleur et prévoir la construction de bâtiments de qualité supérieure. Ces objectifs permettront de bien encadrer le projet et d'assurer la qualité du développement. Merci.

265

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

270

Merci, Madame Heubri. Alors, j'espère que vous savez tout ça par cœur maintenant ? - C'est une petite farce comme ça pour déridier la salle. Donc, ça c'était le cadre réglementaire, donc, les outils que la Ville et l'arrondissement proposent de façon à faire le suivi de la construction du centre commercial et des espaces verts thématiques.

275

Je vais maintenant demander à monsieur Gardonio de présenter son équipe et ensuite de nous décrire le projet de développement comme tel.

**M. JOHN GARDONIO:**

280

Merci. Mon nom est John Gardonio. Je suis vice-président développement pour la société SmartCentres, division Québec. A ma droite, j'ai monsieur Éric Thomas, directeur projet pour ce projet ici pour SmartCentres ; à côté, c'est monsieur Régent Prigent du Groupe DCYSA ; à côté, c'est Jean-François Grenier du groupe Géocom. En arrière de moi, j'ai

285 monsieur Graham Smith de SmartCentres, directeur financier, et finalement, j'ai monsieur Anh  
Le Quang du Groupe DCYSA à ma droite.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

290 Alors, j'imagine que c'est monsieur Prigent qui va faire la présentation du projet ?

**M. NORMAND PRÉGENT:**

Oui, c'est exact.

295 \*\*\*\*\*

## PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

### **M. NORMAND PRÉSENT:**

300            Alors, écoutez, je sais que plusieurs d'entre vous ont eu l'occasion d'aller voir sur place d'abord l'immensité du site à revitaliser. C'est un site qui est absolument très grand et qui pose évidemment énormément de défis de création et bien sûr, on est là pour y répondre.

305            On a inséré, vous pourrez voir un petit peu plus tard lors de la pause, on a une maquette à l'arrière qui démontre bien les différences de niveaux et on a inséré cette maquette dans le milieu. Donc, par la photographie que vous pouvez voir à l'écran, on a inséré la maquette.

310            Ceci nous amène à dire que d'abord, il faut travailler avec différents niveaux et des niveaux qui ne sont pas petits de nature ; à partir du niveau naturel, on parle de 10 mètres, 40 mètres et 70 mètres dans le plus creux. Alors, vous pouvez vous imaginer que ça permet une fois qu'on est sur le site même de la carrière de voir toute la beauté naturelle. Il y a quand même une beauté naturelle à toutes ces parois de pierre et on va pouvoir accéder au site, au lieu de toutes les manières possibles.

315            Evidemment on favorise beaucoup les déplacements à pied, à vélo. Il y a un ascenseur qui va mener... du quartier avoisinant va mener directement au deuxième plateau, donc, le deuxième plateau qui est directement au cœur d'une place centrale.

320            On va pouvoir évidemment y aller aussi en auto et en autobus et sans doute que demain les spécialistes en circulation vont venir vous expliquer tous ces modes d'accès au site.

325            Alors, il y a une place absolument prépondérante qui est faite aux espaces verts. On pense que c'est important de recréer malgré tout dans une zone très urbaine un espace où la pierre et les arbres et la verdure vont pouvoir faire un réel mariage, un bon ménage. 15% de tous les espaces de toute la superficie de terrain vont en fait être aménagés en espaces verts. Ça va permettre des sentiers de marche, des pistes cyclables. Il va y avoir des haltes de repos. On en voit une ici à l'écran actuellement, une halte de repos. C'est un havre de verdure et de loisir.

330            Il y a des discussions actuellement qui ont cours avec la Ville de Montréal pour faire en sorte que les sentiers, exemple, puissent servir d'espace d'interprétation géologique ou historique de la carrière. Il y a eu toute une vie dans cette carrière, il y a eu toute une histoire. Alors, ce serait intéressant pour vous tous, gens du quartier où possiblement de vos propres

parents ont travaillé dans cette carrière, de savoir ce qui s'y passait vraiment et pendant tellement d'années.

340           Alors, un peu partout sur le site pour accéder aux différents niveaux et aux divers endroits du site, il va y avoir des passerelles. Or, ces passerelles vont nous permettre d'apprécier divers points de vue de tout l'espace, de tout le centre, les points d'intérêts et on peut vous dire que même les toits des immeubles vont être traités dans la mesure du possible pour permettre une vue agréable à l'ensemble.

345           On voit ici l'architecture des immeubles. On veut cette architecture de qualité urbaine, donc, avec une bonne mixité de styles et de caractères architecturaux et, encore une fois, vous constaterez que la prépondérance est donnée aux gens. La prépondérance est donnée aux piétons. Des larges trottoirs vont permettre des déplacements sécuritaires et pleinement agrémentés de verdure.

350           Encore une fois, on insiste sur l'élément verdure parce que c'est un endroit où on va en retrouver sans doute plus que la normale des centres commerciaux. Alors, c'est ce qu'on appelle du nouvel urbanisme ; c'est un concept de projet intégré d'aménagement durable évidemment.

355           Alors, encore une fois, c'est plus qu'un moyen d'accès piétonnier. Vous voyez à l'extrémité, au plein centre de la diapositive, un immense escalier, un monumental escalier. Alors, c'est une autre manière d'apprécier et de voir la totalité et la diversité du site.

360           Vous remarquerez aussi qu'on a pensé aux conditions climatiques qui ne sont pas toujours des plus favorables dans notre climat du Québec. Alors, les piétons vont pouvoir encore une fois circuler vraiment à l'abri des intempéries.

365           A la prochaine diapositive, on a voulu, et c'est volontaire, créer un aspect rapproché pour les riverains. Donc, tous ceux d'entre vous qui demeurez à proximité de la carrière, on a voulu un ascenseur qui est vraiment une pièce majeur, qui va permettre l'accès directement du niveau d'où vos rues aboutissent au deuxième plateau sur une place principale, sur une place centrale où il va y avoir des activités culturelles et des activités de loisirs, dont entre

370           autres un centre d'interprétation géologique ou historique un peu plus développé que ce qu'on vous annonçait tantôt dans les sentiers.

375           Évidemment tout ça est encore à déterminer, mais on veut en faire un endroit agréable. On parle de piétons, on parle de vélo, alors, c'est donc que les piétons et les vélos vont pouvoir via cet ascenseur profiter de très grandes pistes cyclables. Les pistes cyclables, on va vous les expliquer demain, mais elles vont rejoindre le côté est et ouest de la carrière actuelle, ce qui finalement va s'intégrer au grand réseau montréalais.

380 Vous avez remarqué, ceux qui ont eu l'occasion de s'y rendre tantôt, les parois, on veut les agrémenter, on veut les mettre en valeur. Alors, il va y avoir des éclairages appropriés de telle sorte que le soir, on va pouvoir constater la magnificence, parce que c'est vraiment le terme, c'est absolument magnifique ces parois-là si on sait les traiter adéquatement et c'est un défi qu'on se donne de pouvoir les agrémenter, les éclairer et en faire un point d'attraction, un point principal, un point central.

385 Et finalement sur la dernière des diapositives qu'on a ici, encore une fois, il y a divers niveaux. Pour rejoindre certains de ces niveaux, on va créer des passerelles réservées aux piétons et aux cyclistes et j'ose m'aventurer à vous dire que l'hiver, ces grandes pistes cyclables pourraient devenir aussi un magnifique endroit pour faire du ski de fond.

390 Alors, on a fait un peu le tour de la question. On vous invite avant la pause de voir de plus près certaines des plaquettes qu'on vient de vous montrer, d'aller voir la maquette de ce qu'on tente de réaliser. On est persuadé que c'est un gain, un gain réel pour la municipalité, pour votre quartier et c'est un gain réel au titre et au niveau de l'environnement aussi. Merci.

395 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci, Monsieur Prigent. Je ne sais pas si à l'ordinateur vous avez également dans votre fichier le plan d'implantation qui est proposé dans le document que vous avez soumis en documentation à l'Office ?

400 **M. NORMAND PRÉGENT:**

405 Oui, c'est la toute première des diapositives. Oui, c'est celle-ci. Alors, on a ici le plan d'implantation qui montre les différents types de circulation, niveaux de circulation et l'emplacement des immeubles.

410 Encore une fois, je vais laisser aux spécialistes de la circulation demain venir vous expliquer tout ces divers modes de circulation. Encore une fois, je pense que le coup d'œil de la maquette à l'arrière va préciser davantage la position de chacun des immeubles. Enfin, on est encore au stage du concept. C'est un concept qui évolue, mais qui est quand même à ce stage-ci pas mal arrêté au niveau des implantations. Est-ce que ça répond à votre question ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

415 Tout à fait. Je voulais m'assurer que vous l'avez dans votre ordinateur parce qu'on peut voir chacun des paliers sur cet acétate, puis...

**M. NORMAND PRÉGENT:**

C'est tout à fait exact.

420 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

...je pense qu'on va sûrement appeler cette image quand on va poser des questions.

**M. NORMAND PRÉGENT:**

425

D'accord.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

430 Merci. Est-ce que c'est autour de monsieur Jean-François Grenier de la firme Géocom de nous parler de l'impact du projet sur la structure commerciale en place ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

435 Alors, je vais essayer d'être bref. C'est un peu complexe l'analyse d'impact, mais j'ai un gros dix minutes pour vous parler. Grosso modo on vous l'a dit tout à l'heure, le projet, c'est un projet d'environ 805 000 pieds carrés avec des grandes et des moyennes surfaces.

440 Vous pouvez voir un petit peu la programmation initiale, ça pourrait changer, mais grosso modo, on parle de magasins de marchandises diverses de 200 000 pieds carrés, d'une quincaillerie ou un centre de rénovation de 87 000 pieds carrés, de 80 000 pieds carrés d'alimentaire, d'une pharmacie. De biens mode, ce ne sera pas un magasin, mais des magasins qui pourraient totaliser 150 000 pieds carrés. De magasins d'électronique pour un total de 60 000 pieds carrés. Vêtements et équipements de sport pour 40 000. Restauration  
445 rapide là aussi, des restaurants pour 35 000 pieds carrés. Restauration de niveau supérieur, c'est-à-dire avec service aux tables plus de type familial, 57 000 pieds carrés. Et 75 000 pieds carrés de service qui pourraient être par exemple, je ne sais pas, une clinique médicale par exemple ou des éléments de cette nature-là.

450 Donc, quand on fait une analyse d'impact, l'idée, c'est quoi fondamentalement ? C'est de déterminer dans un premier temps qu'est-ce que le site peut générer comme volume annuel et qu'est-ce qu'il va aller chercher comme vente au niveau des commerces locaux existants, mais ce qu'il va être capable de récupérer des fuites commerciales, parce que vous allez le voir, on a fait une étude quand même sérieuse sur le sujet. Il y a des fuites  
455 commerciales importantes dans le secteur.

Alors, ce que vous voyez ici sur la carte, c'est les zones commerciales anticipées. Alors, en vert foncé, la zone commerciale primaire ; vous voyez le site qui est entouré en bleu. Et vous avez les zones commerciales secondaires... en fait, vous avez une zone commerciale primaire B qui est au sud du Métropolitain et les zones commerciales secondaires A et B qui ceinturent la zone commerciale primaire A et B. Ça, grosso modo, ça va totaliser à peu près 80%, 85% du volume qui va être généré à partir du site de SmartCentres.

Ça peut vous sembler gros, mais je peux vous dire que nous, chez nous, on a fait à peu près tous les grands projets à Montréal, on fait beaucoup de provenance de clientèle, un projet de cette envergure, de 800 000 pieds carrés, c'est un peu plus petit que le Marché Central, mais si je vous montrais la zone commerciale du Marché Central, vous seriez passablement impressionnés, ça tire quand même relativement loin.

Et on a indiqué également sur la carte les principaux pôles commerciaux qui sont à proximité du site. Je ne veux pas trop m'attarder là-dessus, mais s'il y a des questions, ça me fera plaisir d'y répondre. Alors, encore la zone de marché ici.

On a fait un inventaire exhaustif entre octobre et novembre 2007 de tout ce qu'il y avait sur le territoire dans les zones primaires et secondaires d'à peu près tous les commerces, les magasins de biens durables et semi-durables, les magasins de biens courants, les restaurants et les services, pour vous dire qu'on a recensé pas loin de 5 400 établissements qui totalisent presque 14 millions de pieds carrés, et vous avez la répartition.

Je ne veux pas trop m'attarder là-dessus, mais grosso modo dans la zone primaire A, sur les 14 millions de pieds carrés, il y en a à peu près 2.5 qui sont dans la zone primaire A, 3.6 dans la zone primaire B et évidemment beaucoup dans la zone commerciale secondaire B à 5.5 millions et dans la zone secondaire A, à 2.1 millions.

Bon. On est dans une zone évidemment, il faut garder... je vous ai montré un petit peu l'offre, mais il faut regarder également la demande. Ça fait qu'on a fait un petit peu l'évolution du profil sociodémographique, mais je ne veux pas vous présenter ça, je veux vous présenter, parce qu'on n'a pas le temps, je veux vous présenter l'évolution de la population et des ménages.

Alors, vous pouvez voir que dans l'ensemble de la zone en 2007, il y a à peu près 466 000 personnes, o.k., dans l'ensemble du territoire que je vous ai montré qui comprend les zones primaires A, B et secondaires A, B. C'est 466 000 personnes dont à peu près 106 000 dans la zone commerciale primaire A qui est la zone de proximité. Et vous pouvez voir qu'on est dans une zone évidemment comme à peu près l'ensemble de... pas l'ensemble, mais une grande partie du territoire de la Ville de Montréal, dans une zone où la croissance est à peu

près nulle ou faible. Alors, vous pouvez voir qu'entre 2001 et 2006, la croissance a été zéro. Donc, il n'y aura pas un gros apport de nouvelle clientèle.

500

L'évolution des ménages, en corollaire évidemment, en 2007, c'est 228 000 ménages et c'est à peu près 46 000 ménages dans la zone primaire A et 77 000 dans la primaire B pour un total de 123 000 personnes dans la zone primaire. Et là, vous pouvez voir qu'il y a une légère augmentation. Mais c'est une tendance générale au Québec, c'est-à-dire que le nombre de ménages augmente plus vite que la population pour différentes raisons, mais... quand même, faible augmentation des ménages.

505

Bon, on a mesuré... ce qu'on fait en réalité, c'est qu'on multiplie le nombre de ménages par des dépenses moyennes par ménage qui sont pondérées en fonction des revenus et de différentes caractéristiques sociodémographiques de la zone.

510

Tout ça pour vous dire que dans le territoire, dans l'ensemble des zones qui vous ai présentées, il se dépense annuellement à peu près 3.6 milliards de dollars par année en biens de consommation que ce soit durables ou semi-durables, en biens courants comme de l'alimentation ou de la pharmacie, en restaurant et en services. Alors, vous pouvez voir qu'en biens durables et semi-durables, c'est 1.7 milliards, 1.4 milliards en biens courants, 390 millions en restaurant, puis 143 millions en services de toutes sortes.

515

On a fait un sondage là aussi passablement important, sondage téléphonique qui a eu lieu à l'automne 2007 auprès des résidents de la zone commerciale anticipée et je veux juste vous faire ressortir un élément, c'est le pourcentage de fuite.

520

En réalité ce qu'on demande aux gens, c'est : Combien de dollars vous avez dépensés au cours du dernier mois ou des trois derniers mois, tout dépendant des catégories de produits, puis où vous les avez dépensés ? Et la colonne que vous voyez en pourcentage, c'est le pourcentage de dollars en terme de fuite, c'est-à-dire, je m'explique, que par exemple pour les accessoires de maison de décoration, dans toute la zone que je vous ai montrée, il y a 78% des dollars qui sont dépensés à l'extérieur du territoire.

525

Alors, vous pouvez voir que pour les biens durables et semi-durables, c'est le  $\frac{3}{4}$  des dollars qui sont dépensés à l'extérieur, des gens qui vont aux Galeries d'Anjou, qui vont à Laval, qui vont au Marché Central, qui vont à Rockland, qui vont n'importe où, qui vont au centre-ville, mais des dollars qui ne sont pas dépensés dans le territoire. Et évidemment pour les biens courants qui sont les biens plus de proximité, on a quand même là aussi un 13% de fuite commerciale, pratiquement 20% pour les supermarchés ; c'est-à-dire qu'il y a 20% de tous les dollars dépensés de façon hebdomadaire dans le territoire qui sortent et qui s'en vont dans des établissements qui sont à la périphérie du territoire que je vous ai montré au début.

530

535

Donc, il y a des fuites grosso modo d'à peu près un milliard 500 millions par année pour le total de tous les biens et services qu'on a analysés. Bon. Je vais vous les passer très

540 très rapidement, mais sachez qu'on a fait quelque chose d'assez exhaustif ici. Cette carte-là vous montre que fondamentalement sur le 201 millions de dollars qui est dépensé dans la zone primaire, qui est la zone que vous voyez en jaune orange, vous pouvez voir les montants qui sont dépensés à l'extérieur de la zone.

545 Par exemple, presque 70 millions de la zone primaire est dépensé dans le pôle des Galeries d'Anjou. Là, je ne veux pas rentrer dans tous les détails parce qu'on pourrait être encore là à 11 heures ce soir en train de vous expliquer ça, mais on a vraiment mesuré où se répartissaient l'ensemble des fuites. On l'a fait pour chacune des zones d'influence, que ce soit la primaire A, B, la secondaire A, la secondaire B et c'est avec ça qu'on est arrivé, si vous  
550 voulez, avec notre 1.5 milliard de fuites.

Bon. Les impacts. Evidemment comment ça se mesure les impacts ? Ben, on a mis... évidemment on a une programmation qui n'est pas finale, qui est relativement théorique et on a mis une performance au pied carré de vente, qui est une performance qui correspond  
555 à la moyenne de ce type de projet et après ça, on a retiré des dollars, en fait, il y a un pourcentage de fuites qu'on va récupérer, puis il y a un pourcentage de pertes locales aussi qui va être attribué selon les différentes catégories.

Alors, l'impact, c'est le tableau le plus important, vous pouvez voir que l'impact pour les marchandises diverses, c'est 7% pour les commerces sur l'ensemble du territoire ; pour les centres de quincaillerie et de rénovation, c'est 5%. Ça, ce n'est pas compliqué, il n'y en a pas quasiment de quincailleries ou de centres de rénovation sur le territoire. Il y en a très peu. Il reste des quincailleries, tout ça, mais il y a beaucoup de dollars qui sortent, qui s'en vont chez Home Dépôt sur Renaude-Lapointe ou chez Réno ou chez Rona près des Galeries  
565 d'Anjou ou au Réno-Dépôt du Marché Central.

Mais vous pouvez voir les impacts pour les biens mode qui seront uniquement de 4%. Pour l'électronique, l'électroménager, l'ordinateur, de 6% et pour l'alimentation, de 4%.

On en a fait beaucoup, je pense qu'à Montréal, on a participé à pas mal tous les gros projets de développements commerciaux qui ont eu lieu aux cours des 10 ou 15 dernières années dont le Marché Central entre autres, et nous, on considère qu'un impact de moins de 5%, c'est un impact qui est très faible et qui n'a pas d'influence vraiment sur la structure commerciale qui est en place, et même de 5% à 10%, on considère que ce sont des impacts qui sont faibles.  
575

C'est à partir de 15% et plus que là, on considère que les impacts sont relativement importants et, à plus de 20%, on peut même anticiper des fermetures de magasins. Mais dans le territoire qui nous concerne, il n'y a pas ce type d'impact parce que le niveau de fuites est très très grand, un niveau de fuites qui est phénoménal.  
580

585 L'impact sur les rues marchandes également parce que là aussi, on a regardé la typologie. Il faut comprendre, la typologie commerciale qui est proposée dans le projet de SmartCentres versus ce que l'on retrouve actuellement sur les différentes rues commerciales de la zone de marché, ben là aussi, on considère que pour la majorité des commerces qui sont sur ces différentes artères, puis on en a analysé sept (7), que le niveau d'impact est de faible à très faible, et même non significatif dans plusieurs cas.

590 Pourquoi ? Là, je parle des promenades qui sont des... en fait, je parle des artères qui sont des SDC, le gros de la dynamique là-dedans, c'est qu'ils sont relativement éloignés du projet de la carrière St-Michel et l'autre élément, c'est qu'ils ont des vocations qui ne sont pas du tout les mêmes, des vocations commerciales qui ne sont pas les mêmes que ce que SmartCentres propose dans son projet.

595 Par exemple, l'avenue Mont-Royal, même la Promenade Fleury ou la Petite Italie, c'est beaucoup beaucoup orienté vers la restauration, vers l'alimentation et c'est seulement qu'une petite partie, entre autres via un supermarché entre autres, qu'il y aurait dans le projet de SmartCentres, alors, l'impact devrait être non significatif ou minime.

600 Pour la rue Jarry, évidemment là aussi les typologies commerciales sont différentes et il y a certains établissements qui sont spécialisés dans l'environnement immédiat du site. On peut penser à Sami Fruits par exemple qui a un pouvoir d'attraction qui est très grand, des épiceries asiatiques comme Kim Phat par exemple, des stations d'essence, des dépanneurs qui eux devraient profiter de l'augmentation de l'achalandage du secteur.

605 Je le répète souvent, mais je me souviens quand on avait parlé du Marché Central, il y a beaucoup de monde qui voyaient la mort de tous les commerces à proximité. Si vous allez vous promener sur la rue Fleury, il n'y a pas beaucoup de commerces qui sont morts à cause de la venue du Marché Central.

610 Et même, je vais le dire ici aussi parce que c'est important, si vous vous souvenez, il y avait un joueur qui se retrouvait juste en face du Marché Central, puis là, j'ai un blanc de mémoire, il est rendu au coin de Sauvé et... Adonis, Adonis qui a tellement profité de l'achalandage du Marché Central qu'il a été obligé de déménager et de se relocaliser dans un emplacement qui était beaucoup plus grand. C'est pas compliqué, ce magasin-là, je vous jure, il a triplé ses ventes avec la venue du Marché Central. Alors, il a été obligé de déménager dans un local qui était plus grand parce qu'il ne suffisait plus avec ce qu'il avait sur... Ça fait qu'il ne faut pas voir ça toujours d'un côté négatif. Je pense que les gens qui sont distincts, qui sont des bons opérateurs, il n'y a aucun problème, au contraire, ça risque de les aider. Ça va attirer une nouvelle clientèle, une clientèle qui ne vient pas dans le quartier.

620

625 Mais un projet comme celui de SmartCentres, c'est un projet qui est structurant et qui permet de générer quand même un trafic relativement important dans le secteur, puis qui va avoir des retombées économiques sur... pas tous les commerces, mais certains commerces environnants. Merci beaucoup. - J'espère que je n'ai pas pris trop de temps.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

630 Non. Merci à vous. Alors, ça complète les présentations ce soir. Comme j'ai dit en début de séance, demain on va parler d'autres aspects du projet comme la circulation, l'environnement, la sécurité aussi. Si on a décidé de fonctionner comme ça, c'est que comme vous avez pu constater, il y a beaucoup d'information qui a été rendue publique sur le projet de SmartCentres dans l'ancienne carrière St-Michel et si on veut vous parler de tout, ben, on essaie d'identifier des thématiques. Ça fait que ce soir, on est plus du côté des projets de 635 règlement, de la proposition globale d'aménagement, puis de l'impact commercial, puis demain, on sera sur les aspects plus techniques.

640 Par contre, si vous ne pouvez pas venir demain, puis que vous êtes ici juste ce soir, on prend toutes les questions. Donc, vous n'êtes pas obligé de revenir demain si vous ne voulez pas, si vous voulez parler d'un sujet dont il n'y a pas vraiment été question dans les présentations.

645 À ce moment-ci, on va prendre une pause d'à peu près 10 minutes. Ça va vous donner l'occasion d'aller voir la maquette si vous ne l'avez pas déjà vue et de vous inscrire auprès des gens qui sont à la table d'accueil, monsieur Lemonde-Labrecque et monsieur Le.

650 Donc, vous vous inscrivez et après ça, je vous appelle dans l'ordre et vous posez vos questions. Toutes les questions sont recevables, sentez-vous bien à l'aise, puis nous autres aussi on a pas mal de questions à poser. Donc, on recommence dans 10 minutes.

\*\*\*\*\*

PÉRIODE DE QUESTIONS

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

655

Il y a 8 personnes qui sont inscrites pour poser des questions. Comme j'ai dit tout à l'heure, vous pouvez toujours vous réinscrire, c'est-à-dire que le registre reste ouvert. La raison pour laquelle on permet juste deux questions par intervention, C'est pour permettre à tout le monde de pouvoir poser des questions.

660

Vous avez dû vous rendre compte que les présentations étaient très arides, il ne faut pas se le cacher, mais il y a toute une documentation très importante, beaucoup d'études qui ont été faites par tous les intervenants au dossier. Alors, les gens ont été obligés de synthétiser tout le travail qu'ils ont fait pour être capable de vous le présenter en 10 minutes chacun.

665

C'est sûr que c'est un petit peu difficile à comprendre tout ça tout d'un coup et c'est exactement pour ça que maintenant, on peut poser des questions. Donc, on peut revenir sur les éléments qui sont plus ou moins clairs, qui sont plus ou moins compliqués. Alors, gênez-vous pas pour poser des questions, il n'y a pas de gêne, on est là vraiment pour comprendre.

670

Alors, on va commencer avec notre premier intervenant qui est déjà assis à la table, c'est monsieur Réjean Simard. Alors, bonsoir, Monsieur Simard. Je demanderais aux gens dans la salle de baisser le ton, même à l'arrière de la salle, pour permettre à tout le monde de pouvoir entendre ce que monsieur Simard a à nous dire.

675

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Sinon je vais crier.

680

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, merci. C'est à vous, Monsieur Simard. Bonsoir.

685

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Bonsoir, Mesdames, bonsoir, Monsieur. Je demeure sur la rue Louvain près de la 15<sup>e</sup> avenue. Disons qu'à prime abord, je suis content de ce projet-là, je pense que ça va revitaliser le quartier, mais j'aimerais savoir deux questions.

690

Le funiculaire ou l'ascenseur, à quel endroit il va être positionné, sur quelle rue ? Et s'il va y avoir des changements dans les rues Louvain, Legendre. Comme exemple, élargissement et si on va perdre notre Parc Ste-Lucie, des choses comme ça. Est-ce qu'il va

695

y avoir des escaliers qui vont descendre en bas ou... ? Est-ce que ça va changer nos rues, autrement dit ? Est-ce que ça va modifier nos rues ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

700

Alors, la question est ouverte des deux côtés de la table. Je pense qu'à la fois au niveau de l'arrondissement et au niveau de SmartCentres. On pourrait apporter des précisions peut-être en commençant par l'arrondissement. Est-ce que le projet va avoir une incidence sur les rues du quartier ?

705

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

710

En termes d'aménagement physique des rues, non. Il est prévu outre celui que madame Heubri vous a pointé qui arriverait par l'est, dans le fond, il y a des nouveaux accès pour le développement du projet. Actuellement, la carrière n'est accessible qu'en passant par la 17<sup>e</sup> avenue derrière l'usine d'asphalte qui est installée là. Donc, il y a un accès qui sera prévu à partir du boulevard St-Michel sur une propriété de SmartCentres pour un accès principal au site. Il y aura un accès dans la section est à partir du boulevard Pie IX et du parc industriel Pie IX. Il y aurait...

715

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Un instant, Madame, plus de précision sur l'accès par St-Michel : Ça va être où exactement ? Par quelle rue ?

720

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

725

C'est une rue qui n'existe pas, c'est une rue qui sera construite par le promoteur pour permettre d'accéder directement à sa propriété. Ce serait tout juste au nord d'Hérelle où est-ce qu'il y a la propriété actuelle d'Olymbec ou l'ancienne propriété d'Olymbec si vous connaissez le secteur, 8255 St-Michel est l'adresse civique du bâtiment en question, propriété sur laquelle serait développé l'accès principal au site.

Il n'est prévu aucune modification à la géométrie des rues existantes dans la périphérie du projet.

730

Pour répondre à votre question sur la question de l'ascenseur, sa localisation exacte n'est pas connue au moment où on se parle. Elle va rejoindre, l'ascenseur va rejoindre le plateau 2, donc, celui à 40 mètres de profond, à peu près 150 pieds de profond. L'objectif évidemment, il va falloir faire des vérifications techniques pour la localisation finale au niveau des ancrages et de toute la mécanique que ça va prendre pour installer cette structure. L'exigence de la Ville, c'est que cette structure soit à moins de 50 mètres d'une

735 emprise de rue, donc, de la géographie existante ou de la géométrie existante des rues du quartier St-Michel à l'ouest du site.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

740 O.K., vous n'avez aucune... environ vers quel endroit il va être situé ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

745 À la hauteur de Robert à peu près, dans le coin du Parc Georges-Vernot. L'exigence de la Ville pour l'installation de la structure dans l'accord de développement, donc, dans la promesse de vente qui a été signée par les deux parties, c'est que cette structure soit localisée à 50 mètres d'une rue existante. Sa localisation finale va dépendre évidemment beaucoup des questions de génie civil pour son ancrage sur la paroi parce que ce n'est pas toutes les sections qui peuvent accueillir cette structure qui est toujours en développement au moment où on se parle. Donc, ça devrait être dans les environs du Parc Georges-Vernot, boulevard Robert, à moins de 50 mètres d'une rue, mais sa position finale n'est pas connue.

750

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

755 Monsieur Simard, je ne l'ai pas dit tout à l'heure, mais il est important de m'adresser les questions et les réponses, de ne pas interagir directement. C'est pour ça que je suis là supposément.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

760

O.K.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

765 Mais j'aimerais ça rajouter une question à la vôtre, si vous me permettez, à la fois des deux côtés. C'est que sur la maquette et sur l'image, on a l'impression qu'il y a plus qu'un ascenseur parce qu'il y a l'ascenseur au niveau du Parc Georges-Vernot qui a comme une structure en pointe sur la maquette, mais il y a deux autres pointus sur les dessins et sur la maquette. Alors, j'aimerais savoir à quoi ça fait référence ces structures-là. Monsieur Gardonio ?

770

**M. JOHN GARDONIO:**

775 Je vais passer ça à Éric, mais avant ça, je veux rien que corriger un point. J'avais mentionné le nom de Réjean Prigent, ce n'est pas son vrai nom, c'est Normand Prigent. Je m'excuse à Normand. - Éric, peux-tu répondre à cette question ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

780 Oui. Pour répondre à la question, il y a un ascenseur obligatoire qu'on va construire pour permettre aux gens, aux vélos, aux personnes à mobilité réduite, d'accéder le cœur du projet qui est situé près de la rue Robert. Encore une fois, je ne veux pas revenir sur les explications, mais qui reste à déterminer précisément, mais il y a un secteur de déterminé selon les parois.

785 Les autres structures qu'on retrouve sur le site, étant donné qu'il y a d'autres plateaux, c'est pour permettre aux gens d'accéder aux différents paliers, c'est pour ça que vous voyez des tours projetées entre autres. Désolé, je n'ai pas de pointeur, mais si on va au bout, vous voyez, tantôt on avait parlé de la passerelle qui se situait ici qui va donner lien parce que cette passerelle-là est au même niveau que le secteur 2. Donc, on prévoit des  
790 moyens pour permettre aux gens de descendre et d'atteindre le plateau numéro 3 et c'est la même chose pour ici, c'est l'autre tour que vous voyez.

795 A ce moment-ci qu'on parle, ce n'est pas des ascenseurs, mais bien des liens verticaux qui vont permettre aux gens d'accéder. L'ascenseur est vraiment prévu près du parc et la rue Robert pour accéder directement au cœur du plateau 2 et en même temps donner accès à la place centrale.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

800 Merci. Monsieur Simard avait aussi parlé si ça allait influencer les parcs ; vous avez parlé du Parc Ste-Lucie, je pense ?

**M. RÉJEAN SIMARD:**

805 Le Parc Ste-Lucie, puis l'aménagement des rues.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

810 Est-ce que le projet a de l'influence sur les parcs du quartier ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Madame Chauvin, il y a une parcelle terrain-parc qui est affectée par le projet. Le Parc Georges-Vernot actuellement comprend une emprise excédentaire qui n'a jamais été aménagée et n'a jamais été utilisée par les... probablement les utilisateurs du parc. C'est un espace qui représente essentiellement l'emplacement 3 qu'on peut comprendre à l'annexe du projet initié pour les modifications au règlement de zonage et de PIA. C'est une extension actuelle du parc qui sera vendue au promoteur et pour lesquels seuls les usages parc seront autorisés.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Si on pouvait mettre la présentation de l'arrondissement, donc, Carrière St-Michel, on pourrait voir exactement l'emplacement 2, je pense, ou 3. Donc, si je comprends l'explication de madame Besner, c'est qu'il y a une partie du Parc Georges-Vernot qui est du parc sur papier, mais qui n'a pas été aménagée ; il n'y a pas de plateau sportif, il n'y a pas de jeux. Ça va être versé dans le domaine de SmartCentres sans trop agrandir parce que là, on perd...est-ce qu'on peut reculer d'un acétate ? Ou encore un ? Oui. Alors, c'est l'espace...donc, c'est le seul parc du quartier qui serait touché, c'est le Parc Georges-Vernot ?

**M. RÉJEAN SIMARD:**

C'est le petit parc, le tout petit parc qui est à côté du gros parc. Non, mais c'est parce qu'il y a deux parcs. Il y en a un qui a des terrains de baseball.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

À côté, il y en a un qui a juste deux, trois petits bancs, des affaires de même. Ça fait que j'imagine que ça doit être celui-là. Non ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Voulez-vous expliquer, Madame Besner ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Le Parc Georges-Vernot est ici, donc, comprend deux terrains sportifs, deux terrains de baseball.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

C'est ça.

855 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Il y a une partie ici qui est l'emprise excédentaire. Il y a trois lots en fait que la Ville vendrait en addition au terrain vendu à l'intérieur du site qui est dans le creux si on veut, mais qui ne seront utilisés et qui ne peuvent être développés qu'aux fins de parcs et promenades. Dans le fond, il y a une promenade qui va s'installer, qui pourrait s'installer à la périphérie de la paroi et qui permettrait de rejoindre entre autres l'ascenseur.

860

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

865

Oui, Madame Gold ?

**MME JUDY GOLD:**

Bonjour. Dans la documentation du projet à la figure 2 du plan de gestion des déplacements, il y a des liens verticaux et des structures verticales ; alors, je présume que le lien vertical est un ascenseur ?

870

**M. ÉRIC THOMAS:**

875

Oui.

**MME JUDY GOLD:**

Et les structures verticales sont des escaliers ?

880

**M. ÉRIC THOMAS:**

Hum, hum.

885

**MME JUDY GOLD:**

J'ai raison ? Le coin nord-ouest du site où une structure verticale est prévue, quelle est la hauteur à parcourir ? Sur le coin nord-ouest du site, on voit une structure verticale, et si c'est un escalier, on parle de combien de marches à peu près ?

890 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, ça rejoint ma question de tout à l'heure. C'est qu'il y a un ascenseur et il y a deux autres points, on m'a dit que c'était au niveau du plateau 2, puis qu'on pouvait accéder au plateau le plus bas à partir de cette... Donc, il y a combien de marches ? C'est quoi la différence ?

895 **MME JUDY GOLD:**

Ou la hauteur.

900

**M. ÉRIC THOMAS:**

Le plateau 2 est situé à une profondeur de 40 mètres, le plateau 3 à une profondeur de 70 mètres, donc, on fait une différence de 30 mètres. On prévoyait cet accès-là arriver à même une bâtisse, donc, d'une certaine hauteur. Donc, on peut penser qu'on a une distance à parcourir entre 15 et 20 mètres.

905

**MME JUDY GOLD:**

910 Entre 15 et 20 mètres ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui.

915

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ça fait que le 15 à 20 mètres, c'est l'équivalent d'un édifice de 6 étages ? 3, 4 étages ?

920

**M. ÉRIC THOMAS:**

4 étages peut-être.

925 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3 mètres par étage ?

**MME JUDY GOLD:**

930 Avez-vous pensé mettre un ascenseur à cet endroit ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

935 Non, pas présentement. L'ascenseur s'en allait pour le plateau... à partir du parc jusqu'au plateau 2, et la raison de ça, c'était que c'est pour que les gens puissent marcher, mais on n'avait pas prévu mettre d'ascenseur, mais bien un lien vertical.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

940 C'est pour ça que ça s'appelle le transport actif. C'est que pour utiliser ces liens verticaux, il va falloir être en forme. Madame Gold ?

**MME JUDY GOLD:**

945 L'ascenseur prévu, vous avez dit, descend au deuxième palier et ne descend pas au troisième palier.

**M. ÉRIC THOMAS:**

950 Non.

**MME JUDY GOLD:**

955 Alors, l'accès au troisième niveau pour les piétons se fait par les escaliers ou par le long du boulevard interne, si je ne me trompe pas ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

Euh...

960 **MME JUDY GOLD:**

L'accès du deuxième palier au troisième palier se fait par des escaliers ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

965 Oui.

**MME JUDY GOLD:**

970 Ou le long du boulevard interne, j'imagine ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui.

975 **MME JUDY GOLD:**

Alors, est-ce que ça veut dire que l'accès pour les personnes à mobilité réduite au troisième niveau ou pour les familles avec poussettes se fait seulement par le trottoir qui longe le boulevard interne ?

980

**M. ÉRIC THOMAS:**

On a l'ascenseur qui permet d'arriver, donc, pour permettre à tous les gens d'arriver au deuxième plateau et, pour le troisième plateau, il y a un service de navette qu'on va mettre en place, que demain on va vous présenter avec les gens de circulation, donc, qui va permettre aux gens à mobilité réduite d'accéder au troisième plateau.

985

**MME JUDY GOLD:**

D'accord, mais pour marcher, il faut se rendre au boulevard interne, j'imagine, et par le long du trottoir ?

990

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui.

995

**MME JUDY GOLD:**

D'accord.

1000

**M. ÉRIC THOMAS:**

Ou vous pouvez prendre la passerelle et accéder via les parois.

1005

**MME JUDY GOLD:**

Mais pour descendre au troisième niveau, ça prend des escaliers, j'imagine ?

1010

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui.

**MME JUDY GOLD:**

1015 Oui. Merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1020 Vous avez droit à une autre question, Monsieur Simard.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

1025 Oui, c'est ça, mais la madame tout à l'heure m'a dit que l'ascenseur serait environ dans le coin du Parc Georges-Vernot.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui.

1030 **M. RÉJEAN SIMARD:**

Mais les escaliers, est-ce que vous connaissez les endroits spécifiques ? Est-ce que ça va être au bout d'une rue ou ça va être... ? À quel endroit ?

1035 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Il y a plusieurs passerelles et escaliers. Je ne sais pas si on peut changer d'image... Monsieur Grenier, vous êtes rendu gestionnaire de la présentation PowerPoint. Je pense qu'il y a plusieurs escaliers de prévus ?

1040

**PERSONNE DANS LA SALLE:**

Qui donne sur une rue, c'est ça qu'il veut savoir, l'accès avec une rue.

1045 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ah, l'accès avec une rue. Donc, comment est-ce que les escaliers communiquent avec l'extérieur du site ? Monsieur Thomas.

1050 **M. ÉRIC THOMAS:**

Les escaliers à l'intérieur du site vont permettre de communiquer entre les différents plateaux. Le lien principal pour les gens à pied, piétons, vélos va être par l'ascenseur, donc,

par le parc qu'on a parlé tantôt. A l'intérieur, les différents escaliers vont permettre aux gens de fonctionner au niveau de différents plateaux, mais il n'y a pas de lien prévu avec l'extérieur.

1055

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Il n'y a pas de lien prévu avec le haut de la falaise ?

1060

**M. ÉRIC THOMAS:**

Non.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1065

Est-ce que c'est une question de sécurité ? Pourquoi est-ce que c'est fait comme ça ? C'est quand même un terrain privé. Si on veut assurer une certaine sécurité au niveau des liens externes, est-ce que c'est une raison ou on canalise l'entrée en un endroit ?

1070

**M. ÉRIC THOMAS:**

Parce que si on regarde sur la partie de l'ascenseur au troisième plateau, on arriverait dans les cours à arrière des maisons. Donc, on n'a pas de bande qui nous permet d'accéder. Voilà, on le voit là.

1075

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais je pense que les questions qui viennent de la salle, c'est que sur les rues dans l'axe est-ouest, les gens aimeraient savoir s'il y a moyen d'accéder au centre commercial dans l'axe des rues est-ouest ? Je n'ai pas le nom des rues, mais il y avait... Ben, il y a la rue ici et puis...

1080

**M. RÉJEAN SIMARD:**

1085

Champdoré, Legendre. Moi, sur Louvain, je ne veux pas en avoir.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1090

Champdoré, Charland. Donc, ces rues-là qui arrivent... qui sont donc une voie publique qui jouxte la carrière, est-ce qu'il va y avoir des accès qui sont prévus là ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

Les accès prévus, encore une fois, c'est au parc. Il n'y a pas d'accès de prévu au niveau de ces rues-là parce que tantôt, on parlait de la hauteur, c'est quand même 70 mètres. Donc, il y a un accès avec ascenseur vis-à-vis le parc, il a les accès via les rues, via les trottoirs, via les pistes cyclables, via la navette, et il y a les accès escaliers pour chacun des plateaux.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ça fait que si je comprends bien votre réponse, on rentre quand on est piéton, on ne parle pas des autos, quand on rentre sur le site, on rentre par les voies véhiculaires, les trottoirs, ou par le Parc Georges-Vernot, puis une fois qu'on est sur le site, on a un ascenseur, une navette et toutes sortes... un réseau de passerelles qui permettent de circuler d'un plateau à l'autre, mais la communication avec l'extérieur, ça se fait vraiment par la partie adjacente au Parc Georges-Vernot pour des questions de sécurité.

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui. Il y a également un lien qui arrive de la rue Robert pour Pie IX qui va descendre.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ça, ça va être une rue.

**M. ÉRIC THOMAS:**

Ici.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, par la rue Pie IX ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui, par la rue Robert/Pie IX.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ça répond à votre question ?

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Oui, merci beaucoup.

1135 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Il n'y a pas de quoi.

1140 **M. RÉJEAN SIMARD:**

Je m'en vais me réinscrire.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1145 C'est là pour ça. Alors, j'inviterais maintenant monsieur Léo Bricault à venir prendre la parole. Bonsoir, Monsieur Bricault. Ça me fait plaisir de savoir que vous êtes venu. La parole est à vous.

**M. LÉO BRICAULT:**

1150

Est-ce que je pourrais regarder ce qui vient d'être dit et poser une question ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1155

Ben, les règles sont les mêmes pour tout le monde. Il y a deux questions...

**M. LÉO BRICAULT:**

1160

Ben, vous avez dit qu'il y avait rien que deux personnes, ça fait que...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Il y a huit personnes qui sont inscrites, mais...

1165

**M. LÉO BRICAULT:**

Ah, excusez-moi, je ne pensais pas.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1170

...la première est déjà partie se réinscrire. Mais normalement pour permettre à tout le monde de parler, on permet deux questions.

**M. LÉO BRICAULT:**

O.K.

1175

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Allez-y.

1180

**M. LÉO BRICAULT:**

1185

Alors, ce n'est pas une question, c'est un petit commentaire. C'est que monsieur Doré, quand il est venu nous expliquer ce que faisait l'Office de consultation publique de Montréal, il nous a mentionné que l'Office ne prenait jamais de contrat à moins qu'elle ait toutes les informations nécessaires pour faire le travail. Or, je m'aperçois actuellement que SmartCentres n'a pas fourni toutes les informations, c'est-à-dire qu'ils nous ont parlé de rapports d'impact, ils nous ont parlé du Marché Central, mais ils ne nous ont pas parlé des commerces qui vont être dans son centre d'achats ou son centre commercial. Alors, je regarde ça et c'est pour ça que j'ai une question qui va regarder l'impact.

1190

1195

C'est que quand vous allez au Marché Central, vous avez différents commerces dont Club Price Costco et dans ce qu'on a entendu parler, parce que les branches, elles parlent un peu, il y a un certain Wal-Mart qui pourrait venir dans ce centre-là qui est celui SmartCentres. Quand vous savez, et c'est de notoriété publique, que Wal-Mart est reconnu pour vendre de tout et il essaie que ce soit ce qu'on appelle en anglais «*one shot merchandising*», alors, ça veut dire que quand vous avez un impact avec Costco d'un bord et Wal-Mart de l'autre bord, vous ne pouvez pas faire le rapport qu'ils ont dit. C'est-à-dire que vous pouvez le faire le rapport, mais il est moins crédible parce que là, c'est des pommes et des bananes si vous voulez, ce n'est pas tout à fait la même chose.

1200

1205

Et une autre chose, quand ils ont parlé d'achats à l'extérieur, il y a un centre d'achats qui existe à St-Michel, c'est-à-dire on dit qu'il est à St-Michel, puis il y en a d'autres qui disent qu'il est à St-Léonard et de fait, dans le milieu du centre d'achats, c'est là qu'est la limite de St-Michel, alors, si vous allez au Centre Boulevard, ben non, je n'achète pas à St-Michel, j'achète à St-Léonard. Vous savez, il y en a une partie qui est... Et quand vous parlez des rues commerciales, à toutes fins pratiques, on a deux rues... c'est-à-dire qu'on a une rue commerciale et l'autre, semi-commerciale. On a Jean-Talon qui est une rue commerciale et on a boulevard St-Michel qui est semi-commerciale parce que disons que tout le monde a laissé bâtir toutes sortes d'affaires.

1210

Alors, c'est ça que je me demande. Je comprends qu'ils ont fait l'impact, ils ont fait des sondages et tout ce que vous voulez, je me pose des sérieuses questions concernant ça. Ça, c'est ma première question.

1215 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est une grande question, Monsieur Bricault, je vais essayer de la résumer un peu.

1220 **M. LÉO BRICAULT:**

La deuxième va être très facile.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1225 Corrigez-moi, si j'ai bien compris votre question, il y a comme deux volets. Le premier volet, c'est : Qu'en est-il des locataires du centre commercial et quand est-ce qu'on va avoir cette information ? Ça, c'est une grande question. Ben, je pense qu'il y a des réponses à ça. Puis la deuxième question, c'est : Comment est-ce qu'on peut évaluer l'impact commercial de grande surface sur une structure commerciale qui n'est pas des grandes surfaces, qui est  
1230 la structure de quartier ? Est-ce que c'était ça votre deuxième volet ?

**M. LÉO BRICAULT:**

1235 Non, pas tout à fait. C'est comment on peut évaluer une grande surface sans qu'on ait le pendant pour savoir, ben oui, on a évalué que Costco, il ne causait pas de dommages, il ne faisait pas si, alors que de l'autre côté, on peut avoir Wal-Mart et d'autres ? Vous savez, c'est que quand vous vérifiez si des pauvres dépensent 200 \$ par semaine de quelque manière que ce soit et des riches, vous leur laissez le même 200 \$, ben, vous allez certainement avoir tous les riches qui ont dit oui, mais pas tous les pauvres.

1240 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ah ! bon. Mais ça, je pense que monsieur Grenier est capable de la question de l'impact commercial dépendant du type de ménages et de la typologie des commerces. Mais  
1245 ça, on va commencer par votre première question parce que c'est une question qui est revenue souvent, à savoir... puis je pense que l'arrondissement aussi ou la Ville en termes d'engagement.

1250 Donc, qu'en est-il de ce qui regarde les locataires du centre commercial, comment est-ce que ça fonctionne ? Est-ce que la Ville ou l'arrondissement peut exiger des choses par rapport à ça ? Puis à quel moment est-ce que SmartCentres va s'engager avec des locataires, puis à quel moment est-ce qu'il va pouvoir le dire publiquement ? Monsieur Gardonio, on va commencer par vous.

1255 **M. JOHN GARDONIO:**

1260 Premièrement, nous ne sommes pas dans le stage où est-ce qu'on peut... où est-ce qu'on rentre en négociation avec les détaillants, y compris Wal-Mart. Je vais «clearer» cette question-là tout de suite. Par contre, on a pleine intention d'offrir ce site à la société Wal-Mart. On espère qu'ils vont le choisir et s'implanter et s'ils s'implantent, on va être très fier de les accueillir comme un de nos détaillants sur le site.

1265 Il faut aussi savoir que le projet, on le montre, c'est 75 000 mètres carrés de bâtiments. C'est un mélange. Il n'y a pas un centre d'achats au Canada, au monde, avec seulement un type de commerces ; c'est toujours un mélange de commerces de divers types, et de là, on fait des analyses qui sont très connues, qui utilisent les règles d'or. Je peux demander à Jean-François Grenier d'expliquer un peu plus comment on fait pour établir les impacts.

1270 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1275 Mais, Monsieur Gardonio, avant d'aller dans les aspects plus détaillés, quand est-ce que SmartCentres va engager des pourparlers avec ses locataires ? Quand est-ce qu'il va y avoir un engagement et quand est-ce que ça va être rendu public ? Parce qu'il y a tout un volet lié à l'emploi avec ça.

**M. JOHN GARDONIO:**

1280 Oui, je suis d'accord. C'est très bien, c'est une très bonne question. Premièrement, légalement pour être capable de signer avec un détaillant, il faut être propriétaire du terrain. Donc ça, c'est un élément très très important. Deuxièmement, il faut très connaître le zonage qui est en place pour expliquer c'est quoi leurs droits, c'est quoi les éléments qu'ils ont droit de vendre, etc. Et c'est une fois ces deux éléments en place, on commence avec des discussions avec les détaillants. On dépose des plans d'implantation comme vous voyez là et de là, si on signe, on est en mesure de dire qu'on a...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1290 De façon plus spécifique, le cadre de développement que vous avez signé avec la Ville, je pense, vous donne un délai d'au moins un an ou deux pour avoir acheté le terrain et avoir le droit de construire le centre commercial avec les modifications requises. Mettons qu'on est rendu deux ans plus tard, quand est-ce que les gens vont savoir quels genres de magasins iraient là ?

1295 Parce qu'il y a quand même, on le sait, les gens sont intéressés par le développement de l'emploi. C'est difficile à faire si on le sait quand la boîte est bâtie et que là, à un moment donné, on voit l'affiche du commerce. Est-ce qu'il y a une planification qui est prévue par rapport à ça ?

1300 **M. JOHN GARDONIO:**

Oui, je vais passer la parole à Éric. Mais pour donner des éléments plus sommaires, notre projet prévoit un espace de quatre (4) ans pour faire le développement en totalité. C'est impossible de faire tout le projet d'un coup. C'est impossible. Physiquement, c'est impossible. Il y a une planification très très spécifique vis-à-vis ça, puis je vais demander à Éric d'expliquer un peu comment ça se fait la planification du site.

Il y a beaucoup de travaux, beaucoup de design qui se fait qu'on ne voit même pas, souterrain. Il y a un système de tuyaux qui attrapent le pluvial, etc., donc, tous ces éléments-là sont des éléments qu'on met beaucoup d'efforts de regarder pour s'assurer que les coûts sont maximisés, sont les plus rentables possible, que le design est le plus efficace et il y a un phasage à faire. Donc, ça ne se fait pas dans un coup, ça se fait en phasage.

Dans ce site ici, il y a des éléments un peu particuliers. Ce n'est pas un niveau, on parle de trois niveaux, même quatre (4), parce qu'on a une petite partie qui est au niveau de la rue. Après ça, on a différentes étapes. Ça exige beaucoup. Mais je vais passer le micro à Éric.

1320 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Écoutez, Monsieur Thomas, je ne veux pas presser trop trop le citron, mais je ne sais pas comment ça s'est passé par exemple pour le centre L'Acadie, Marché Central ; est-ce que les gens autour ont su d'avance qui allaient s'implanter là ou non ? Mais il semble qu'ici sur le plan social, ce soit une inquiétude, donc, c'est pour ça qu'on essaie d'avoir de l'information là-dessus.

1330 **M. JOHN GARDONIO:**

Non, le Marché Central n'était pas différent comme celui-là ici. Je me rappelle dans le temps, je n'étais pas pour la société SmartCentres, mais j'ai été pour un détaillant majeur qui a été approché par les propriétaires dans le temps, puis c'était rien qu'après que les procédures ont été complétées avec la Ville.

La Ville ont fait leurs audiences publiques, ils ont mis leur position. Ils ont implanté le zonage nécessaire et après ça, le promoteur a commencé à faire ses travaux nécessaires pour accueillir. Il y avait, je pense, au début, il y avait une partie qui a été vendu à Costco au début. C'était comme une locomotive. Après ça, le projet a été transféré à un groupe qui avait des ententes financières avec je ne sais pas qui et celui-là, ça a pris un peu de temps avant qu'il y ait des noms. Je me rappelle dans le temps, j'étais parmi ceux qui étaient impliqués dans la partie détaillant, puis je peux vous dire qu'il n'y avait aucune discussion avant que le propriétaire était effectivement propriétaire.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur Thomas, avez-vous quelque chose à rajouter ?

1345

**M. ÉRIC THOMAS:**

Non, ça va.

1350

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Du côté de l'arrondissement, est-ce qu'il est possible d'avoir des exigences par rapport au type de locataires qu'il y aurait dans un centre commercial, que ce soit au niveau de l'arrondissement ou de la Ville ?

1355

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Au niveau de l'arrondissement, Madame Chauvin, comme nous sommes compétents en matière de zonage, il nous est même interdit de qualifier les occupants d'établissement. C'est quelque chose qu'on n'a pas le droit de faire dans un règlement et je ne sais pas si monsieur Lalonde souhaite... En fait, la réponse, c'est ça, directement à votre question.

1360

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, c'est l'occupation, mais pas l'occupant.

1365

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

La Ville a le pouvoir de définir le cadre bâti, de définir le type d'occupation, de définir le mode d'implantation, le mode de construction, mais n'a pas le droit légalement de qualifier les occupants d'un établissement commercial, industriel ou résidentiel.

1370

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ça vous donne des éléments d'information ?

1375

**M. LÉO BRICAULT:**

Ben oui. Ça ne me donne pas qu'est-ce qu'il en est, mais...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1380

Madame Gold ?

**MME JUDY GOLD:**

1385

Oui.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Gold va rajouter dans la veine de votre première question.

1390

**MME JUDY GOLD:**

Oui, mais j'ai plus une question sur l'impact économique. Je peux commencer par une et par la suite, je vais donner la parole aux autres, puis je vais poser mes autres questions par la suite. Il y a un volet de l'embauche local. Je pose cette question à la Ville ou à l'arrondissement.

1395

Le projet de l'embauche local touche le développement socioéconomique du quartier, de l'arrondissement. Je note cependant qu'il n'y a pas d'étude sur les impacts sociaux du projet. A titre d'exemple, est-il possible que la mise en place d'un grand centre d'achats et l'augmentation de l'offre commerciale au milieu d'une population qui fait un revenu inférieur de 28% à la moyenne montréalaise aurait un impact sur la surconsommation et le niveau d'endettement et donc, sur l'appauvrissement de la population ?

1400

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ça aussi, c'est une grande question, Madame Gold. Je ne sais pas si monsieur Grenier aurait des éléments de réponse par rapport à la structure commerciale qu'on offre ? Ça évolue dans le temps, on n'est plus comme dans les années 70, et la capacité d'acheter des ménages.

1410

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1415 Un, je voudrais répondre à monsieur Bricault. Vous avez posé une très bonne  
question. Je vais vous répondre parce qu'une étude d'impact, c'est quand même sérieux et  
ce que je veux vous dire, c'est que dans l'impact, on a mesuré, juste pour vous donner des  
grandes lignes, mais un Wal-Mart, ça fait à peu près 400 \$ le pied carré de vente par année.  
Un Zellers, ça en fait à peu près 120 \$. On a mis 400 \$ dans l'étude de marché, dans l'étude  
1420 d'impact, pas 120 \$. Alors, on a vraiment mis le maximum. Ça fait que les impacts que vous  
avez là, c'est l'impact, puis je ne le sais pas, je n'en ai aucune idée, puis je pense que John  
Gardonio vous l'a dit, je ne le sais pas, mais nous, on y va toujours au maximum. Ça va être  
quoi l'impact maximum ?

1425 Si on avait mis 125 \$ le pied carré, parce que c'est ça qu'on est obligé de mettre, une  
productivité moyenne, mais là, on met toujours les productivités qui sont... ce n'est pas  
nécessairement le meilleur Wal-Mart en Amérique du Nord, mais c'est grosso modo la  
moyenne. Je ne peux pas anticiper, je ne sais même pas si c'est Wal-Mart qui va aller là,  
mais dans l'impact, on a mis un chiffre d'affaires pour ceux qui sont les plus performants là-  
dedans, mais la moyenne.

1430 Alors ça, soyez assuré que c'est là. Ce n'est pas un club entrepôt. Je ne pense pas  
que dans la programmation, ce serait un club entrepôt, ce serait Costco. Il faut comprendre  
que Costco, ils sont au Marché Central, puis ils sont sur Bombardier, alors ce n'est  
probablement pas un Costco, mais on a mis quand même dans magasins de marchandises  
1435 diverses une productivité au pied carré qui est élevée.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1440 Mais, Monsieur Grenier, les Wal-Mart, il y en a un...

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

À Langelier. Le prochain est à Décarie.

1445 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est pas ben ben plus loin que le Costco.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1450 Le prochain est à Décarie, c'est à Blue Bonnets.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1455 Ben non, il y en a un...

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1460 Henri-Bourassa, en haut, Lacordaire, mais il faut comprendre que ce n'est pas la même chose. Costco, ça tire excessivement loin, il faut être membre. Vous allez me dire que tout le monde peut être membre aujourd'hui chez Costco, ça tire loin, mais c'est quand même un membership, il faut payer un membership. Ça va chercher une part de marché... écoutez, c'est un de mes clients, une part de marché qui est relativement faible, mais sur des très très grandes distances.

1465

Wal-Mart, ça va chercher sur des grandes distances aussi, mais c'est un taux de pénétration qui est plus fort à proximité et qui s'amenuise au fur et à mesure que l'on s'éloigne. Mais ce que je peux dire, c'est qu'on a vraiment mesuré ça pour les magasins qui sont les plus performants. L'impact a été basé là-dessus.

1470

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais dans votre étude, le dollar au pied carré de tout type d'établissement varie entre 3 et 600 \$. Il n'y en a pas de 120 \$.

1475

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1480 Il n'y a pas de 120 \$, non, non. On est vraiment dans des moyennes comme les magasins, je ne sais pas, des centres de rénovation, ça joue dans les 250 \$ à peu près du pied carré. On est là-dedans. On a pris des moyennes... je ne prends pas le meilleur, je ne prends pas le pire, on est dans la moyenne, mais je peux vous dire que dans le cas des marchandises diverses, dans lesquels Wal-Mart ou Zellers font partie, on a pris le maximum parce que si vous regardez dans les données de Statistique Canada, la moyenne pour ce type de magasins-là, c'est en-deçà de 200 \$ et nous, on est à 400 \$. Je n'ai pas le rapport devant moi, mais je suis convaincu qu'on a mis 400 \$. Il est sur votre site d'ailleurs, Madame la commissaire. Ça fait qu'on est à 400 \$.

1485

1490 Pour votre deuxième question, c'est-à-dire votre question, Madame la commissaire, c'est... écoutez, il y a des fuites importantes. Il se dépense quand même 3 milliards et demi et les gens sortent. Les gens consomment quand même. Est-ce que ça va surconsommer ? Écoutez, je suis loin d'être sûr que ça va surconsommer. On n'a pas mesuré ça, mais sachez bien qu'actuellement, les gens partent du quartier et se déplacent pour aller magasiner dans les centres commerciaux ou les grandes surfaces qui sont à l'extérieur de la zone commerciale.

1495

Pour revenir encore à votre question, c'est une bonne question, mais le centre d'achats Le Boulevard est dans la zone commerciale. On l'a inclus dans la zone

1500 commerciale, on ne l'a pas mis à côté parce qu'on ne peut pas faire la moitié dans la zone, la moitié pas dans la zone, mais il est dans la zone dans l'analyse de marché.

1505 Alors, il faut comprendre que les études auprès des consommateurs qu'on a faites démontrent qu'il y a quand même des fuites commerciales qui sont importantes. Est-ce que ça, ça va favoriser une plus grande consommation ? Écoutez, je n'ai pas fait d'étude là-dessus, mais...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1510 Monsieur Grenier, juste simplement votre étude, c'est : Je prends les ménages du quartier, puis je dis qu'ils dépensent la même affaire, je ne change pas leur niveau de dépense, je change juste où ils dépensent ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1515 Exactement.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1520 Mais vous n'avez pas étudié si la présence du centre commercial, du nouveau centre commercial, ferait en sorte qu'ils dépenseraient plus que maintenant ; ça, vous n'avez pas regardé ça.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

1525 Je n'ai pas fait d'étude dans le quartier de Ville St-Michel là-dessus, mais je peux vous dire qu'il n'y a pas de différence qu'on soit à proximité d'un centre d'achats, n'importe où, qu'on soit à proximité d'un centre d'achats, qu'on dépense plus que par rapport à quelqu'un qui est plus éloigné. Ce qu'on fait, c'est qu'on y va plus souvent, mais on dépense moins à chaque fois versus des gens qui sont beaucoup plus loin, qui vont y aller moins souvent, mais qui vont dépenser autant au bout de la ligne.

1530 Quelqu'un qui reste à, je ne sais pas, je vais prendre un exemple en banlieue, qui reste à St-Bruno dépense pas plus parce qu'il est à côté Des Promenades que quelqu'un qui est à St-Hubert parce qu'à St-Hubert, il est mettons plus loin. Ce n'est pas comme ça que ça marche.

1535 Puis vous le savez tous comme consommateurs qu'à un moment donné, on a à se déplacer sur des plus ou moins grandes distances, puis on ne consomme pas plus parce qu'on est à côté du centre d'achats. On risque d'aller plus à ce centre commercial, mais on

1540 ne dépensera pas nécessairement plus parce qu'on est à côté du centre d'achats. Ce n'est pas comme ça que ça fonctionne.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci.

1545 **MME JUDY GOLD:**

1550 Je faisais référence à un milieu particulier. Je veux le demander encore une fois à la Ville s'ils savent s'il existe des études qui évaluent les impacts sociaux d'un tel projet, d'un grand centre commercial dans un milieu social comparable ? Est-ce que vous êtes au courant s'il existe ce genre d'études ailleurs ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur Lalonde ?

1555

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

1560 À ma connaissance, il n'y a jamais eu d'étude d'impact social liée au projet de développements commerciaux. Ça ne s'est jamais vu dans le passé. Ce que l'on regarde d'abord, c'est comme l'a dit monsieur Grenier, ce sont les fuites commerciales. Dans le cas des marchandises générales, je crois que monsieur Grenier avait mentionné que 79% des achats se faisaient actuellement en dehors de la zone d'étude et qu'une partie de ces achats, les mêmes, vont se faire maintenant à l'intérieur de la zone d'étude. Donc, les gens auront moins à se déplacer.

1565

Au point de vue social, ce qu'on regarde particulièrement, c'est l'emploi, la création d'emplois et l'accord de développement à cet effet prévoit que le promoteur va participer et a comme objectif qu'une majorité des emplois, donc, de faire pression auprès de ses locataires pour qu'une majorité des emplois soient des emplois locaux.

1570

On sait que le taux d'inactivité ou le taux de chômage est très élevé dans l'arrondissement et donc, c'est un point majeur de procurer de l'emploi dans le quartier et par conséquent, un meilleur pouvoir d'achat pour les personnes qui en ce moment sont défavorisées au point de vue économique.

1575

**MME JUDY GOLD:**

D'accord. Merci.

1580 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur Bricault, c'est à votre tour.

**M. LÉO BRICAULT:**

1585           Moi, je veux revenir quand on parlait du Parc Vernot tout à l'heure. Je ne savais pas  
qu'on vendait une partie du Parc Vernot. Vous savez, au même endroit, vous avez le Parc  
Vernot en m'en allant, en regardant vers la carrière. A droite, vous avez le Parc Vernot, vous  
avez la rue Robert, c'est bien ça si je ne me trompe pas, c'est la rue Robert qui est là, et juste  
à côté, un peu au nord, vous avez un petit parc qui n'est pas inscrit comme parc dans la Ville,  
1590           mais que le PARI a arrangé voilà à peu près 4, 5 années parce que c'était un terrain vague  
qui était plus que ça, il l'a arrangé et aujourd'hui, c'est là que le monsieur parlait tout à l'heure  
qu'i y a des bancs et ainsi de suite. Alors, c'est un projet spécial du PARI qu'on a arrangé ça.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1595           C'est au niveau de la rue Legendre, ça ?

**M. LÉO BRICAULT:**

1600           Non, non, si je ne me trompe pas, c'est au coin de Robert.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1605           O.K.

**M. LÉO BRICAULT:**

Parce qu'au coin de Legendre, c'est le Parc Ste-Lucie qu'il demandait tout à l'heure.

1610           **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci.

**M. LÉO BRICAULT:**

1615           O.K. ? Alors, ce petit parc, je crois que ce serait peut-être une meilleure place de faire  
leur ascenseur que de vendre une partie du Parc Vernot. Quand même que le Parc Vernot,  
quand même qu'ils ne s'en servent pas actuellement, qu'est-ce qui nous dit que dans 10 ans,  
ils ne voudront pas faire un jeu de pétanque ou je ne sais pas trop quoi là-dedans ?

1620           **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1625 On va demander des précisions, mais je n'ai pas compris que c'était pour l'ascenseur qu'ils voulaient vendre une partie. Moi, j'ai compris que c'était pour faire, permettre d'avoir une allée piétonne qui longe le parc et qui va jusqu'à l'accès au centre commercial. Est-ce qu'on peut me préciser que ça n'a pas rapport à l'ascenseur la parcelle de parc ? Madame Gaboury ?

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

1630 Le petit parc dont vous parlez, aménagé par PARI, il est exactement ici. Donc, ce qui est envisagé dans le projet du promoteur, effectivement, on lui vend toute la portion ici et on pense qu'il pourrait faire une promenade ici, tout le long dans cet espace-là. Je pense qu'il va falloir qu'il y ait un travail fait avec les gens localement pour voir comment ce petit aménagement pourrait être intégré à celui du promoteur. Effectivement, ce petit bout est  
1635 effectivement aussi vendu au promoteur.

Maintenant, deuxième question de monsieur Bricault, vous avez parlé du Parc Georges-Vernot, une petite portion ici du Parc Georges-Vernot est vendu, ce qu'on appelle la «parcte» qui n'est pas du tout aménagé présentement. C'est une friche. Donc, voilà la  
1640 réponse.

**M. LÉO BRICAULT:**

1645 Vous voulez dire que le petit parc est vendu aussi ?

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

Oui, il fait partie du terrain du promoteur qui souhaite l'acheter présentement. Mais ce qui est prévu à la réglementation, c'est qu'il n'y ait aucune construction, mais au contraire,  
1650 qu'il y ait un aménagement ici tout le long et en lien avec l'ascenseur effectivement et le Parc Georges-Vernot pour une mise en valeur.

**M. LÉO BRICAULT:**

Alors, pourquoi est-ce qu'on vend une partie du Parc Vernot ?

1655

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Moi, je ne suis pas sûre, mais j'ai l'impression que c'est pour que le promoteur ait assez large pour mettre une clôture et avoir une promenade sécuritaire avec d'un côté le résidentiel et de l'autre côté, les escarpements de la falaise. Est-ce que j'ai bien compris la raison pour laquelle on voulait avoir une bande verte un peu plus large le long de la carrière ? Est-ce que je me trompe ? Est-ce qu'on peut me préciser la raison pour laquelle on empiète un peu sur le parc du côté ouest de la carrière ?

1660

1665

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui. Une des raisons, c'est pour justement protéger, mettre une clôture parce que ça fait partie des items de sécurité, mais également, c'est de créer un lien. Alors, on a été...ç'a été clair, ce n'est pas de la construction, mais c'est bien un lien, donc, une extension du parc qui est présentement aujourd'hui, cette section-là n'est pas aménagée. Donc, c'est un sentier qui va venir rejoindre l'accès principal du site et concernant peut-être la partie du parc... excusez-moi, j'ai oublié le nom, Madame la présidente...

1670

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Georges-Vernot.

1675

**M. ÉRIC THOMAS:**

Non, la bande de terrain où il y a déjà... Ste-Lucie...

1680

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

Non, non, non, pas Ste-Lucie. Ce n'est pas considéré comme un parc de la Ville. Le petit aménagement fait par PARI.

1685

**M. LÉO BRICAULT:**

Non, ce n'est pas considéré comme parc.

1690

**M. ÉRIC THOMAS:**

O.K.

**M. LÉO BRICAULT:**

1695 Ce qu'on a arrangé, que le PARI a arrangé. Mais, Madame la présidente, je me pose une question : Comment se fait-il qu'on vend une partie d'un parc ? À toutes fins pratiques, on n'a pas assez de parcs à St-Michel. Je sais qu'on va finir par en avoir un chez Miron dans 15, 20 ans, je ne vivrai pas assez vieux pour le voir, mais...

1700 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est encore drôle, vous avez l'air bien parti, Monsieur Bricault. Je vous envie d'être en forme de même. En tout cas, c'est encourageant. Moi, je trouve ben encourageant.

**M. LÉO BRICAULT:**

1705 Je vous encourage à faire comme moi, Madame.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1710 Mais je voudrais quand même... parce que moi aussi... Bon. D'abord, je pense qu'il faut préciser qu'on vend une partie du parc, j'essayais d'avoir la superficie, mais à même l'espace de la carrière, il y a quand même 50 000 mètres carrés qui sont réservés à des espaces verts. Ce ne sera pas des parcs publics, mais c'est des zones non construites accessibles au public sur le terrain du centre commercial qui feraient office d'espaces récréatifs. Donc, il y a comme un donnant/donnant, mais moi, la question que j'aimerais poser, c'est : Est-ce qu'il va y avoir une clôture ou est-ce qu'on va pouvoir communiquer directement par exemple du Parc St-Lucie ou du Parc Georges-Vernot avec la promenade piétonne à l'intérieur du centre commercial ? Monsieur Thomas ?

1720 **M. ÉRIC THOMAS:**

Oui. Le lien va être fait des trois endroits que vous avez mentionnés. On va permettre aux gens d'accéder. Encore une fois, la partie du parc qui est vendue, c'est une question de faire un accès. On ne construit pas, mais c'est un lien piéton à un lien piétonnier, un lien cyclable, c'était pour cyclistes, qu'on veut apporter. Il n'a pas de construction.

1730 Et même pour continuer dans la partie verte, le mini-aménagement, je ne veux pas mentionner le mot «parc», mais un aménagement qui est déjà en place, nous, tout ce qu'on va faire, c'est de poursuivre l'aménagement et ça va nous faire plaisir de rencontrer les gens qui ont travaillé, qui ont déjà aménagé cet espace-là pour l'intégrer à l'aménagement qu'on va en faire.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1735 Juste pour être sûre, c'est qu'en début de séance, on a demandé les structures  
verticales qui... celle qui est complètement au nord de la carrière du côté nord-ouest, s'il allait  
y avoir un ascenseur ; vous m'avez dit non, un peu pour des questions de sécurité. Par  
contre, là, si j'ai bien compris votre réponse, quand on habite dans le quartier St-Michel, on va  
1740 pouvoir passer directement à cette structure-là sans être obligé de venir jusqu'à... donc, il n'y  
aura pas de clôture fermée, sauf pendant les heures d'ouverture des commerces ça va être  
possible de rentrer sur le site par les points d'accès qui sont répartis tout le long de la falaise,  
il y en a trois, l'ascenseur et deux escaliers ; est-ce que je me trompe ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

1745 Excusez-moi, je ne suis pas sûr...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1750 C'est trop long ma question, hein.

**M. ÉRIC THOMAS:**

1755 Oui, je ne suis pas sûr de saisir votre question. Moi, quand je dis qu'il n'y aura pas de  
clôture, c'est qu'en partant du lien ici qui va donner accès ici, l'ascenseur est là, puis l'autre  
partie, c'est le parc qu'on mentionne, c'est une extension du parc qu'on veut faire qui va venir  
connecter ici avec la construction du nouveau boulevard avec des trottoirs et tout ; donc, il y a  
aura le lien tout le long ici qui ne sera pas clôturé.

1760 Ici à ce niveau-là, cette section de parc, Madame la présidente, on est à 70 mètres de  
hauteur, ici, on est à 40 mètres de hauteur. Donc, il va y avoir des clôtures de sécurité entre  
le parc et le site. Il y a déjà des clôtures, et c'est des clôtures, excusez-moi, mais c'est des  
clôtures Frost, donc...

1765 **M. LÉO BRICAULT:**

Ça fait dur.

**M. ÉRIC THOMAS:**

1770 On espère améliorer en aménageant le parc ici au niveau sécuritaire, mais aussi au  
niveau esthétique.

**M. JOHN GARDONIO:**

1775 Est-ce qu'il y a des belvédères là ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

1780 Il y a également - merci, John - dans le protocole, il y a également une demande, une obligation de construire un belvédère pour des points de vue à cet endroit-là.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1785 Donc, dans la partie parc, les lots-parcs de la ville qui seraient vendus à SmartCentres, il y a un belvédère, si j'ai bien compris la dernière partie de la réponse. Est-ce que ça répond à vos questions, Monsieur Bricault ?

**M. LÉO BRICAULT:**

1790 Oui, mais je me pose encore la question pourquoi on vend une partie d'un parc ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1795 Je vous invite à vous réinscrire. J'inviterais maintenant monsieur Jean-Paul Désilets. Bonsoir, Monsieur Désilets.

**M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

1800 Bonsoir. Alors, dans un premier temps, je voudrais tout d'abord vous féliciter, Madame la présidente, ainsi que Madame et Monsieur les commissaires, parce que déjà vous avez répondu largement à plusieurs de mes questions. Donc, je n'aurai pas, moi, besoin d'aller me réinscrire, ça c'est à peu près assuré.

1805 Alors, ma première question est la suivante : C'est qu'il y a une partie sur le tableau, la petite partie qui est dans le bas, non pas le site principal, mais l'autre partie un peu plus loin, dans le fond, c'est la partie qu'on voit... c'est ça, exactement, cette partie-là, alors moi, je voudrais savoir... parce que, dans le fond dans la présentation que vous avez faite, je peux le comprendre parce que c'est le site principal que vous avez présenté, cependant qu'est-ce  
1810 qu'il y aura comme aménagement de fait dans cette partie-là à part la rue qui va permettre d'accéder au site ?

Je voudrais savoir qu'est-ce que ça va être comme autre aménagement parce que quand on regarde le dessin comme ça, ça donne l'impression qu'il y aura certainement des  
1815 espaces commerciaux ou enfin, quelque chose qui va être construit le long de cette artère-là ? Alors, c'est la question que je me pose dans un premier temps.

**M. ÉRIC THOMAS:**

1820            Au niveau ici du terrain qu'on a présentement, si vous vous souvenez, ou tout le  
monde connaît, c'est ici sur la rue, sur le boulevard St-Michel, il y a un bâtiment industriel qui  
occupe pratiquement la totalité, je dirais peut-être à 80% l'emplacement. Qu'est-ce qui est  
prévu ? C'est une démolition d'une partie qui va permettre l'accès, donc, l'accès principal, et  
des espaces de stationnement avec, à l'arrière-lot donc, qui vont partir de St-Michel et qui  
1825 vont s'en aller parallèle... en arrière-lot ici, excusez-moi, parallèle avec le boulevard, il y aura  
des commerces et possiblement un deuxième étage avec différents usages complémentaires.

**M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

1830            O.K., parfait.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1835            Non, non, non, non. Moi, j'aurais quelque chose à redemander par-dessus.

**M. ÉRIC THOMAS:**

Allez-y.

1840            **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1845            Oui, ce serait à l'arrondissement. J'aimerais savoir si pour cet emplacement-là, je ne  
me souviens plus si c'est le 2 ou le 3, mais c'est un emplacement identifié au projet de  
règlement qui autorise le projet, si les usages, les implantations, puis les hauteurs de bâtiment  
qui sont autorisés sont différents de ce qui est déjà le cas au règlement d'urbanisme de  
l'arrondissement. Donc, est-ce qu'on modifie les règles de construction sur ce terrain-là par  
rapport à ce que c'est ?

1850            Là, il y a une bâtisse actuellement qui fait, qui a plus qu'un étage de 3 mètres parce  
que c'est industriel, mais je pense qu'il y a juste un niveau de plancher. Est-ce qu'on peut  
changer ces bâtisses-là ? On peut-tu mettre un 4 étages ? On peut-tu changer le genre de  
commerce ou est-ce qu'on reste comme on était avant ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

1855 La propriété visée par le règlement qui modifie certaines dispositions, l'encadrement réglementaire de zonage de l'arrondissement actuellement pour cette propriété sont autorisées des hauteurs de bâtiment variant de 7 à 11 mètres. Dans le projet de règlement qui a été adopté par le conseil municipal, on prévoit une hauteur de 5,5 mètres minimum. Donc, on a réduit la hauteur minimale de bâtiment exigée pour cette propriété-là.

1860 Les modes d'implantation également, isolés, jumelés, contigus, sont prévus, donc ça, c'est assez standard dans le développement. C'est la façon dont on peut coller des bâtiments différents, mais dans ce cas-ci, il n'y a qu'un terrain et un seul bâtiment. C'est un bâtiment qui avait un zonage principalement industriel avec commerce lourd d'entreposage et distribution, un bâtiment également pour lequel en 1999 le conseil municipal avait octroyé une permission spéciale en vertu des dispositions de l'ancienne charte de la Ville, donc, ce qu'on appelait à l'époque les programmes de développement et le conseil municipal avait autorisé le développement d'une fonction commerciale de faible intensité en façade sur le boulevard St-Michel.

1870 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1875 Donc, les hauteurs sont restées les mêmes, en fait même le bâtiment peut être un petit peu plus bas, puis en terme de type de commerce, c'est du commerce plus léger maintenant qui est prévu dans le projet de règlement avec du commerce... vous appelez ça du C.2, mais ce n'est pas du commerce lourd comme il était autorisé actuellement. Est-ce que je me trompe ?

1880 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Non. Tout à fait, la classe commerciale qui était autorisée pour le site actuellement est plus de nature entreposage et distribution, donc, vraiment du commerce lourd qui s'apparente plus à ce qu'on comprend habituellement comme étant une fonction de nature industrielle.

1885 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1890 En fait, c'était le même genre de zonage que ce qu'il y a de l'autre côté de la 17<sup>e</sup>; est-ce que je me trompe ? Parce qu'il y a comme un parc industriel l'autre côté de la 17<sup>e</sup> ? Donc, c'est un zonage qui se ressemble en termes d'usage permis ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

1895 Je vous dirais, Madame Chauvin, que l'intensité industrielle dans ce qu'on appelle le parc industriel Pie IX, donc, qui comprend 17<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> avenue, est d'une intensité plus forte que ce qui était autorisé comme usage industriel sur le boulevard St-Michel. L'industrie légère dans le fond avec aucune incidence à l'extérieur d'un bâtiment, ça peut être un manufacturier, versus ce qui est autorisé dans le parc industriel Pie IX qui peut être d'une intensité industrielle plus importante.

1900 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que la rue qui va être aménagée par le promoteur sur ce lot privé dont il a fait l'acquisition va être transférée à la Ville ou va rester une rue privée ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

1905 L'ensemble des rues qui seront développées pour le projet vont être remises à la Ville. Donc, oui, la propriété va être transférée, la rue va devenir publique.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1910 Merci. Je voulais juste ajouter des petites questions par rapport à la vôtre.

**M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

1915 C'est parfait.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

En avez-vous une autre ?

1920 **M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

1925 Oui, une dernière qui est d'un tout autre ordre d'idée, et ça s'adresse naturellement au promoteur. C'est que dans les passerelles que vous prévoyez aménager qui partiront de l'ascenseur ou du moins, en tout cas, ce qui apparaît être à partir des ascenseurs, ce sera peut-être un petit peu plus loin vers le nord, j'ai cru comprendre qu'il n'y aurait... bon, il y a peut-être possibilité que vous ayez peut-être des difficultés à faire l'aménagement de ces passerelles dû aux parois ; est-ce que je me trompe ou... donc, ça voudrait dire qu'ultérieurement, ça ne veut pas nécessairement dire que les passerelles seraient là dépendamment de ce que vous pourrez faire à partir des parois ?

1930 Ou s'il y a quand même quelque chose, il y a des alternatives prévues afin de permettre justement la circulation piétonnière, les vélos, etc., parce que si on veut parler

quand même de quelque chose environnemental aussi, dans cette orientation-là, je pense que c'est important de...

1935

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, est-ce qu'il y a des problèmes sur la faisabilité technique d'aménager les passerelles ?

1940

**M. ÉRIC THOMAS:**

Je vais peut-être apporter un petit point, Madame la présidente. Quand on a parlé tantôt, c'était l'ascenseur qu'on se donnait un jeu d'environ 50 mètres de part et d'autre de la rue pour justement pas fixer l'ascenseur à cet endroit-là et qu'on ait certaines contraintes.

1945

Demain, on va analyser un petit peu plus en détail la question des parois, mais au niveau des passerelles, c'est des plateaux... ce n'est pas évident à expliquer, mais qui sont situés ici. C'est comme une extension du plateau 2 et ici entre les deux, il y a comme un vide. Donc, ce n'est pas la paroi comme telle, mais le plateau et on vient simplement comme rajouter une passerelle par-dessus comparativement à l'ascenseur qu'on doit venir se mettre directement dans la passerelle, donc, excusez-moi, mais comme ça versus l'ascenseur, alors que la passerelle va être accotée sur des plateaux existants.

1950

**M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

Parfait. Merci beaucoup.

1955

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Si vous me permettez, j'aimerais juste... parce que je suis restée un peu mêlée sur l'histoire des clôtures, ça fait que je vais poser une question bien simple. Si je regarde le long du quartier St-Michel, la frontière entre le quartier St-Michel et la carrière, la clôture de SmartCentres, elle va être où ? Elle va être proche des résidences ou proches de la carrière ?

1960

**M. ÉRIC THOMAS:**

Vous parlez pour cet espace-là ici ?

1965

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Tout le long de la carrière entre le quartier St-Michel, puis la carrière.

1970

**M. ÉRIC THOMAS:**

Bien, il y a certains endroits ici qui vont être situés à une certaine distance...

1975

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais moi, quand je vais marcher, est-ce que je vais marcher, je vais avoir une clôture et je vais avoir la carrière ou je vais être dans la carrière, il va y avoir une clôture, puis il va y avoir le privé, les résidences ? De quel côté est la clôture par rapport...

1980

**M. ÉRIC THOMAS:**

Ben, la clôture va être... Excusez-moi. Oui, excusez.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1985

Allez-y.

**M. ÉRIC THOMAS:**

1990

Oui, désolé. La clôture va être située sur le haut de la paroi. Donc, si on est ici, il y a la rue, il y a l'espace parc, excusez, espace vert, les gens vont pouvoir circuler et il y aura une clôture sur le dessus des parois question de sécurité. Donc, située ici à la limite.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

1995

Est-ce qu'on ne se retrouve pas un peu, Madame Besner, dans une drôle de situation où il y a un espace privé qui est d'accès public ? Parce que là, ce que je comprends, c'est qu'il y a une partie qui est une bande verte sur le dessin, mais qui va appartenir à SmartCentres, puis qui va être accessible par le public ; est-ce que c'est le cas ? En fait, c'est comme ça dans pas mal tous les centres commerciaux, c'est juste que là, ça prend une clôture pour la sécurité par rapport à l'escarpement.

2000

**M. ÉRIC THOMAS:**

2005

Voilà.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

J'ai compris.

2010

**M. JEAN-PAUL DÉSILETS:**

Merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2015

Merci à vous. Monsieur Vieira ?

**M. ARLINDO VIEIRA:**

2020 On va revenir un petit peu en arrière, j'ai une question pour le promoteur en rapport avec la question des locataires tout à l'heure. Je comprends qu'on ne puisse pas, enfin, les négociations ne sont pas nécessairement entamées ou terminées avec un locataire spécifique, mais l'aménagement et les constructions, est-ce qu'ils vont être faits sur mesure ?  
2025 Au fur et à mesure que vous avez un locataire, vous allez construire ou vous allez construire d'abord et après l'offrir selon le type de commerce que vous souhaitez pour tel endroit ?

**M. JOHN GARDONIO:**

2030 Qu'est-ce qu'on fait normalement, c'est qu'on construit dès qu'on a un locataire. Donc, on prend, on demande au locataire qu'il nous donne ses exigences particulières. Chacun a une image qu'il aime promouvoir, etc. Mais par contre, nous, on garde... la planification du site, c'est une planification qui est intègre. Autrement dit, on garde l'intégrité de tout le site.

2035 On fait beaucoup de présentations à la Ville, on démontre qu'est-ce qu'on propose. Nos architectes qui ont commencé vont être toujours le long du projet. Donc il y a une intégrité qu'on garde pour les bâtisses. Et pour chaque bâtisse, dépendant du locataire, on va essayer d'intégrer ses besoins le plus possible toujours en prenant en considération le développement qu'on met en place. Donc, c'est la réponse.

2040 **M. ARLINDO VIEIRA:**

2045 Mais ça veut dire, donc, qu'un locataire qui a ses propres exigences et qui lui veut le faire parce que question d'uniformité de sa propre image, etc., est-ce qu'il va pouvoir vous imposer ses besoins ?

**M. JOHN GARDONIO:**

2050 Il ne peut pas imposer, on demande, et c'est toujours un processus avec la Ville. La Ville a toujours un droit de regard vis-à-vis l'implantation. Donc, on fait beaucoup de présentations à la Ville avec des plans détaillés. Il y a énormément de plans, c'est pas seulement des plans de bâtiments, il y a des plans souterrains, génie, etc., il y a tellement de plans, c'est incroyable, mais chaque bâtisse, on prend ses demandes, ses exigences, mais ça ne veut pas dire qu'on va les mettre en place. C'est une question de s'asseoir avec la Ville, mais aussi de garder l'intégration architecturale de ce complexe-là. C'est un investissement de beaucoup de millions de dollars, donc, on veut garder cet investissement intègre, etc.  
2055

2060 L'autre question, est-ce qu'on construit avant qu'on loue ? C'est rare. On fait certains... on appelle ça des bâtiments SPEC, mais c'est des cas spéciaux, puis c'est dans des situations où on va... s'il y a une série de trois ou quatre petits locaux, 2 000 pieds carrés dans une bâtisse mettons de 10 000 pieds, puis on a, disons, 3 sur 4 qui sont signés, puis on croit que le quatrième va venir assez rapidement, ben là, on va commencer la bâtisse et faire le quatrième qui n'est pas loué, mais c'est des cas quand même assez rare.

2065 **M. ARLINDO VIEIRA:**

Ça veut dire qu'actuellement, vous n'avez pas, donc, vraiment idée de quoi ça va avoir l'air l'aménagement ?

2070 **M. JOHN GARDONIO:**

2075 Ben, l'aménagement va être... on fait des présentations devant la Ville, on signe des protocoles d'entente, il y a des règlements en ce qui concerne tout ça. Il y a énormément de réglementations et aussi, on a un développement qui est bien étudié sur un plan génie. Donc, on sait qu'est-ce qu'on peut faire, qu'est-ce qu'on ne peut pas faire. La question de l'image, c'est une question d'intégration de toutes les bâtisses, donc, c'est ça le cheminement de ce projet.

2080 Comme j'ai dit tantôt, avec le montant de superficie qu'il faut mettre en place, on prévoit environ 4 ans pour que ça se développe, puis ça, c'est d'après notre expérience vis-à-vis des centres de cette grandeur-là. Et c'est un site unique, spécial, on ne voit pas ça nulle part au monde. Donc, c'est quelque chose extraordinaire.

**M. ARLINDO VIEIRA:**

2085 Je comprends que vous parlez de quatre (4) ans. Est-ce que dans votre plan, il y a un plateau qui est d'abord développé et ensuite l'autre, etc., ou les trois vont être faits simultanément ?

2090 **M. JOHN GARDONIO:**

Ça, je vais passer à Éric, il est plus au courant que moi sur les aspects techniques.

**M. ÉRIC THOMAS:**

2095 Oui, Monsieur le commissaire. On a à l'intérieur du protocole différentes alternatives. Donc, on peut commencer au plateau 3, on peut commencer au plateau 2. Notre objectif, c'est de commencer au plateau 3 et s'en venir, donc, en montant. Il n'y a pas d'arrêts

spéciaux ou d'ordonnances de la Ville présentement de dire : Vous devez construire à tel, tel endroit.

2100

**M. ARLINDO VIEIRA:**

O.K.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2105

Ce que l'accord de développement prévoit, donc, ce que vous avez signé comme entente avec la Ville si la réglementation est modifiée pour permettre le projet, c'est de construire par groupe de 1 000 mètres carrés, mais où, ça ce n'est pas spécifique. Est-ce que je me trompe ? Il y a comme un palier de 56 000 mètres carrés ou l'équivalent, mais on n'est pas spécifique à la localisation.

2110

**M. ÉRIC THOMAS:**

Voilà. Mais peu importe qu'est-ce qu'on construit, si on construit en bas, toutes les obligations, on va en parler plus en détail demain, mais concernant le chemin, la sécurité, les infrastructures, tout ça, doivent être construits selon certaines spécifications qu'on retrouve dans l'accord de développement.

2115

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2120

C'est beau ? Alors là, nous, comme vous voyez, on a aussi beaucoup de questions sur le projet, ça fait qu'il est déjà 9 heures 10. On aime terminer à 10 heures et demie pour que les gens aient le temps de retourner chez eux à une heure raisonnable. Il y a trois personnes qui sont venues au micro, puis il y en a 12 d'inscrites. Donc, il nous en reste 9. Alors ce que je vais faire, c'est que je vais vous appeler deux à la fois. Ça fait que je vais demander qu'il y ait une deuxième chaise qui soit mise à la table ici. Ça va rappeler à tout le monde qu'on veut essayer d'aller quand même assez rapidement, incluant nous autres pour être sûr que tout le monde peut venir au micro parce que sinon, on ne veut pas finir à une heure qui est déraisonnable.

2125

2130

Donc, je vais appeler deux intervenants à la fois si ça ne vous dérange pas. On sait que vous n'êtes pas nécessairement des amis, mais c'est pour s'assurer qu'on perd le moins de temps possible dans les déplacements et les appels, puis pour nous rappeler à tous qu'on veut essayer de passer le plus de monde possible en première soirée.

2135

Donc, j'inviterais monsieur Richard Leclair et monsieur Patrick Gauthier à venir à la table en avant. Alors, dans l'ordre qu'on m'a donné, ce serait monsieur Leclair qui commencerait. Bonsoir, Monsieur.

2140 **M. RICHARD LECLAIR:**

Bonsoir.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2145 La parole est à vous.

**M. RICHARD LECLAIR:**

2150 Merci. Donc, j'ai vu dans la présentation qu'il y a des objectifs qui sont visés de diminuer les îlots de chaleur et d'avoir des bâtiments de qualité supérieure. Donc, lorsque je regardais la maquette tout à l'heure et je m'imaginai en haut de la falaise, j'imaginai ce que je verrais, et je vais voir des grands bâtiments et de ces bâtiments-là, je vais probablement voir des toits puisque je suis plus élevé.

2155 Donc, la question que je me pose, c'est : Est-ce que la Ville a des exigences en termes de la construction des toits ? Plus spécifiquement, est-ce que ce serait des toits verts ? Puis plus généralement, est-ce qu'il y a des exigences au niveau des normes en efficacité énergétique pour les bâtiments du type comme Mountain Equipment a fait au Marché Central ?

2160

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2165 Il y a plusieurs éléments qui peuvent être appelés par votre question parce que le promoteur s'est engagé à proposer des mesures de développement durable. Donc, ça touche à un volet. Puis l'arrondissement a aussi inclus des critères pour l'aménagement des bâtiments. Donc, je vais laisser d'abord l'arrondissement et la Ville, et ensuite peut-être du côté de SmartCentres.

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

2170

2175 Merci, Madame Chauvin. C'est effectivement un des objectifs de la Ville et de l'arrondissement d'arriver à un projet de qualité en termes de construction pour ce projet. Le toit constitue ni plus ni moins la cinquième élévation. Tous les intervenants au dossier sont bien conscients que c'est une des élévations qu'on va voir en premier. Donc, oui, il y a une attention particulière qui va être portée au toit. Il y aura du travail à faire, beaucoup en terme de conception de bâtiment parce qu'au point où on en est actuellement, on est plus dans un état de concept.

2180 Madame Chauvin faisait état des exigences de la Ville par rapport au dépôt d'un plan de mesures de développement durable sur l'ensemble du site et sur les bâtiments. Il est prévu dans le projet de règlement, ce qu'on ajoute en terme de critères et objectifs visant la

2185 qualité architecturale, donc, ces préoccupations-là sont intégrées. Notamment pour l'effet des îlots de chaleur, c'est sûr que la maquette et les planches que vous voyez, pour qu'on puisse voir l'organisation un peu spatiale du site, on ne maximise pas la végétation qui sera présente sur le site, mais on a également des exigences par rapport à ça.

2190 Je mentionnerais également qu'il y a le comité Architecture et Urbanisme de la Ville de Montréal qui fait des recommandations au conseil municipal en matière d'architecture et de design qui a été saisi du projet, avait essentiellement les mêmes préoccupations que vous et a fait des recommandations dans ce sens-là. Donc, oui, ce sont des éléments sur lesquels on va porter une attention très particulière.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2195 Est-ce qu'il y a des éléments à ajouter au niveau de la Ville ?

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2200 Je pourrais répondre concernant l'efficacité énergétique. Dans l'accord de développement, il est prévu que le promoteur a comme objectif d'avoir une performance énergétique supérieure à 20% aux normes en vigueur lors de la signature de l'accord de développement.

2205 Donc, ça peut vouloir dire une meilleure isolation, des systèmes de climatisation ou de chauffage plus performants. Ça peut être ici de l'énergie solaire passive, donc, par l'orientation des fenêtres du côté sud, diverses mesures comme peut-être des toits réfléchissants. Premièrement, les toits réfléchissants peuvent diminuer la concentration de chaleur dans le fond de la carrière, mais ça peut aussi permettre de réduire la consommation d'énergie pour la climatisation et donc, c'est un objectif formel qui est dans l'accord de développement.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2215 Est-ce que vous avez des éléments à ajouter du côté de...

**M. ÉRIC THOMAS:**

2220 Peut-être pas des éléments nouveaux, mais simplement mentionner, Madame la présidente, qu'on en est conscient, que c'est trois élévations, qu'on parte du point 0 ou qu'on s'en va à -70 mètres, nos architectes, nos professionnels ici également en sont conscients. Donc, c'est un élément qu'on va prendre en considération et qu'on commence déjà à travailler.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2225 Avez-vous une deuxième question ?

**M. RICHARD LECLAIR:**

2230 Ma deuxième question est plus d'ordre ludique. Si j'étais un adolescent et que je voyais ces belles parois, ben, j'aurais le goût de les escalader. Est-ce qu'on prévoit peut-être construire ou d'avoir des murs d'escalade ou tout simplement décourager ce que des jeunes vont faire sûrement ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2235 Sans empiéter sur ce qui va pouvoir être dit demain de façon plus élaborée, je pense que vous pouvez répondre assez simplement à cette question.

**M. ÉRIC THOMAS:**

2240 On a fait l'analyse et présentement, malheureusement il y a certains endroits que les parois sont très friables. Donc, je ne suis pas l'expert en la matière, mais il y a déjà à la base des parois qui va être une zone de dégagement par rapport aux parois, mais ça va demander des analyses beaucoup plus poussées. Parce que qu'est-ce qu'on a comme résultat  
2245 présentement, c'est difficile de dire que c'est sécuritaire pour laisser aller les gens partir, mais demain, il y aura plus de détail via notre professionnel en géologie et qui a fait l'analyse des parois également.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2250 Monsieur Leclair, il y a le document 3.11 de la documentation qui a été versée sur le site de l'Office dont vous pouvez prendre connaissance à l'arrière de la salle aussi, le 3.11. Ça s'appelle «*Étude préliminaire des parois rocheuses*». C'est court, c'est une ou deux pages. Ça s'ajoute à l'ensemble des autres études techniques qui ont été faites, mais ça  
2255 indique sans équivoque que la carrière, c'est une carrière de calcaire, puis les parois rocheuses s'effritent, donc, l'escalade ne serait pas favorisée.

**M. RICHARD LECLAIR:**

2260 Merci beaucoup.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci à vous. Donc, c'est à votre tour, Monsieur Gauthier.

**M. PATRICK GAUTHIER:**

2265

Bonjour, Madame Chauvin.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bonsoir.

2270

**M. PATRICK GAUTHIER:**

2275

Premièrement, j'aimerais peut-être commencé avec un petit commentaire par rapport à la consultation. Juste pour ma part, le fait qu'il soit collé deux journées de suite dans la semaine, je pense que ça enlève à beaucoup de personnes la chance de pouvoir venir voir ces consultations et émettre leurs opinions. Je prends, exemple les mères monoparentales ; je ne pense pas qu'après les devoirs, on parle arriver de l'école, faire les devoirs, faire le souper, prendre le bain, etc., elles n'ont pas le temps de venir ici.

2280

Ç'aurait été, je pense, plaisant si on avait voulu avoir une consultation un petit peu plus véridique ou un petit peu plus près de la réalité ou de la population parce que dans le fond, on consulte la population, je pense que ç'aurait été bon de faire ça peut-être dans d'autres temps ou dans des temps un petit peu plus différent et permettre... comme une journée dans la semaine, une journée la fin de semaine pour permettre aux personnes, parce

2285

qu'en fin de compte, on consulte la population, supposé. Là, je ne pense pas qu'on...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2290

C'est sûr que c'est ben important pour nous autres d'organiser des consultations qui permettent d'aller rejoindre la population parce que sinon, on a perdu un peu notre temps.

**M. PATRICK GAUTHIER:**

2295

Ben, c'est ça, puis aussi le fait...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2300

Mais on fait toujours les consultations la semaine. La fin de semaine, ç'a été surtout pour les activités dans le Parc du Mont-Royal que ça s'est fait, mais c'est ouvert. Et dans ce sens-là, vos commentaires sont vraiment les bienvenus.

**M. PATRICK GAUTHIER:**

2305

Merci. Par la suite, dans le *Journal de St-Michel* voilà deux semaines, il y a eu un encart qui expliquait qu'il fallait réserver. La semaine passée, un léger encart et je pense que ç'a été mis par *le Journal de St-Michel*, ça n'a même pas été mis par l'Office, il a été une fois où est-ce que ç'a été mis. Dernièrement, j'ai reçu *Le Tourneval* qui est en fin de compte un

journal pour que l'arrondissement puisse nous donner des nouvelles, on ne nous a même pas dit qu'il y avait des consultations aujourd'hui, mais on nous a vendu le projet par contre, mais on ne nous a pas dit quand est-ce qu'étaient les consultations.

2310

Ça fait que, tu sais, j'aurais aimé ça avoir une consultation qui aurait peut-être eu plus de chance en fin de compte aux Micheloises et aux Michelois de pouvoir s'exprimer parce que c'est un projet important.

2315

Pour ma part, j'aimerais savoir au niveau des infrastructures, égouts, etc., qui va payer tout ça et qui va maintenir tout ça ? Et les rues, comme la rue, je ne comprends pas qu'après trois ans, parce qu'en fin de compte, c'est une rue qui va servir à SmartCentres, que la rue revienne à la Ville pour l'entretien de tout ça. Ça devrait rester à eux autres, c'est sur leur terrain, c'est leurs infrastructures. C'est pour se promener sur leur terrain, c'est pour entrer dans leur terrain, pour aller dans leurs magasins. Quant à moi, les histoires de parc, puis... je trouve ça (onomatopée).

2320

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2325

Je ne veux pas répondre pour personne, mais dans les taxes que SmartCentres va payer, le coût d'entretien des rues est supposé d'être couvert. Ce que SmartCentres va faire, c'est qu'il va payer pour construire les rues ; après ça, il va les céder à la Ville, puis elle va charger dans ses taxes le coût pour l'entretien. Mais peut-être que je n'ai pas raison, ça fait qu'on va vérifier des deux côtés. Madame Besner ? Monsieur Lalonde ?

2330

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2335

Ce qui est prévu, c'est un investissement de l'ordre de 35 millions pour les infrastructures simplement pour donner accès au site. On sait que c'est un site très particulier, donc, c'est très coûteux d'y donner accès. Environ 15% est assumé par la Ville, la balance par le promoteur. Donc, à peu près 30 millions payés par le promoteur, 5 millions à peu près payés par la Ville et ceci dans le cadre des ententes sur les infrastructures qui est une réglementation qui définit qu'est-ce qui relève de la Ville, qu'est-ce qui relève du promoteur.

2340

Donc, une fois les rues construites par le promoteur, elles seront de propriété publique. Il faut dire que la rue principale ne donne pas seulement accès au centre commercial, elle donne accès également au site de disposition de la neige et pour l'entretien des ponts également qui est au fond de la carrière St-Michel.

2345

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Avez-vous des informations additionnelles ?

2350 **M. ÉRIC THOMAS:**

Au niveau - excusez-moi, Madame la présidente - au niveau des infrastructures, la rue va être construite selon les normes et les standards de la Ville de Montréal.

2355 **M. PATRICK GAUTHIER:**

Merci. Deuxième question. L'évaluation du terrain comme tel est à combien et à combien qu'elle a été signée la promesse de vente ?

2360 **M. CHRISTIAN LALONDE:**

Si je me souviens bien, le terrain est évalué à 2,37 \$ le pied carré. Il faudrait vérifier, mais c'est...

2365 **PERSONNE NON IDENTIFIÉE:**

1,98 \$.

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2370

Bon, c'est autour de 2,00 \$ le pied carré. Le terrain est vendu à 2,50 \$ le pied carré et l'évaluation est basée aussi sur le fait que c'est un terrain qui est non desservi en ce moment.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2375

Qu'est-ce que ça veut dire ça «non desservi», Monsieur Lalonde ?

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2380

C'est-à-dire qu'il n'y a pas de rue qui y donne accès.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Pas d'égout, pas d'aqueduc ?

2385

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

Rien.

2390 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Pas d'électricité, pas de gaz, pas de câble, rien ?

2395 **M. CHRISTIAN LALONDE:**

C'est ça. Ça tient compte du fait qu'il y a un investissement majeur à faire pour donner accès au site. Ce que j'expliquais tout à l'heure.

2400 **M. PATRICK GAUTHIER:**

Pourtant, l'évaluation qui a été donnée pour un projet d'un terrain de camping voilà plusieurs années était près de 40 millions pour le terrain et là, on va le céder pour 10 millions. Merci.

2405 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Attendez, attendez, vous partez trop vite, Monsieur Gauthier.

2410 **M. PATRICK GAUTHIER:**

Non, je ne pars pas trop vite.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2415 Parce que le 40 millions qu'on a donné, est-ce que ça se peut que ça incluait le 35 millions que vous nous avez dit d'infrastructures dans la valeur du terrain ?

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2420 Je ne suis pas au courant de ça, je n'ai jamais entendu parler d'un 40 millions de dollars. Du tout.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2425 C'est parce qu'on n'aime pas ça rester en suspens sur des questions sans réponse, mais en tout cas, on ne saura pas.

Donc, j'inviterais maintenant monsieur Philippe Dubé et madame Lise Roy. Pendant que vous venez, je pense que madame Gold aurait une question à poser. Donc, Philippe Dubé et Lise Roy.

2430

**MME JUDY GOLD:**

2435 Oui, monsieur Gauthier a mentionné les familles du quartier, alors, je profite de cette mention pour poser une question à l'arrondissement. Au sujet des familles, afin d'améliorer la qualité de vie des familles, la nouvelle politique familiale de la Ville de Montréal qui sera adoptée prochainement prône la consolidation et le développement des noyaux villageois. Y a-t-il des actions à St-Michel dans ce sens et comment voyez-vous ce projet par rapport à cette orientation, à cette vision de développement urbain pour votre arrondissement ?

2440 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Merci, Madame. Effectivement, il existe un projet d'envergure dans St-Michel qui concerne le noyau villageois de St-Michel, le cœur de l'ancienne cité de St-Michel ou le cœur sur lequel plusieurs organismes de l'arrondissement de concert avec l'arrondissement et la Ville travaillent et le projet de la requalification de la rue Jarry.

2445 C'est un pôle avec deux fonctions principales, une qui est visée en fait pour commerces d'animation, commerces d'ambiance, commerces de proximité pour les résidents ; la partie, je vous dirais, ouest de la rue est davantage civique que la partie est qui se trouve d'ailleurs à proximité du site de SmartCentres et qui est l'extension ni plus, ni moins, du parc industriel Pie IX dont je parlais tout à l'heure.

2450 Donc, oui, il y a beaucoup de travail qui se fait sur ce projet-là depuis les dernières années. Il y a énormément de rencontres et de plans d'action qui sont mis en œuvre, notamment par l'organisme Vive St-Michel en santé. C'est une des priorités du chantier de revitalisation urbaine et sociale qu'ils ont mis sur pied et la requalification de la rue Jarry est une priorité de l'arrondissement également.

**MME JUDY GOLD:**

2460 Alors, ma question, est-ce que ce projet s'insère dans cette vision d'aménagement urbain ? Comment ça se marie avec ce projet ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

2465 Lors des premières rencontres du comité de concertation qui a été mis sur pied pour l'ébauche du projet de développement de la carrière St-Michel, Vive St-Michel en Santé a été en mesure de présenter l'exercice de son chantier de revitalisation et ses objectifs précis pour le quartier St-Michel sur lequel il travaille d'ailleurs étroitement avec l'arrondissement et la complémentarité des services ou activités commerciales qui pourraient être offertes sur Jarry est une préoccupation du milieu et de l'arrondissement également.

2475 On comprend que la portée commerciale de ces deux secteurs est différente. Le projet de la carrière est un projet qui effectivement comme monsieur Grenier l'expliquait et le mentionnait, aura une portée et évidemment un impact pour des services de proximité pour les résidents, mais viserait peut-être une typologie commerciale qui sera distincte de celle qui est visée pour Jarry.

2480 Pour Jarry, ce qui est souhaité, ce qui a été dégagé dans les documents de vision qui ont été colligés et acceptés par les partenaires de ce projet, la requalification de la rue Jarry pourrait passer par une thématique associée à la présence du Cirque du Soleil, de la Tohu, Cité des Arts du Cirque, à proximité de la rue Jarry, et viserait le développement de commerces de proximité pour les résidents, de commerces de service et on cherche à créer sur cette artère une ambiance très très rue locale, très très rue de desserte locale pour le

2485 secteur.

**MME JUDY GOLD:**

2490 Alors, vous dites qu'il y aurait une typologie différente en termes d'offre commerciale ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Oui.

2495 **MME JUDY GOLD:**

Est-ce qu'il y a une clause à cet effet dans l'accord de développement avec le promoteur ?

2500 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Il n'y a pas de clause formelle dans le contrat qui a été signé avec la Ville, c'est l'un des objectifs qui a été énoncé au comité de concertation et qui a été, je crois, endossé par l'ensemble des parties au dossier.

2505 **MME JUDY GOLD:**

Mais ce n'est pas une clause officielle dans l'accord par exemple qu'il y ait une complémentarité ?

2510 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Non.

**MME JUDY GOLD:**

2515

Merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2520

Donc, c'est à monsieur Dubé. Bonsoir, Monsieur Dubé.

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2525

Bonsoir. Merci. J'aimerais d'abord revenir un peu sur le commentaire que monsieur Leclair a laissé tout à l'heure.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

En suspens ?

2530

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2535

Oui. Ou j'aimerais en fait avoir des précisions au niveau de la 5<sup>e</sup> élévation parce que je considère qu'on est à un endroit assez exceptionnel et devant une problématique urbanistique assez intéressante aussi, c'est-à-dire de construire en milieu plus profond.

2540

J'aimerais savoir ou connaître en fait la raison ou le pourquoi dans le PIIA qui nous a été présenté par la Ville de Montréal, il n'y a en fait aucune allusion au fait que les bâtiments présentent une cinquième façade et comment l'arrondissement tente d'intégrer dans leur PIIA, en fait, des critères afin de réglementer le traitement de la cinquième façade qui est essentiellement le toit ? On parle qu'on veut le considérer, mais de quelle façon on le considère et qu'est-ce qu'on entend faire ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2545

Alors, je pense que la question s'adresse à l'arrondissement. Allez-y.

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2550

Dans la même lancée, j'ai un autre questionnement au même sujet au niveau des toits réfléchissants. Si on veut faire attention aux toits, c'est peut-être bon de ne pas les faire réfléchissants.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Je pensais que c'était pour faire fondre la neige l'autre côté, mais je ne suis pas sûre.

2555

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

Non, le dépôt à neige est trop loin.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2560

Donc, au niveau de l'arrondissement, il semblerait qu'il y a un critère de PIIA quand même qui vise les perspectives visuelles sur le site. Je pense que ça, ça fait référence aux toits.

2565

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

2570

Il y a effectivement, Madame Chauvin, un objectif spécifique par rapport à la qualité architecturale du projet. La mécanique des PIIA, c'est que les gens soumettent des projets aux autorités de l'arrondissement et le conseil d'arrondissement doit évaluer à l'aide des critères qui sont inscrits à la réglementation si l'objectif est rencontré. Donc, il appartiendra au conseil d'arrondissement de considérer la proposition architecturale et de répondre au promoteur : Est-ce qu'on est en présence d'une architecture de qualité ?

2575

Les critères d'évaluation qui ont été développés en lien avec cet objectif visent notamment l'efficacité énergétique et la réduction de consommation d'eau, économie d'énergie, des principes LEEDS. Ça vise également à développer des projets qui vont être de toute évidence d'une qualité qu'on vise supérieure.

2580

Par ailleurs, il y a effectivement un autre critère qui est associé à l'aménagement des espaces qui permettent la mise en valeur de la carrière. Ça, c'est l'objectif en tant que tel et le critère qui sert à l'évaluation de ça, il y a effectivement une notion, comme madame Chauvin le mentionnait, de maintien et de création de perspectives visuelles d'intérêt. Il appartiendra au conseil d'arrondissement de juger si effectivement on reçoit... si on recevait par exemple un plan sur lequel on verrait un toit animé de cheminées, de mécanique et de tout autre... si effectivement on serait en présence d'une perspective visuelle d'intérêt et que l'objectif du règlement soit rencontré.

2585

Je ne sais pas si ça répond adéquatement à la question ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2590

Si vous voulez avoir une précision, je vous inviterai à venir au micro par exemple.

**PERSONNE NON IDENTIFIÉE:**

PIIA ?

2595

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ah ! C'est une procédure de révision architecturale prévue à la réglementation. Ça veut dire Plan d'Implantation et d'Intégration Architectural. Étant donné que c'est long, on dit

2600 PIIA. Mais ce que ça veut dire, c'est comme madame Besner l'a dit, normalement si le projet est conforme en termes de hauteur, puis tout ça, on émet le permis, mais dans le cas où il y a une révision architecturale, avant d'émettre le permis, il faut retourner au conseil d'arrondissement.

2605 Ça veut dire que le conseil d'arrondissement va regarder le projet, même si en termes de hauteur, de densité, il est conforme, puis sur la base des objectifs et des critères spécifiques il va donner son accord pour que le permis soit émis. C'est comme une étape additionnelle pour s'assurer de la qualité architecturale. PIIA. Mais vous semblez connaître bien ça par exemple ?

2610 **M. PHILIPPE DUBÉ:**

Quelque peu.

2615 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui. Avez-vous une autre question ?

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2620 Oui. Ma deuxième question s'adresse un peu plus au promoteur. Je me questionne au niveau de l'accès et de la sécurité au site dans la mesure où il adviendrait un accident à l'entrée unique sur le site, par où les gens doivent sortir ? Que ce soit transport actif ou transport motorisé, il y a un seul accès transport motorisé, il y a pratiquement un seul accès en transport actif. Donc, il ne devrait pas y avoir dans les normes de sécurité une mise en place d'un deuxième accès pour plus de sécurité ?

2625 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2630 Je ne suis pas sûre que... En fait, si vous êtes là demain et que vous posez la même question, vous allez avoir des réponses beaucoup plus élaborées, mais quand même sans vous enlever aucun mérite que ce soit, Monsieur Thomas, je vous invite à apporter des éléments.

2635 **M. ÉRIC THOMAS:**

Je vais peut-être apporter une petite clarification. Il y a l'accès sur St-Michel, il y a l'accès via la 17<sup>e</sup> et tout le long à l'intérieur à partir du site en descendant, il y a une voie d'urgence réservée pour les véhicules... une voie de service pour les véhicules d'urgence réservée pour les véhicules d'urgence de la Ville de Montréal, donc, qui ne sera pas accessible aux véhicules.

2640

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2645 Mais dans la mesure où c'est un accès réservé aux véhicules d'urgence, les citoyens ou les clients potentiels, par où doivent-ils sortir ? Essentiellement si le carrefour est bouché par un accident, le carrefour au sud du site qui est le carrefour qui amène au boulevard St-Michel et à la 17<sup>e</sup> avenue, je crois, si...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2650 Là, ce serait le fun si vous aviez un pointeur pour qu'on sache où est-ce que vous voyez un nœud s'il y avait...

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2655 Ce carrefour-ci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2660 Donc, le nouveau lien interne. O.K.

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

En fait, si ce carrefour est bouché, il n'y a aucune autre issue.

2665 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

On prend l'ascenseur.

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

2670

Pardon ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2675

On prend l'ascenseur ou on monte les marches. Monsieur Thomas ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

2680

Oui, je vais donner de l'information qu'on connaît, mais on a les spécialistes qui vont être là demain qui vont pouvoir répondre parce qu'il y a eu différents scénarios d'élaborés. Mais, en gros, peut-être pour apporter une précision, c'est que le chemin qu'il y a là permet, même s'il y a un accident ici, permet d'avoir les véhicules d'urgence.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2685

Vous avez mal pointé. Quel chemin vous parlez ? Celui qui donne accès à Pie IX ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

2690

Voilà, ici comme ça. Ça permet aux véhicules d'urgence. On a fait des simulations, il y a des endroits, mais là, je m'aventure dans un terrain que nos professionnels vont répondre demain, mais il y a des endroits également à l'intérieur du site que les gens peuvent se rassembler, mais... Bon, si ça ne vous dérange pas, Madame la présidente, je vais laisser nos consultants ou professionnels demain de répondre.

2695

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2700

Je pense que les aspects sécurité, c'est pour ça que ç'a été séparé un peu, c'est que ç'a été regardé en détail, je pense. Sur le plan technique, on va avoir une présentation demain. Merci.

**M. PHILIPPE DUBÉ:**

Merci.

2705 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Roy, bonsoir, bienvenue. Sentez-vous bien à l'aise.

**MME LISE ROY:**

2710

Ah oui, je suis à l'aise, assez pour demander le pointeur de monsieur parce que je vais demander...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2715

Bravo.

**MME LISE ROY:**

2720

C'est parce que depuis tout à l'heure, j'entends «dans ce bout-là», «cette place-là», puis je me dis pour des promoteurs, ce serait bon, ou tout le monde, de dire les rues, puis à quelle place exactement. Moi, je suis une citoyenne qui demeure sur la 15<sup>e</sup> avenue. Alors, je demeure à peu près dans ce coin-là, ici, exactement là.

2725

Alors, je veux parler de la rue qu'on parlait tout à l'heure à côté du Parc Georges-Vernot. Ça, c'est le Parc Georges-Vernot ; ici, c'est le cul-de-sac, c'est la rue du boulevard Robert. À côté, c'est un aménagement de terrain qui a été fait effectivement par PARI St-Michel et ce terrain-là est appelé par les citoyens «Le parc des amoureux», bien que c'est plus des flâneux que des amoureux.

2730

Alors, moi, je vais lier tout de suite ma question par rapport à ça. C'est que le 17... pas le 17, septembre 2007, je me suis présentée aux portes ouvertes des citoyens et j'ai demandé à monsieur Lalonde - bonsoir, Monsieur Lalonde - et ainsi qu'à monsieur De Souza qui est ici dans la salle, j'ai demandé justement à ce que, je veux dire, on ne touche pas au Parc Georges-Vernot parce que je croyais que c'était inutile. Je prévoyais plus que si on faisait quelque chose, un ascenseur, des escaliers ou qu'on se prépare à faire sûrement, je veux dire, des paliers... c'est-à-dire une préparation de construction pour descendre de palier à palier, que le promoteur prenne en compte plutôt le cul-de-sac qui est Robert et 15<sup>e</sup> et le petit parc qu'on appelle «le petit parc des amoureux» qui est à côté qui est quand même assez large.

2740

La deuxième idée que j'ai proposée cette journée-là à monsieur... c'est-à-dire que j'ai proposée, que j'ai écrite en fin de compte, j'ai écrit cette suggestion-là, c'était sinon la rue, la

2745 17<sup>e</sup> où est-ce qu'il y a une nouvelle rue qui est Guibard, c'est que, je crois que c'est Jean-Rivard, je ne suis pas sûre celle-là de la rue, je crois que c'est ça, il y avait dans le tournant, ça s'arrête ici, un terrain vague. C'est près d'une espèce de bâtiment HLM pour personnes âgées, il y avait comme un genre de... comment je dirais ça, de terrain vague, puis il est encore vague, parce que... je veux dire, il est encore là.

2750 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ce serait lui, le parc des amoureux ?

2755 **MME LISE ROY:**

Non, c'est comme je vous ai dit, au côté de Robert, la rue Robert, le cul-de-sac, ici, c'est le petit parc où est-ce que je pointe. J'essaie de ne pas trop bouger, mais c'est vraiment là. O.K. ? Sur la 15<sup>e</sup> au coin de Robert. Mais au lieu de toucher aux parois du parc, je veux dire... en tout cas, je trouve ça dommage qu'on touche à un parc. Déjà ça, la carrière, c'est un grand parc.

2760 Donc, je me disais, la suggestion que j'ai écrite pour les promoteurs cette journée-là, c'était soit, je veux dire, de faire des emplacements de descente, soit escalier ou ascenseur, soit à partir du petit parc, c'est-à-dire du cul-de-sac, la rue Robert et le petit parc, ou, je veux dire, dans ce coin-là où est-ce qu'il y a un terrain vague, partir de la rue Guibord pour épargner le Parc Georges-Vernot.

2770 Alors, voici. Donc, je dis, je vais à cette soirée-là. On demande de nous écrire une suggestion ; je le fais, puis on arrive avec quand même l'idée, je ne sais pas qui c'est qui veut maintenir absolument cette idée-là d'entamer une partie du Parc Georges-Vernot, une espèce de couloir. Donc, en tant que consultation, en tant que citoyen, on se demande quand on reste dans les lieux, moi, ça fait 17 ans, j'aurais bien aimé partager mon point de vue, ce que j'ai fait par écrit, de mon mieux, puis ça me semble ne pas être retenu à ce que je sache ce soir.

2775

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Alors, je vais tout de suite demander à monsieur Lalonde de nous expliquer comment ç'a été pris en compte cette suggestion de madame Roy.

2780 **M. CHRISTIAN LALONDE:**

Vous avez été entendue parce que, dans les faits, l'ascenseur sera là où vous l'avez proposé. Alors, je vais le préciser à nouveau. Si ça peut fonctionner... On a un petit problème technique....ah oui, voilà.

2785 **MME LISE ROY:**

C'est moi qui le fais là.

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2790

Ah, ben oui. Alors là, vous l'avez proposé exactement à l'extrémité de la rue Robert.

**MME LISE ROY:**

2795

La rue Robert, c'est ça.

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2800

Voilà. Donc, c'est ici autour, 50 mètres au plus de distance par rapport à la rue Robert. On prévoit qu'il y a un belvédère et une promenade. La promenade n'est pas définie précisément, ce sera étudié dans le futur. Effectivement la promenade pourrait idéalement se retrouver ici dans ce terrain-là.

**MME LISE ROY:**

2805

Ben oui, c'est un grand terrain.

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

2810

Avec une clôture pour la sécurité du public. On ne touche pas au parc ici, c'est-à-dire que la promenade pourrait... il pourra y avoir un petit trottoir, mais le parc, l'intégrité du parc est conservé ici. Vous avez proposé que le terrain en arrière du HLM, le HLM, il est ici, je pense. La propriété qui est vendue, c'est celle qui est justement en arrière du HLM, ce que vous avez proposé. Alors, c'est là où il pourra y avoir un passage ou peut-être une promenade, mais enfin, ça devient la responsabilité du promoteur d'aménager ce terrain-là.

2815

**MME LISE ROY:**

2820

Ben, je vous remercie beaucoup. J'avais dans l'idée ce soir que ce n'était pas retenu, puis moi je mets beaucoup d'effort dans le quartier pour mettre un petit peu de bon sens dans tout ça. Vous savez, en septembre justement à la porte ouverte, Madame la commissaire, j'avais demandé à monsieur Lalonde et à monsieur De Souza de rencontrer les citoyens

justement entre Robert au moins puis Legendre, de regrouper des gens., c'aurait été bien sympathique, juste les citoyens, faire en sorte d'expliquer. Parce que je vois, puis c'est vrai, c'est très complexe, c'est un méga projet et il y a beaucoup... c'est très complexe. Il y a beaucoup de choses à discuter, puis vraiment, j'ai à peu près 12 questions, ça fait que je ne vous poserai pas les 12 questions ici.

Donc, ç'aurait été intéressant, monsieur De Souza lorsque vous avez dit à monsieur Lalonde «Notez ça ce que madame Roy dit, ce serait une bonne chose que les promoteurs et la Ville, et l'arrondissement, rencontrent les citoyens.» J'avais même dit quelques salles dans Ste-Lucie, alors, disons que ça me peine.

Puis à cette étape-ci, je vous demande s'il n'est pas trop tard d'avoir une deuxième étape de consultations citoyennes parce qu'il y en a beaucoup. Il y a aujourd'hui, il y a demain, je comprends donc, mais dans mon coin en tout cas, les citoyens ne sont même pas... Je sais qu'il y a des gens qui peuvent...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais à quoi vous pensez, Madame Roy ? Qu'est-ce qui permettrait de bien informer les gens qui sont tout proches dans Ste-Lucie ?

**MME LISE ROY:**

Vous savez, moi, avec les gens du milieu, moi, je suis une bénévole. Je suis une personne qui suit pas mal tout ce qui se passe. Tout le monde a de la bonne volonté. Ce que j'en retire, c'est que lorsqu'on arrive à informer les gens, que ce soit le milieu, la Ville ou quoi que ce soit, on dirait qu'on n'y met pas les efforts nécessaires pour atteindre le public, la population.

Puis il me semble que tout le monde y serait... au lieu de vivre avec des peurs et de dire que la population peut être contre-productive ou quoi que ce soit, si on veut atteindre à un moment donné dans l'avenir une façon de travailler pour que les promoteurs, la population apprenne en même temps, ce serait justement de dépasser ce stage-là, c'est-à-dire d'aller chercher la population. Parce que ça peut permettre à des promoteurs de connaître un peu plus les besoins, puis à l'arrondissement aussi avec des gens comme moi qui demeurent sur le terrain, d'expliquer «ben, regarde, ce petit coin-là, cette petite place-là» parce que je sais bien qu'il y a des gens qui sont des professionnels, des architectes, tout ça, puis, je veux dire, nous, on y va avec le bon sens.

Ça fait qu'avec le bon sens et des gens qui sont aguerris, il me semble qu'on pourrait dans l'avenir trouver... En tout cas, moi, c'est l'effort que j'ai trouvé point de vue des citoyens, puis c'est vrai ce que le monsieur a dit tout à l'heure que dans le *Bulletin du Tournesol*, si ce

2865 n'était pas du *Journal St-Michel*, je pense que les gens ne seraient pas au courant qu'il y a des consultations populaires. Puis ça, je fais mon possible d'attirer les gens.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais il y a quand même eu un effort important qui a été fait. Il y a eu une séance d'information publique, il y a eu une porte ouverte. Là, il y a la consultation de l'Office.

2870 **MME LISE ROY:**

Oui.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2875 Je ne pense pas que ce soit terminé, le comité de concertation, il y a des organismes qui sont impliqués, puis à travers les organismes, ils véhiculent l'information, mais je retiens votre commentaire. C'est sûr qu'on a l'impression qu'on ne consulte jamais assez, mais ce n'est pas si simple que ça de rejoindre le monde. On est chanceux ce soir, il n'y a pas de hockey...

2880

**MME LISE ROY:**

Je suis bien d'accord avec vous, je suis la première à le constater.

2885

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais ce n'est pas si simple que ça.

2890 **MME LISE ROY:**

2895 Mais comme je vous dis, c'est parce qu'on ne travaille pas à l'effort à rejoindre les gens. Puis là, il y a six mois passés, ç'aurait été plaisant dans la paroisse Ste-Lucie de rejoindre... Je veux dire, c'est pas en mettant juste un billet, quelque chose dans la boîte aux lettres «Voici, on a fait notre effort.» C'est pas ça faire l'effort. L'effort, on peut trouver des moyens pour aller chercher les gens, puis c'est vrai qu'une journée dans la fin de semaine, ç'aurait été... ben, peut-être que oui, peut-être que non, c'est dur de mobiliser les gens, je comprends ça.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2900

C'est difficile.

**MME LISE ROY:**

2905

Mais quand même, je veux dire... C'est pour ça que je vous demande à soir si c'est possible, pensez-y tout le monde, dites-moi pas non tout de suite, s'il y aurait possiblement une deuxième étape pour les citoyens parce qu'il y a beaucoup beaucoup de questionnement. On n'a pas parlé pour le travail, il y a ben des questions à poser.

2910

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Vous savez, tout le monde est ici ce soir pour vous entendre, puis ça, je pense que ce n'est pas rentré dans l'oreille d'un sourd comme on dit. C'est ça qu'on dit ?

2915

**MME LISE ROY:**

C'est ça.

2920

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

En tout cas, je suis sûre que ça va être pris en compte.

**MME LISE ROY:**

2925

Ma deuxième question est un petit peu plus courte, mais elle est aussi percutante. C'est que les promoteurs, je vois que c'est vrai que l'architecte, puis les idées que vous vendez, c'est intéressant. Je l'avoue, c'est vraiment... quand on reste avec tout ce que vous avez dit, ben, on se dit ben, bon Dieu, oui, mais je me questionne quand on dit pour un développement commercial, on lie avec ça toute l'idée du développement durable, vert, etc. Déjà il y a les arbres. Je ne sais pas si le fait qu'on ait des arbres et du gazon, ça fait qu'on est plus durable que d'autre chose, mais moi, je vois mal une belle architecture avec ce que moi j'appelle les neiges usées.

2930

2935

Je suis allée aujourd'hui, je demeure sur le bord de la carrière au coin d'Émile-Journault sur la 15<sup>e</sup> et je vois vraiment mal dans ce paysage-là,- et là, je vais me retourner vers l'arrondissement pour vous dire, franchement, quand est-ce que... parce que j'en ai vraiment bavé toute l'hiver sur les impacts de ces travaux de neige, de bruit et tout, je veux dire, vraiment, je vois mal... c'est laid.

2940

2945 On va faire quelque chose de beau, puis en même temps, on va garder juste en face du développement commercial des neiges usées. Les impacts de tout ça par rapport au bruit en plus, je veux dire... En tout cas, je vous dis que c'est comme... ensemble, un bel ensemble, puis à côté de ça, une laideur. Je ne sais pas si l'arrondissement a pensé de faire des quais au lieu d'un quai Robert, peut-être un quai Charland aussi grand que celui-là qui est là ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2950 Donc, au niveau de l'arrondissement par rapport à l'usage de la partie est de la carrière pour le dépôt de neiges usées ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

2955 L'utilisation de la partie est de la carrière a été confirmée par la Ville lors de l'adoption de son plan d'urbanisme en 2004. C'est un gain au niveau environnemental que la Ville déverse ses neiges usées là versus évidemment les déverser directement dans le St-Laurent. On comprend qu'en terme environnemental, la gestion qu'on en fait actuellement des neiges qui sont disposées dans ce site-là est beaucoup plus adéquate qu'elle a pu l'être par le passé.

2960 C'est peut-être une question de jugement que c'est laid ou c'est beau ou c'est pas... Je comprends, je ne m'avancerai pas trop sur cette question-là. Le promoteur accepte de vivre à proximité d'un site d'une disposition des neiges usées et accepte de vivre avec les conséquences de cette présence.

2965 Il est certain qu'on ne pourra pas nécessairement changer la couleur de la neige ou changer la couleur des dépôts qui sont associés à la neige et non, il n'est pas prévu d'ailleurs pour la deuxième partie de votre question aucun aménagement spécifique par rapport au quai de déversement des neiges actuellement.

2970 **MME LISE ROY:**

2975 Je trouve ça dommage parce que si on voit la partie qui est octroyée pour le développement commercial, lorsque je vais vers le nord, je pense que... En tout cas, cher promoteur, pensez-y, l'odeur, le bruit, tout ce que ça concerne avec votre beau projet. Moi, je vois ça incompatible, puis cher arrondissement et chère Ville, je vous enjoins à étudier un peu plus vers le nord pour vos déversements de neige puisque vous dites que c'est nécessaire d'en avoir un. Mais en tout cas, je trouve que c'est ben mal organisé. C'est tout. Je vous remercie beaucoup.

2980 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

2985 Merci beaucoup, Madame Roy. Je suis contente de voir que vos commentaires ont été pris en compte lors de la journée portes ouvertes. Je voudrais juste demander une précision parce qu'il y a une surprise ce soir, c'est qu'on se rend compte qu'il y a une partie du parc de la Ville ou de l'arrondissement qui va être cédé au promoteur, puis en regardant, je me demande, j'essaie de comprendre pourquoi, puis j'ai l'impression, et c'est ça que je voudrais vérifier, que dans les faits, ça va avoir encore l'air exactement d'un parc parce qu'on n'a pas le droit de faire d'autre chose que l'usage parc, mais qu'en faisant ça, ça permet de tasser la clôture.

2990 Donc, si on ne fait pas ça, la clôture va être plus près des résidences, puis on va avoir un espace l'autre bord de la clôture qui va être comme perdu. Est-ce que je me trompe ou en fait on fait ça pour mettre la clôture plus proche de la paroi rocheuse, puis en avoir plus large en haut de l'escarpement ?

2995 **MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

3000 Oui, effectivement, c'est le cas pour toute la zone le long du parc... à côté du parc des amoureux, donc, au nord du parc des amoureux. C'est exactement cette situation-là qui va arriver.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3005 Donc, sur papier, on cède des pieds carrés de parc, ça devient privé, mais l'usage, c'est promenade seulement.

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

3010 Oui.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3015 On ne pourra pas construire. Ça fait que tout ce que ça fait, c'est que ça permet de déplacer la clôture vers la carrière ?

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

Exactement ça, oui.

**MME LISE ROY:**

3020

Je vous remercie beaucoup tout le monde.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3025

Merci à vous. Monsieur Thomas ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

3030

J'aimerais simplement rapporter un point ou confirmer un point de la part du promoteur et de l'engagement, son engagement au niveau de l'espace vert sur le dessus de l'escarpement. C'est dans le protocole, on a une partie qu'on doit aménager en parc, on doit faire un lien piétonnier, on doit aménager un belvédère. Donc, simplement pour compléter l'information et une partie du terrain qui est situé ici en arrière que présentement, il est en friche. Nous, qu'est-ce qu'on va faire ? Avec le zonage, c'est de créer des liens qui vont amener à notre ascenseur qui va descendre en bas.

3035

Donc, oui, c'est des terrains vendus qui s'appellent parcs, mais tout ce que le promoteur va faire avec, c'est de les réaménager ou les aménager parce qu'il y en a certains qui ne sont pas aménagés. Voilà.

3040

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci pour cette précision. On va prendre une pause de 5 minutes. Il est déjà 10 heures moins 5, il nous reste environ 8 personnes d'inscrites, donc, on va essayer de passer le plus de monde ce soir tout en finissant à une heure raisonnable.

3045

Quand on va reprendre tout à l'heure, les professionnels de la Ville, on a des professionnels ici qui peuvent apporter des éléments de réponse sur les aspects sécurité qui ont été soulevés par monsieur Dubé, donc, sans que les spécialistes ou les consultants du promoteur soient là. On pourra avoir quand même des informations supplémentaires sur le volet sécurité par les gens de la Ville. Donc, on reprend dans 5 minutes, un petit peu plus.

3050

SUSPENSION... PAUSE...REPRISE

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3055

Il est 10 heures, on voudrait terminer à une heure raisonnable. Si on ne peut pas passer tout le monde qui est inscrit au registre, on commencera par les gens qui n'ont pas réussi à poser leurs questions ce soir, demain soir. Demain soir, on continue ici toujours, au Buffet Château St-Michel à 19 heures, même endroit.

3060

Je vais donc demander à monsieur Simon Bastien et monsieur Guillaume Beaudoin de prendre place, mais avant de vous inviter à poser vos questions, j'aimerais donner la parole à l'arrondissement qui aurait des précisions à apporter sur deux sujets, la publication dans le journal de quartier et la sécurité véhiculaire.

3065

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Merci, Madame Chauvin. Simplement pour préciser aux participants de la rencontre ce soir, effectivement le journal *Le Tournesol*, le nouveau journal qui est publié dans l'arrondissement, c'est une initiative très très récente, et la raison pour laquelle on n'a pas été en mesure d'offrir ce moyen de communiquer aux citoyens à l'Office entre autres pour la publication des avis pour l'exercice de consultation de ce soir, c'est qu'évidemment il y a eu beaucoup de travail qui a été fait pour monter cet exercice et le cahier était déjà chez l'imprimeur au début du mois d'avril, au tout début, dans les premiers jours d'avril. Donc, il n'y avait plus moyen au moment où les dates pour la consultation ont été connues d'insérer de nouveaux éléments dans cette publication.

3070

3075

Pour les questions de sécurité et d'accès qui ont été abordées par monsieur Dubé, je crois, j'espère qu'il est toujours dans la salle...

3080

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui.

3085

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Je vais céder la parole à monsieur Ronald Dubeau qui est chef de division au service sécurité-incendie de la Ville de Montréal pour vous parler des aspects... survoler certains aspects concernant la sécurité du site.

3090

**M. RONALD DUBEAU:**

Alors, la question de sécurité était effectivement très pertinente. Alors, on n'invente rien, on fait comme on fait lorsqu'on a des problèmes de sécurité.

3095

Vous avez un accès ici sens unique. Alors, s'il se passait un événement ici, normalement ce que l'on fait, c'est comme quand on a un incendie ou une catastrophe particulière, on change le sens unique en évacuation, un peu comme on le fait lorsqu'on a des incendies ou des incidents majeurs. Avec les policiers, on arrête la circulation qui vient... à la partie haute, on arrête la circulation et on inverse le mouvement de circulation pour permettre l'évacuation à un rythme évidemment qui est différent comme partout lorsqu'on a des incidents ou des incendies. C'est sûr qu'il y a des blocages parce qu'on bloque une rue

3100

complètement. Donc, à ce moment-là, on fait du mouvement différent pour transférer la circulation d'un niveau à un autre. Est-ce que ça convient ?

3105 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui. Merci, Monsieur Dubeau. Donc, il y a une voie alternative qui va être utilisée spécifiquement comme voie d'évacuation s'il y avait un problème sur le site.

3110 **M. RONALD DUBEAU:**

3115 Qui pourrait être utilisée à cette fin si on en a besoin. Mais normalement dans des situations comme celle-là, ce n'est pas tous les bâtiments qui vont brûler en même temps ; alors, c'est la même chose que quand on va éteindre un feu ou on va pour un événement dans un centre d'achats, c'est l'évacuation partielle de la section qui est en incendie ou où il y a un événement particulier.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3120 Je ne voudrais pas avoir l'air d'un oiseau de malheur, mais la section du terrain dans laquelle vous avez parlé du lien à sens unique, c'est sujet à des négociations avec le ministère de l'Environnement parce que ça fait partie de l'affectation du site neiges usées, je pense, donc, c'est dans le certificat d'exploitation de la Ville pour les neiges usées. Il faut que l'Environnement accepte que ce soit à d'autres usages que ça.

3125 Dans l'accord de développement, on prévoit que même si ce terrain ne peut pas être vendu au promoteur, le projet peut se réaliser. Dans cette éventualité, quelles seraient les voies alternatives d'évacuation si cette portion de terrain où est-ce qu'on prévoit un sens unique ne pouvait pas être versée au promoteur ?

3130 **M. RONALD DUBEAU:**

3135 Nous, on n'a pas étudié... ce n'est pas notre dossier à nous. Nous, la proposition que nous avons faite originalement, c'est d'avoir cette voie-là accessible et je ne pense pas que ce soit contre indiqué d'avoir un chemin dans cette partie-là avec...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3140 Je pense que vous avez raison, Monsieur Dubeau, c'est-à-dire qu'il pourrait y avoir un chemin même si ça restait dans l'affectation neiges usées.

**M. RONALD DUBEAU:**

Oui.

3145

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Vous avez répondu. Merci. Donc, on revient à vous. On va commencer avec monsieur Bastien.

3150

**M. SIMON BASTIEN:**

Bonsoir.

3155

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bonsoir.

**M. SIMON BASTIEN:**

3160

Dans le projet, on vise à offrir un certain nombre d'espaces verts aux citoyens ou aux clients potentiels du site. Je me posais la question, actuellement, il y a un certain nombre de peuplement d'arbres qui sont présents dans la carrière qui ont repris le terrain un peu sur le roc. Donc, est-ce qu'il y a des études de caractérisation de ces sites qui pourraient être qualifiés de naturel actuellement, donc, est-ce qu'il y a une caractérisation qui a été faite ? Et est-ce qu'on songe à conserver ces peuplements au lieu de raser et d'en planter des nouveaux ?

3165

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3170

Oui, il y a une étude qui a été faite qui s'appelle «Caractérisation des boisés». Ç'a été fait par le Groupe S.M. International. C'est versé sous la cote 3.15. C'est une étude dont vous pouvez prendre connaissance, elle est à l'arrière. Je pense que le Groupe S.M. n'est pas là ce soir pour vous en donner les grandes lignes, mais peut-être que monsieur Thomas pourrait nous dire qu'est-ce que cette étude a permis d'établir par rapport à la valeur écologique des friches actuellement sur le site de la carrière.

3175

**M. ÉRIC THOMAS:**

3180

Je ne suis pas un expert, Madame la présidente, mais l'étude qui démontre où il y avait un espace vert était ici et c'est de la repousse qui a eu lieu sur des amoncellements de pierre, de terre et du remblai qui a été fait. Je ne veux pas qualifier le peuplement, mais c'est un... c'est pas de la mauvaise herbe, mais c'est un type d'arbre... excusez-moi, je cherche le terme...

3185

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ce sont des espèces pionnières qui se sont implantées dans un site perturbé.

3190 **M. ÉRIC THOMAS:**

Pratiquement envahissantes à ce niveau-là.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3195

Ils ne disent pas ça comme ça.

**M. ÉRIC THOMAS:**

De là je dis que je ne suis pas un expert.

3200 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Mais oui, une évaluation a été faite. Grosso modo, ce qu'elle en conclut, c'est que ce sont des friches qui ont été laissées à l'abandon. Il y a eu implantation d'une végétation de type pionnière, mais qui ne semble pas avoir de valeur écologique. Je pense qu'on pourrait peut-être même demander à l'arrondissement dans la volonté de réduire les effets d'îlots de chaleur, est-ce que cette végétation-là joue un rôle ou est-ce qu'il est préférable de prévoir d'autres sortes d'aménagement en terme de végétation pour assurer à long terme une viabilité de la végétation dans ce milieu-là ?

3205

3210 **MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Il est prévu... ce qui a été déposé à l'Office pour l'exercice évidemment, c'est une étude qu'on pourrait qualifier de préliminaire ; la Ville et l'arrondissement certainement en demanderont d'autres. Ces dispositions-là au niveau réglementaire vont devenir applicables lorsque des permis visant des constructions dans l'aire de ces boisés identifiés vont devenir visés par le promoteur ou par le projet. Donc, il y aura des études subséquentes nécessairement.

3215

La qualité de ce qui a été répertorié en termes d'essences végétales à l'heure actuelle ne permet pas, effectivement madame Chauvin l'a indiqué, d'évaluer qu'il y a un grand potentiel ou une grande valeur écologique à ce qui est présent sur le site.

3220

Par contre, il y a des objectifs très précis en termes de replantation et il y a des objectifs très précis en termes d'effets pour les îlots de chaleur. On vise notamment à, je pense qu'on a même identifié, madame Heubri me contredira si ce n'est pas le cas, dans le projet de règlement qui modifie les dispositions réglementaires de zonage, des arbres à grand déploiement, notamment pour l'insertion au niveau des îlots de stationnement. Oui, tout à fait,

3225

je suis ouverte à la bonne page en plus. «*La plantation d'arbres à grand déploiement est privilégiée à l'intérieur des aires de stationnement.*» C'est un des critères d'évaluation de la rencontre de l'objectif qualitatif, les PIIA dont on parlait tout à l'heure et donc, il y aura une bonification des espaces ou des essences végétales qui sont actuellement présentes sur le site à terme dans le projet.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ça répond à votre question ?

**M. SIMON BASTIEN:**

Oui, merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, on est rendu à monsieur Beaudoin.

**M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN:**

Guillaume Blouin-Beaudoin. - Il n'y avait pas assez d'espace - Je tiens à vous saluer, tous les participants à l'Office de consultation publique. Peut-être en préambule, une dernière intervenante tentait de trouver des moyens pour rendre encore plus accessibles les consultations publiques. Il y a eu beaucoup de critique. Moi personnellement, je crois que si on veut être sérieux dans nos consultations publiques, il faudrait commencer à publiciser le calendrier des consultations publiques sur la voie publique. On a déjà des présentoirs, des afficheurs qu'on utilise pour de la publicité, je crois que ça enrichirait de beaucoup les Montréalais qu'on le fasse.

Donc, comme Montréalais qui est propriétaire de ce terrain-là, je souhaite que mon terrain, que notre terrain soit développé en complémentarité avec les autres zones commerciales, puis spécifiquement Centre d'achats Le Boulevard, puis qu'on le développe en complémentarité à des fins récréatives ou utilitaires plutôt qu'en concurrence, un nouveau commercial, puis ça va être l'objet de ma question.

Vous êtes tous pas sans savoir que les citoyens de St-Michel savent prendre un site ayant des impacts très négatifs au niveau écologique pour le virer de bord totalement et faire quelque chose de très positif au niveau écologique, social et économique comme le Complexe environnemental St-Michel.

Comme vous le savez, le plan de transport de la Ville de Montréal prévoit une station de métro à Jean-Talon et Pie IX, prévoit aussi un lien rapide par autobus en site propre comme on appelle sur Pie IX, puis ça va grandement favoriser d'après moi la zone

3270 commerciale qui est près de Jean-Talon/Pie IX, moi personnellement, j'habite à côté du métro Jean-Talon et franchement si je veux aller dans un centre d'achats, comme je n'ai pas de voiture, le centre d'achats Le Boulevard va être probablement le choix le plus logique après la Plaza St-Hubert.

3275 Malgré une présentation qui tente de faire ressortir le positif, puis tenter de masquer le négatif, puis je vous comprends, c'est un peu votre travail, moi, je fais le pronostic qu'on risque de se retrouver avec une sur-offre commerciale qui va dévitaliser les rues commerciales existantes dont St-Michel et spécialement avec la construction d'un centre commercial au coin de Jarry/St-Michel.

3280

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3285 Monsieur Blouin-Beaudoin, je sais que ce n'est pas fin, vous êtes le premier, il faut que ça tombe sur vous, mais ce que vous nous dites là, c'est plus de la nature du commentaire. Ce serait plutôt dans votre mémoire. Là, j'aimerais ça m'assurer que les questions que les gens ont à poser et qui sont inscrits, ils puissent avoir l'occasion de les poser. Le commentaire pour introduire une question, c'est correct, mais il faut la poser sa question.

3290 **M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN:**

3295 Parfait, je vais le faire. En fait, est-ce que vous craignez une sur-offre commerciale ? S'il y a trop d'offres, évidemment les loyers des commerces vont baisser, puis avec beaucoup de répercussions que ça peut impliquer, puis, bon, j'imagine même la viabilité de votre projet est un peu en jeu. Craignez-vous une sur-offre commerciale dans le quartier ?

**M. JOHN GARDONIO:**

3300 Je vais passer cette question à Jean-François Grenier.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

3305 Merci, John. Non. En fait, l'étude d'impact démontre qu'actuellement, il y a énormément de fuites, et c'est ça qu'on compte, les récupérer, c'est récupérer des fuites commerciales. Comme je l'expliquais tout à l'heure, les typologies qui sont actuellement sur les artères commerciales, que ce soit Jarry, que ce soit St-Michel, que ce soit Jean-Talon, c'est des typologies commerciales qui ne sont pas vraiment en concurrence de façon importante avec la programmation du projet de SmartCentres.

3310 Alors, juste pour vous donner un ordre de grandeur, pour revenir sur Wal-Mart, ce n'est pas sûr que ce soit un Wal-Mart, mais dans l'ensemble de la zone si ma mémoire est

bonne, il y a pas loin de 80 millions de dollars qui sont dépensés dans des Wal-Mart à l'extérieur de la zone. Alors, ce n'est pas un transfert d'une petite boutique sur St-Michel ou de la quincaillerie qui n'est pas très loin d'ici sur St-Michel, mettons dans un centre de rénovation, parce que les dollars, ils sortent déjà à l'extérieur.

Alors, l'idée, c'est de récupérer les dollars qui sortent à l'extérieur parce que le niveau de fuites, comme vous l'avez vu surtout dans les biens durables et semi-durables, est de l'ordre d'à peu près 75%. Alors, je ne pense pas vraiment que...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Il y a madame Gold qui aurait une question à poser là-dessus, mais je voudrais en poser une aussi avant. Cette histoire-là de fuites, elle est bien impressionnante. Par exemple au niveau des articles et des vêtements de sport, dans l'analyse que vous nous avez présentée, et là, je ne veux pas rentrer dans les détails, vous dites qu'il y a beaucoup de fuites, de l'ordre de 90% des achats de la zone que vous appelez commerciale, donc de la zone commerciale, 90% des achats de vêtements et d'articles de sport se font à l'extérieur de la zone. Par contre, les magasins de vêtements et d'articles de sport de la zone, ils vendent plus que le potentiel commercial de la zone. Donc, à part les chiffres, ce que ça veut dire, c'est que les gens qui habitent ici à 90% de leurs achats, ils vont ailleurs, mais les magasins du quartier, ils vendent surtout aux gens qui ne viennent pas du quartier.

Alors, ça semble un peu drôle tous ces chiffres-là. Je ne sais pas si vous avez des éléments à nous donner par rapport à l'interprétation qu'on peut faire de tout ça ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

En fait, il y a des fuites, mais il y a aussi, parce qu'il y a des commerces qui peuvent être en périphérie de la zone qui est définie dans lequel il y a un apport commercial parce que ce n'est pas des limites... c'est des limites de zone commerciale, mais c'est poreux, c'est-à-dire qu'il y a des gens qui peuvent venir d'un autre côté et venir à l'intérieur de la zone.

Mais nous ce qu'on a fait, on a fait un sondage auprès de 800 répondants, si ma mémoire est bonne dans ce cas-là, 800 résidents, puis on leur a demandé pour toute une catégorie de commerces ou de biens et services combien ils avaient dépensé, où ils avaient acheté, puis après ça, on infère ça à l'ensemble de la population. Alors, c'est une méthode, je pense, qui est éprouvée et qui est acceptée par le Développement économique de la Ville de Montréal, puis qu'on fait depuis de nombreuses années.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Gold ?

3355 **MME JUDY GOLD:**

C'est complexe les études commerciales. Je me demande si la méthode de calcul utilisée dans l'étude économique nous donne un portrait fiable des impacts sur les commerces qui sont situés à proximité immédiate du site et j'aimerais aborder deux types de commerces, d'abord l'alimentation et le deuxième, les établissements de service.

3360 D'abord l'alimentation. Dans ce domaine, un domaine où les achats se font localement en général, l'étude mentionne une érosion de vente de 16% en moyenne pour les supermarchés de toute la zone primaire A. Alors, est-ce que cette méthode de calcul nous donne une idée juste des impacts réels sur les supermarchés les plus près du site ou est-ce qu'elle dilue l'impact ?

3370 Parce que 16%, c'est partout dans la zone primaire. Il semble, au sens commun, que l'impact sur les supermarchés les plus proches du site serait beaucoup plus fort et ceux qui sont plus loin seraient affectés moins que 16% tandis que ceux très proches, beaucoup plus que 16%. Et notons aussi que 16% est déjà très proche, à la limite de 20%, que vous jugez comme très menaçant pour la survie d'un commerce.

3375 Alors, je repose ma question. Est-ce que cette méthode sous-estime l'impact réel sur les supermarchés les plus proches du site ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

3380 Vous avez raison. C'est évident que les supermarchés qui sont plus près du site vont avoir un impact plus important, c'est une moyenne. Il faut comprendre qu'il y a deux supermarchés qui sont à proximité, le Super Carnaval et qui fait déjà bien en haut du seuil de rentabilité, il y a le Maxi aussi qui n'est pas loin de Papineau et que, je vous l'assure, qui est de beaucoup supérieur au seuil de rentabilité. Alors, même s'il y avait 20% ou 22%, dans ces deux cas-là, ce ne serait pas très très important.

3385 Moi, je pense que ce qu'il faut regarder, c'est qu'actuellement tous les nouveaux développements de grande surface ou moyenne surface, on n'est plus à l'époque où on allait chercher des dollars aux petits joueurs. L'argent a déjà été pris aux plus petites épiceries. L'argent maintenant, elle se transfère entre les gros joueurs, et je peux vous assurer que ces deux supermarchés-là, même s'ils perdaient 20%, ne sont pas du tout à risque en termes de

3390 vente.

Je vous donne un petit exemple, le supermarché Maxi au coin de Papineau, il fait 900 000 \$ par semaine ; faites-vous-en pas, le point mort est beaucoup en bas de ça. C'est beaucoup beaucoup en bas de ça.

3395

**MME JUDY GOLD:**

Alors, sur les établissements de services, vous spécifiez qu'ils représentent 9% de l'espace locatif brut.

3400

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

Oui.

3405

**MME JUDY GOLD:**

Vous n'avez pas inclus ce volet dans votre enquête téléphonique auprès du public ; n'est-ce pas ?

3410

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

Effectivement.

**MME JUDY GOLD:**

3415

O.K. L'étude conclut tout de même que les effets sur les ventes des concurrents seraient marginaux à cause du très grand nombre de commerces dans la zone primaire A. Est-ce que l'impact réel sur les établissements de service riverains est dilué encore une fois dans le même sens parce qu'on considère l'ensemble de la zone primaire A alors que, comme vous le mentionnez, la consommation de ce type de services se fait d'une façon très locale.

3420

Est-ce qu'il serait à propos d'évaluer l'impact sur ce type de commerces riverains du site dans la zone primaire AAAAA ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

3425

La zone primaire AAAAA ?

**MME JUDY GOLD:**

3430

Sur St-Michel et Jarry par exemple.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

3435

Il faut comprendre qu'un emplacement, en fait un projet comme celui-ci va chercher une clientèle de très loin. L'autre élément, c'est que les services, c'est difficile parce qu'on ne les a pas. Je comprends que ça pourrait représenter jusqu'à 9% de la superficie, mais quel serait l'impact de l'ajout par exemple de trois dentistes dans ce projet sur l'ensemble des dentistes qui sont dans l'ensemble de la zone commerciale ? Je vous garantis que ça va être minime, les zones commerciales des centres dentaires, c'est pas à l'intérieur de 3, 4 coins de

3440

rues. Ceux qui vont chez le dentiste, vous savez que des fois, vous vous déplacez sur des distances qui sont pas mal plus grandes que ça.

Alors, c'est pas l'ajout de différents services, de 3 dentistes, de 3 médecins, d'un nettoyeur, puis... je ne sais pas, vous pouvez penser à ce que vous voulez, qui va... parce que c'est un joueur en réalité dans chacun des domaines qui va avoir un impact sur l'ensemble des joueurs qui ont là. La dilution sera minime. Ça, on est convaincu de ça.

3445

**MME JUDY GOLD:**

3450

Je comprends, mais ma question, il n'y aura pas d'impact sur l'ensemble des joueurs dans la zone de marché, mais est-ce qu'il y aura un impact sur la zone avoisinante du site ? C'est ça qui est ma question. Sur les rues justes avoisinantes du site ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

3455

Ça dépend de quel genre de services on parle. Si on parle, je ne sais pas, moi, d'un nettoyeur, ben, peut-être que s'il y en avait un, mettons, à côté de la pharmacie Pharmaprix, oui, peut-être qu'il pourrait y avoir un impact, mais là, on est vraiment à mesurer des choses que je ne peux pas mesurer. Je regrette, mais je ne suis pas capable de mesurer...

3460

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3465

Moi, ce que j'avais compris de l'approche méthodologique, c'est que pour les méga centres, vous avez classé ça dans des... je pense que ce n'est pas une terminologie qu'on aime utiliser ici, mais c'est celle qui est dans l'étude, donc, pour les méga centres, c'est

3470 comme un genre, je dirais, de satellite, de commerces satellites. On considère que les gens se déplacent déjà beaucoup pour aller au méga centre et qu'une fois sur place, ils vont consommer certains services d'appoint et donc, c'est même exclu finalement de l'analyse d'impact économique. On prévoit une certaine superficie, mais on ne fait pas de projection de potentiel de marché, de ventes locales. J'ai l'impression que la méthodologie avec l'usage fait en sorte que c'est prévu à titre de courtoisie à la limite pour les employés, les employeurs, puis la clientèle.

3475 **M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

La clientèle, les employeurs... si on prend par exemple le cas de la restauration, c'est un bel exemple, c'est pas parce qu'on rajoute 6, 7 restaurants sur le projet par rapport à l'offre, là, je ne me souviens plus, mais c'est de l'ordre de probablement 400, 500 restaurants dans la zone commerciale, que ça va avoir un impact majeur sur les restaurants qui sont 3480 actuellement présents.

Alors, c'est difficile à mesurer. Quel type de restaurant ? C'est quoi ? Si c'est un restaurant qui vend du poulet, ben oui, ça va avoir un impact sur un autre restaurant qui a du poulet, mais on n'est pas là dans la programmation. Je ne peux pas dire... on n'a pas ce 3485 niveau de précision pour être capable de dire ça.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3490 J'ai l'impression que les services, ça visait... c'est-à-dire que si on ne les offre pas, on va avoir moins de monde. C'est une option de marketing de la part d'un développeur de centre commercial. S'il n'y a pas de restaurant..., il y a beaucoup de monde qui disent ah, ben en allant acheter telle chose, je vais en profiter pour manger ou me faire couper les cheveux, ou tout ça. Donc, c'est un ensemble. Si on n'offre pas cet ensemble-là, on perd une partie de clientèle ; est-ce que je me trompe ?

3495 **M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

On ne perd pas nécessairement une partie de la clientèle parce que les générateurs de trafic, ce sont les grandes et les moyennes surfaces. Ça, ce sont des gens qui bénéficient 3500 du trafic, les restaurants par exemple ou les services, qui bénéficient du trafic qui est généré par ces joueurs-là et pas l'inverse.

**MME JUDY GOLD:**

3505           Juste terminer en demandant à l'arrondissement qu'il y a un projet de requalification de la rue Jarry comme vous venez de le dire il y a quelques minutes. Selon vous, est-ce que le projet proposé menace la vitalité commerciale de Jarry ou pas du tout ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

3510           Je m'excuse, Madame Gold, quand vous dites «selon vous», qu'est-ce que vous voulez dire ?

**MME JUDY GOLD:**

3515           Est-ce que l'arrondissement... est-ce que le projet menace la vitalité commerciale de la rue Jarry ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

3520           L'arrondissement...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3525           Est-ce qu'il pourrait y avoir un impact négatif sur le développement du projet de revitalisation ?

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

3530           Il n'est pas anticipé qu'il y en ait un au-delà de l'impact commercial que monsieur Grenier et Géocom Recherche ont pu trouver. Il y a, comme je le mentionnais tout à l'heure, des objectifs précis par rapport à la requalification de Jarry. Ce projet-là se travaille, se définit avec les gens du milieu, avec les principaux commerçants également qui sont présents sur la rue Jarry. Il n'est pas anticipé qu'il y ait un impact négatif à cet effet-là.

3535

**MME JUDY GOLD:**

D'accord. Merci.

3540           **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bon. On vous a demandé d'accélérer sur vos questions, mais finalement on en a posé pas mal nous autres aussi. Ça fait que la parole est de retour à vous.

3545 **M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN:**

Oui, pour ma deuxième question, et je vais être bref. C'est concernant les lacs de fonte de neige. On peut lire entre autres dans *Le Tournesol* que l'été, d'imposants lacs créés par la fonte agrémenteront le panorama du complexe. Moi, franchement pour avoir visité le site, je ne crois pas que ça puisse agrémenter ; je perçois plus ça comme un danger de sécurité public, puis un danger pour vos consommateurs futurs.

3550 J'aimerais savoir, bon, qu'est-ce qu'il en ait écologiquement au niveau de la toxicité des lacs de fonte de neige et même à la limite, seriez-vous assez confiants de la bonne qualité de l'eau pour l'environnement, pour vos consommateurs, pour vous y baigner ?

3555 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Là évidemment, je pense qu'il faut comprendre que SmartCentres n'a rien à voir avec la gestion du lieu d'élimination de neiges usées. Donc, c'est vraiment une question pour la Ville et pour l'arrondissement. Ils sont obligés de vivre avec. Ils n'auront pas loin pour aller porter leurs neiges, c'est à peu près le seul avantage qu'ils ont. Donc, pour la Ville et l'arrondissement.

3565 **M. CHRISTIAN LALONDE:**

Il va y avoir une clôture qui va empêcher le public d'atteindre le site d'entassement de la neige et par conséquent, les bassins. Ce sera complètement étanche.

3570 **M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN:**

O.K. Puis il n'y a aucun problème de sécurité publique, il n'y a aucune toxicité ?

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

3575 Aucun accès.

**M. GUILLAUME BLOUIN-BEAUDOIN:**

O.K., aucun accès. Bon. Ben, je vous remercie.

3580

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3585 Merci à vous. Donc, j'invite maintenant monsieur Émiliano Arpin-Simonetti et monsieur Régent Simard. Monsieur Régent Simard est déjà venu, mais étant donné qu'il se couche d'habitude à 9 heures, on va le laisser. Après ça, il nous reste Claude Bricault et Léo

Bricault ainsi que monsieur John Burcombe et ça complète, je pense, la liste d'inscription ce soir ? Il n'y a pas eu d'autres inscriptions ? Non. Donc, allez-y, Monsieur Émiliano.

**M. ÉMILIANO ARPIN-SIMONETTI:**

3590

Oui, merci. En fait, j'aurais une question toute simple. Je voulais savoir tout d'abord si l'arrondissement s'était basé uniquement sur l'étude d'impact qui avait été produite pour le promoteur, ben, par le promoteur à travers sa firme pour accepter de changer le zonage de la zone, de la carrière.

3595

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Besner ?

3600

**MME MARIE- CLAUDE BESNER:**

Les modifications réglementaires qui ont été initiées par le conseil d'arrondissement et endossées par le conseil municipal font suite à la conclusion d'un accord de développement et donc, à la décision du conseil municipal de vendre le terrain. C'est donc à la suite de ce geste-là qui officialise les intentions de la Ville de vendre le terrain à SmartCentres que l'arrondissement a instrumenté le projet qui avait été accepté par la Ville dans l'accord de développement.

3605

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3610

Je pense aussi que ça fait partie des grands projets qu'on appelle. Donc, Monsieur Lalonde, pouvez-vous me donner l'historique un peu de la vocation secteur d'emploi qu'on veut donner à la partie de la carrière St-Michel ?

3615

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

J'allais plutôt répondre sur le fait que la Ville et l'arrondissement ont suivi de très près l'étude commerciale préparée par Géocom. Nos critères sont très élevés parce qu'on veut absolument avoir des réponses précises. On avait des exigences très précises quant à la méthodologie et on a consulté nos propres experts et monsieur Guy De Repentigny ici parle au nom de la Ville pour s'assurer que l'étude était conforme à nos attentes. Si vous voulez reprendre votre question maintenant ?

3620

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3625 Oui. Est-ce que je me trompe ou en 2004 lors de l'adoption du nouveau plan d'urbanisme, la partie ouest de la carrière a été affectée secteur d'emploi, donc, est passé d'équipement collectif institutionnel à secteur d'emploi ? Donc, déjà en 2004, c'est la Ville elle-même qui disait à la communauté nus, on veut utiliser la partie ouest de la carrière à des fins d'emplois ; est-ce que je me trompe ?

3630

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

Non, c'est vrai, c'est exactement ça. Ç'a déjà été prévu depuis 2004.

3635

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, je pense que la réponse à votre question, c'est l'inverse. La Ville n'a pas fait les modifications après l'étude. SmartCentres a fait l'étude après que la Ville ai dit nous, on veut qu'il y ait de l'emploi dans la carrière ; est-ce que je me trompe ? Ça ressemble un peu à ça ?

3640

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

Je peux peut-être ajouter. Les modifications au plan d'urbanisme concerne une petite partie du terrain du côté est pour l'agrandir un petit peu, mais c'est un ajustement mineur par rapport à l'orientation qui est maintenue pour la partie ouest du site.

3645

**M. ÉMILIANO ARPIN-SIMONETTI:**

Dans ce cas-là, ce que je comprends, comme ç'a été mentionné tout à l'heure, il n'y a pas eu d'étude des impacts sociaux potentiels du projet avant de décider d'allouer cet espace-là aux commerces de grandes surfaces ? C'est un projet qui est quand même... Donc, c'est un projet qui ne tient pas en compte de ces aspects-là qui pourraient quand même être importants. Pourquoi la Ville n'a pas jugé, ou l'arrondissement, n'a pas jugé bon de s'attarder à ces aspects-là, quoi ?

3655

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, je pense que vous avez déjà apporté des éléments de réponse. Sur le plan méthodologique quand c'est un centre commercial ou que c'est un secteur d'emploi, c'est pas comme si on faisait un nouveau développement résidentiel où là, on voudrait vraiment être sûr qu'on a l'impact social, mais là... Donc, on aurait une méthodologie différente, je pense. Vous avez déjà apporté des éléments, pouvez-vous en apporter d'autres ?

3660

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

3665 Ben, j'ai déjà répondu qu'on ne fait pas d'étude comme telle d'impact social sauf pour nous assurer qu'il y ait un maximum d'emplois pour la population locale surtout dans le quartier où les emplois se font rares. Et on essaie aussi de faire en sorte que les commerces bénéficient, diminuent les fuites commerciales du quartier.

3670 Maintenant au niveau social, il faut quand même souligner aussi qu'en plus de l'embauche locale, le promoteur s'est engagé à verser une somme d'un million (1M\$) de dollars pour un équipement communautaire dans l'arrondissement et également, aussi, à financer pour une valeur de 600 000 \$ un équipement d'interprétation géologique et historique. C'est la contribution, je dirais, communautaire en plus de sa participation qu'il  
3675 devra continuer avec la Ville, l'arrondissement, le comité de concertation tout au long du développement du projet.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3680 Monsieur Simonetti, ça va ?

**M. ÉMILIANO ARPIN-SIMONETTI:**

Oui, ça va.

3685

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

Est-ce que je peux amener un complément ?

3690 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Oui, bien sûr.

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

3695

Dans l'accord de développement concernant l'embauche locale, il y a trois points. Donc, le promoteur souhaite arriver à au moins majoritairement d'avoir 50% des employés qui soient de l'arrondissement, mais il souhaite aussi voir avec le milieu s'il peut mettre des services ou donner des services sur le site à ces employés-là. Donc, il y a une panoplie de  
3700 possibilités, mais ils sont ouverts à voir à aider les gens qui viennent sur le site travailler, voir si on peut compléter certains services qui pourraient être offerts dans la carrière elle-même.

**M. ÉMILIANO ARPIN-SIMONETTI:**

Merci.

3705

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci à vous. Donc, Monsieur Simard.

3710

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Bonsoir une deuxième fois. Si j'ai bien compris, selon toutes les études, la clientèle majoritaire de ce centre commercial, ça va être dans les alentours de St-Michel ? Il n'y aura pas une grosse augmentation du parc automobile si je ne me trompe pas ? Est-ce qu'il va y avoir une grosse augmentation du parc automobile selon vos études ?

3715

**M. ÉRIC THOMAS:**

Je ne suis pas...

3720

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Vous avez fait des études de marché, j'imagine ?

3725

**M. ÉRIC THOMAS:**

Oui.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3730

L'objectif, c'est d'avoir du monde qui viennent. Ça fait qu'on est entre 3 ou 4 000 véhicules de plus aux heures de pointe. Ça fait que c'est sûr que oui.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

3735

C'est sûr que oui, hein ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3740

Oui. C'est demain qu'on parle de ça.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

3745 Ça fait que moi je vois mal ça, parce que moi je travaille là justement au coin de la 17<sup>e</sup>  
et Jarry et puis on n'a pas cette augmentation-là, puis c'est le bordel. Ça fait que j'imagine  
avec la grosse augmentation, ben là, ça va être horrible.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3750 Bien, demain, je pense qu'on va avoir beaucoup plus de détails. On parle aux heures  
de pointe, c'est pas tout le temps, puis ils ont fait une étude assez élaborée et on pourra avoir  
des commentaires de la part du promoteur et de la part des gens de la Ville et de  
l'arrondissement.

3755 **M. RÉJEAN SIMARD:**

Malheureusement, je ne peux pas venir demain. J'aimerais juste poser une question  
sur la voie principale qui va descendre en bas. C'est combien de voies, première des  
choses ?

3760

**M. ÉRIC THOMAS:**

Excusez-moi, Madame la présidente. C'est en majorité, en moyenne je devrais dire,  
c'est quatre (4), donc, deux par direction.

3765

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Deux par direction.

3770 **M. ÉRIC THOMAS:**

Oui. Demain, on va avoir plus de détails parce que là, il y a des voies... quand je dis  
en moyenne, c'est parce qu'il y a des baies de virage pour protéger les gens qui veulent  
tourner sur le site, donc, on passe à cinq (5), mais ce n'est pas une voie complète, mais c'est  
des baies qui permettent aux gens d'arrêter aux lumières.

3775

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3780 Mais il me semblait qu'en montée, on en avait enlevé une pour mettre une voie  
réservée aux véhicules d'urgence ? Non ? Ah, vous voyez, on va avoir des précisions là-  
dessus demain. Mais il y a deux voies, donc, aller-retour, plus une voie réservée aux  
véhicules d'urgence ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

3785 Oui. Oui, oui. Mais là, si on parle de véhicules qui viennent sur le site, c'est deux voies dans chaque direction, mais on ne compte pas l'allée de circulation d'urgence parce qu'elle est réservée pour les véhicules d'urgence.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

3790 Parce que là, moi je vois mal ça. Moi, je travaille justement dans le déblaiement de la neige et puis l'hiver, les grosses tempêtes de neige, la manière qu'on fonctionne, on fait le déblaiement et après ça, on fait le chargement. Quand on fait le déblaiement, on tasse la neige ; comprenez-vous ? Ça fait que là, vous allez perdre sûrement une voie de chaque  
3795 côté.

**M. ÉRIC THOMAS:**

Hum, hum.

3800

**M. RÉJEAN SIMARD:**

Parce qu'on tasse la neige sur le côté, on ne la ramasse pas tout de suite. On attend. Quand ça tombe, on la tasse sur le côté, ça fait que là, tout de suite en partant, vous allez perdre une voie de chaque côté. Là, il va vous rester juste une voie pour descendre et une voie pour monter.

3805

**M. ÉRIC THOMAS:**

3810 O.K. C'est une bonne question, on va regarder ça avec nos professionnels, mais également quand il y a une tempête de neige, il y a moins de gens qui vont magasiner aussi.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

3815 Oui. Et puis dernière question, étant donné qu'il va y avoir beaucoup de véhicules qui vont pouvoir descendre là-dedans, l'évacuation du monoxyde de carbone étant donné que c'est la première fois que ça se fait dans le monde, dans une carrière de même, la profondeur, tout ça, est-ce que l'évacuation du monoxyde de carbone va bien se faire ? Je ne sais pas, le vent, et puis... ça va peut-être rester en bas. Je ne sais pas, moi. Je sais que ça monte dans  
3820 les airs, mais ça va peut-être stagner là.

**M. ÉRIC THOMAS:**

3825 Pour vous dire, Madame la présidente, on a déjà une étude qui est en cours de route sur la qualité de l'air, sur les mouvements. Il va y avoir des prises d'échantillon. Tous les spécialistes, il y a des biologistes, il y a des météorologistes, différents professionnels qui travaillent pour justement mettre la modélisation en place et toutes les personnes à qui on a parlé qui font partie de l'étude ne voient pas de problème, mais on fait l'étude quand même et également avec le département d'environnement de la Ville de Montréal, il y aura également  
3830 un suivi communément appelé un «monitoring» sur la qualité de l'air pour justement voir l'évolution. On part de 0, il y a des bâtiments qui se construisent, donc, plus de véhicules et il y aura des prises et des qualités de l'air et des analyses et dans le protocole, il y a des sections très spécifiques à tel, tel type de polluant à analyser à l'intérieur sur le site.

3835 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

De façon plus précise avant de laisser la parole peut-être aux gens de la Ville et de l'arrondissement, quand la Ville et SmartCentres ont signé une entente qui est un droit de premier acheteur finalement sur le terrain, ils ont prévu que ça prenait une étude de qualité de  
3840 l'air. Il y a toutes sortes de choses. S'il y a un problème, on a tant de temps pour trouver une solution ; il faut commencer à faire des mesures avant de construire, continuer tant de temps pendant...

Donc, le volet qualité de l'air, c'est une préoccupation pour la Ville, mais les études là-  
3845 dessus ne pourront pas vraiment être rendues publiques tant que SmartCentres ne sera pas propriétaire du terrain, si j'ai bien compris.

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

3850 Avant de vendre le terrain, nous, on veut s'assurer au moins qu'il y ait une étude qui est faite par SmartCentres concernant la qualité de l'air et, bon, ça va être un sujet demain, mais c'est un site tellement particulier qu'il n'y a pas de logiciel encore pour étudier la chose. Donc, là, ils doivent s'entendre, plusieurs experts...

3855 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Sur la méthode.

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

3860 ...pour voir comment ils font l'analyse du site, mais on prend aussi d'autres moyens, donc, on appelle ça un échantillonnage, un suivi six (6) mois avant le début du chantier jusqu'à un an, je crois, si je me souviens bien, après la construction de tous les bâtiments, un suivi de la qualité de l'air. Donc, ça fait partie des moyens pour faire ce suivi.

**M. RÉJEAN SIMARD:**

3865

Merci beaucoup.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3870

Merci à vous. Donc, je pense que monsieur John Burcombe a quitté ? Oui. Donc, il nous reste Claude et Léo Bricault. Alors là, c'est une affaire de famille.

**M. LÉO BRICAULT:**

3875

Voulez-vous les deux en même temps ou un par un ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3880

Bien, assis l'un à côté de l'autre, mais un par un.

**M. CLAUDE BRICAULT:**

3885

Bonsoir tout le monde. Ça a adonné de même, je ne pouvais pas le savoir. Moi, je pensais que l'Office de consultation publique faisait ses consultations quand toutes les études étaient remises ; là, je me rends compte qu'il reste plusieurs études à venir qui ne sont pas faites encore sur lesquelles on ne pourra pas se prononcer.

3890

Quelques points d'éclaircissement avant d'arriver à ma question. On a parlé du comité de concertation dont plusieurs organismes et citoyens participent. Je ne sais pas si on vous a mis au courant, mais il y a de nombreux organismes et citoyens qui ont demandé un report de la consultation pour plus tard. Pour une table de concertation, ça part mal quand on essaie de se concerter et on n'est pas d'accord au départ.

3895

Ceci dit, j'ai trouvé ça bizarre aussi que le promoteur ne puisse pas nous dire tantôt où serait installé l'ascenseur, qu'il fallait étudier les falaises et tout ça, puis que deux, trois personnes plus tard, que la Ville nous dise tout de suite : «L'ascenseur va être à telle place.» Ça me surprend un peu dans la même soirée, vous comprendrez. Je suis un peu aussi surpris que la Ville de Montréal ait besoin des promoteurs privés pour développer des parcs ;

3900 il y a des sections de parc qui sont déjà là, ils sont en friche. La Ville aurait pu les défricher, puis faire un trottoir dessus sans avoir besoin de les vendre.

3905 Ceci dit pour l'évacuation tantôt aussi, Madame la présidente, si le bouchon se fait où il y a la rue à sens unique, il n'y a plus aucune rue qui sert pour sortir du terrain, aucune, parce qu'on nous a dit tantôt qu'il y en a une petite qu'on peut changer de bord.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Je vous rappellerais, Monsieur Bricault, que l'objectif, c'est de poser des questions.

3910 **M. CLAUDE BRICAULT:**

Oui, oui, j'y arrive.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3915 O.K.

**M. CLAUDE BRICAULT:**

3920 Mes questions sont sur l'emploi. Tantôt madame Gaboury l'a bien dit, le promoteur souhaite, c'est son vœu, que ceux qui vont venir s'installer chez vous offre des emplois locaux. Je ne sais pas, moi, si j'ai un bloc de 6 logements, puis je loue un local à quelqu'un, je ne peux pas ben ben l'obliger à inviter un, puis pas l'autre. Quelle garantie aurons-nous outre le souhait d'un promoteur qui loue ses bâtiments, que les gens qui vont louer vont offrir 55%  
3925 des emplois au secteur ?

Je ne sais pas, moi, le Rona de ce monde ou le Home Dépôt de ce monde qui a déjà son service des ressources humaines, et tout ça, quand bien même que SmartCentres dise j'aimerais ben ça que tu prennes du monde local...

3930 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est une très bonne question, Monsieur Bricault, puis quand on regarde ça...

3935 **M. CLAUDE BRICAULT:**

Quelle garantie avons-nous ? Avons-nous une garantie ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3940

...on se dit est-ce que c'est des emplois-papier qu'on appelle ou c'est des vrais emplois pour l'arrondissement ? Je pense qu'il faut poser la question des deux côtés.

**M. CLAUDE BRICAULT:**

3945

C'est ma question, ma première question.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3950

D'abord au niveau de SmartCentres, qu'en est-il au niveau de développement de centre commercial et de l'emploi ? On sait que c'est quand même un pôle de main-d'œuvre important. Qu'est-ce que SmartCentres peut faire pour répondre aux besoins plus locaux de l'arrondissement par rapport à l'emploi, puis à l'équité, puis à tout ça ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

3955

Tout d'abord, Madame la présidente, à partir de la table de concertation, on a formé un sous-comité, Embauche et Formation, avec les gens de la table de concertation et on a établi un objectif qu'on croit que... qui est un objectif qu'on a dans le protocole qui est de 55% qu'on croit atteignable, mais le plus grand défi, ça va être de les garder, de maintenir 55% et de là, on a rajouté des éléments que madame Gaboury parlait tantôt, donc, d'apporter des conciliations famille-travail, apporter des facilités d'emploi à ce niveau-là. Ça, c'est nos obligations avec le protocole, donc, la garantie.

3960

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

3965

Mais je pense que la question de monsieur Bricault n'est pas sur les objectifs, elle est sur les moyens. Les objectifs sont établis, on les comprend. 55%, facilité travail-famille, famille-travail, on ne sait plus comment le dire, mais quels sont les moyens ? On a l'impression que les moyens sont assez limités, puis qu'en fait, le *lead*, c'est l'arrondissement qui l'a, c'est les organismes communautaires. Si vous, vous n'êtes pas là, ça va être bien difficile d'atteindre ces objectifs parce qu'on a l'impression que les moyens à la fois de la Ville, de l'arrondissement, puis de SmartCentres sont assez limités. Est-ce que vous avez des informations sur les moyens d'atteindre ces objectifs ?

3970

**M. ÉRIC THOMAS:**

3975

Assez limités, je dirais que non. On est promoteur, oui, on invite nos locataires, oui, mais on est en discussion avec eux. Il ne faut pas oublier que ces locataires cherchent de l'emploi et c'est un milieu qui n'est pas facile et nous qu'est-ce qu'on veut faire, et qu'on va

3980

faire, c'est qu'on va servir de chaînon entre le comité, le sous-comité d'embauche ou le comité d'embauche et de formation et nos locataires.

3985 À partir de là, nous, dès qu'on est en mesure, et c'est une demande qui a été déposée par les intervenants à cette table-là, dès que nos locataires son connus, de les en aviser parce que nous, on a tous les plans, on a tout le design, on a tout... donc, on a un certain temps et de mettre en contact nos locataires avec eux pour qu'il y ait des journées formation... euh, des journées portes ouvertes pour qu'ils rencontrent directement les employeurs.

3990 Ne pensez pas que les employeurs ne seront pas contents d'avoir déjà un bout de chemin de fait par d'autres intervenants pour trouver et en plus de ça, c'est des gens du milieu qui connaissent leur population. Il y a des journées portes ouvertes avec des rencontres. Il y a également, la commission scolaire fait partie également de ce comité-là et s'il y a des demandes spécifiques ou des... comment je pourrais dire, pas des services, mais des emplois spécifiques, il y a des ajustements qui peuvent être apportés pour donner de la formation et donner la chance aux gens du milieu d'être impliqués.

4000 Donc, nous, SmartCentres, on veut servir de rôle et de chaînon, mais on veut être la pierre angulaire entre les gens du milieu et nos locataires.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4005 À la limite, est-ce que ça pourrait être un élément intéressant pour un locataire que de savoir que SmartCentres s'implique dans une forme de programme d'employabilité ? Parce que dans votre réponse, je crois comprendre que les locataires potentiels sont concernés par l'employabilité ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

4010 Effectivement.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4015 Donc, si le développeur a déjà fait des démarches, c'est un point positif pour avoir des locataires ; est-ce que je comprends ça ?

**M. ÉRIC THOMAS:**

4020 Oui, effectivement.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que vous avez des informations à nous donner par rapport au programme d'employabilité, de sous-comité, les moyens ?

4025

**MME MARIE- HÉLÈNE GABOURY:**

Peut-être juste rajouter l'information qu'un des points dans l'accord de développement, c'est que le fameux sous-comité embauche et formation, c'est comme ça qu'on l'appelle maintenant, mais il pourrait avoir un nom plus officiel, mais ce comité-là va continuer de travailler avec le promoteur et ses locataires pendant... il n'y a pas de temps déterminé, mais c'est pour l'embauche et aussi le maintien des gens qui vont être embauchés. Donc, un maintien d'une cible de 55% tout au long de la vie du projet du promoteur.

4030

4035

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Les défis sont grands.

4040

**M. CLAUDE BRICAULT:**

Si j'ai bien compris, on n'a quand même encore aucune garantie. Ce ne sont que des vœux pieux. Je veux dire, advenant qu'un promoteur, je ne sais pas, advenant qu'un promoteur, pas un promoteur, mais un locateur, il ne veut pas mettons. Il dit regarde, moi, là, regarde, j'ai mon service de ressources humaines, on est ben équipé, je paye des millions par année pour ce service-là, j'ai pas besoin nécessairement de SmartCentres. Je vais m'en occuper. On n'a aucun pouvoir, aucune garantie d'aucune façon. Est-ce que je me trompe ? Je ne pense pas.

4045

4050

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Là, je ne sais pas, mais je pense que l'idée, c'est d'atteindre un objectif d'employabilité. Si un locataire dit moi, je n'ai pas besoin de vous pour l'atteindre, ben là, c'est son affaire, mais on veut s'assurer qu'il y ait des moyens, qu'il y ait des outils qui soient offerts. C'est ce que je comprends .

4055

**M. CLAUDE BRICAULT:**

Oui, mais il est déjà arrivé des promoteurs qui sont venus dans le secteur qu'on a tenté d'atteindre des objectifs comme ça, puis que les objectifs n'ont pas été atteints. S'ils ne sont pas atteints, il va rester là le Rona avec ses 500 employés ou ses 300, puis ils viennent tous de Pointe-aux-Trembles mettons. On ne le mettra pas dehors, il va rester là.

4060

4065 Alors moi, ce que j'aimerais comme question, c'est : Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen de mettre un incitatif ? Je donne un exemple, ils pourront faire ce qu'ils veulent avec ça. Si mettons c'est 10 \$ le pied carré que normalement ça se loue ça, mettons, SmartCentres pourrait carrément dire à ses locataires s tu prends le service michelois, si tu t'assures d'avoir 55% du monde, il va te coûter 8 \$ le pied carré.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4070 Là, je ne suis pas sûre que...

**M. CLAUDE BRICAULT:**

4075 Je donne un exemple. Mais s'il n'atteint pas, la différence...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4080 Mais, Monsieur Bricault, c'est pas l'objectif de la consultation publique de mettre des clauses dans des ententes entre le développeur d'un centre commercial et ses futurs locataires.

**M. CLAUDE BRICAULT:**

4085 Ben, écoutez...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Formulez votre question autrement.

4090 **M. CLAUDE BRICAULT:**

4095 O.K., je vais essayer de formuler... Est-ce qu'il n'y aurait pas moyen d'essayer de trouver une façon de garantir à tout le moins que si le 55% des emplois ne sont pas atteints, qu'il y ait un minimum qui retourne à la communauté ? Parce que si tous les locataires qui sont là n'atteignent aucun objectif, on se fait avoir, c'est des emplois sur papier.

4100 Comme je disais, mon exemple, si tout le monde au pied carré, il y a combien, 750 000 pieds carrés vous disiez tantôt ? Si on a juste 1 \$ du pied carré par année, il y aurait 750 000 \$ qui reviendraient dans le milieu. C'est une garantie pour le milieu, ça. Il n'y en a aucune présentement. Merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, au niveau de SmartCentres ?

4105 **M. JOHN GARDONIO:**

Premièrement, j'aimerais dire deux choses en réponse. Nous comme promoteur, on a mis l'effort et on s'est engagé pour travailler dans ce comité d'embauche, puis ce n'est pas seulement nous autres, on se fie aussi à l'information et l'appui d'autres intervenants comme le CDEC. Ça, c'est un point que je voulais soulever.

Deuxièmement, en réponse d'une ristourne en garantie, je ne suis pas prêt d'accepter ça. Ce n'est pas des éléments qu'on voit dans le domaine, puis c'est pas quelque chose que moi je vois comme un élément pour promouvoir l'embauche. On met l'effort, on continue de mettre l'effort et ça va être très important pour nous de mettre l'effort et d'avoir le succès dans ça. Puis il y a beaucoup d'éléments. On n'est pas les spécialistes dans cet élément-là, on se fie à des organismes qui le sont, puis on va continuer, puis cet appui-là et cet engagement-là, il est là, il est ferme, puis ça va continuer.

4120 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Merci de votre franchise, Monsieur Gardonio, parce que ce que je comprends, c'est que le moyen que vous proposez, sur le plan commercial, ça ne peut pas être considéré. Ça fait qu'il va falloir trouver d'autres choses. Je fais appel à votre imagination.

4125 **M. CLAUDE BRICAULT:**

Moi, en autant que ce soit la Ville, SmartCentres, ou nous autres, les citoyens, en autant qu'on trouve un moyen de garantir soit des emplois ou un retour à la communauté, je n'ai rien contre, mais pour l'instant, on n'a aucune garantie, ce ne sont que des vœux pieux. Ce ne sont que des souhaits. Merci.

4130 **M. JOHN GARDONIO:**

Jean-François, tu voulais...

4135 **M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

Est-ce que je peux faire un petit commentaire ? Nous, chez nous, on a fait... on est très près des détaillants, on fait beaucoup de travail pour les détaillants et on fait depuis un certain nombre d'années, on fait l'analyse pour le comité sectoriel de la main-d'œuvre du commerce de détail et je peux vous dire qu'une des grandes problématiques aujourd'hui dans le commerce de détail, ce sont les emplois, c'est de trouver du monde. C'est le point numéro 1 pour les détaillants, c'est crucial et je peux vous dire que les gens, ce qu'ils font actuellement, c'est un centre d'achats.

4150 Donc, les gens, il faut qu'ils demeurent pas trop loin du lieu d'emploi. Ce n'est pas de la haute technologie, on n'est pas... ce n'est pas une industrie pharmaceutique où le monde viendrait de Pointe-Claire. C'est des emplois dans des grandes surfaces et je peux vous garantir que tous les détaillants, Rona y compris, vont être extrêmement heureux s'ils peuvent trouver de la main-d'œuvre dans le secteur ici.

4155 Ils vont être extrêmement heureux, puis ils ne viendront pas de Pointe-aux-Trembles, je vous le garantis parce que les employés dans le commerce de détail, vous savez, c'est des horaires qui sont souvent coupés, c'est pas des salaires qui sont non plus famélicieux, les gens ne veulent pas se déplacer sur des distances astronomiques et vous pouvez être sûr que... il y a une table de concertation ici, pas une table de concertation, mais des gens qui vont s'occuper de l'embauche, que ça va fonctionner et tous les détaillants vont être extrêmement heureux d'embaucher des gens du quartier. Ça, je vous le garantis.

4160 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Madame Gold ?

4165 **M. CLAUDE BRICAULT:**

Merci de votre garantie, vous pouvez être sûr que je vais suivre le dossier de très près.

4170 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est ce que ça prend d'ailleurs.

4175 **MME JUDY GOLD:**

Je voulais demander à la Ville s'il y a des précédents de l'embauche locale ailleurs à Montréal. Il me semble qu'il y a des projets d'embauche qui ont réussi dans les environs.

4180 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur De Repentigny ?

**MME JUDY GOLD:**

4185 Je ne peux pas les nommer à cause que c'est tard en ce moment.

**M. GUY DE REPENTIGNY:**

4190 Écoutez, à titre personnel, je n'ai pas d'exemple en mémoire si ce n'est d'évoquer pour un dossier qui était bien différent, celui du centre de divertissement mieux connu sous le nom de Casino. Il y avait eu des discussions bien engagées avec la communauté du sud-ouest pour favoriser l'embauche locale de la même manière. C'est le souvenir le plus récent que j'ai de discussions similaires.

4195 **MME JUDY GOLD:**

Et autour des ateliers Rosemont, ça se peut bien qu'il y avait...

4200 **M. GUY DE REPENTIGNY:**

À ma connaissance à moi, si vous voulez qu'on fouille davantage le dossier...

**MME JUDY GOLD:**

4205 Non, ce n'est pas nécessaire.

**M. GUY DE REPENTIGNY:**

4210 Mais à ma connaissance à moi, c'est ce genre de discussions. Puis avec Griffintown, il y a des éléments semblables.

**MME JUDY GOLD:**

4215 D'accord. Merci.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Donc, on vient maintenant... on revient à vous, Monsieur Bricault.

4220 **M. LÉO BRICAULT:**

4225 Concernant l'emploi, monsieur Lalonde a souligné tout à l'heure qu'il y aurait 50% d'emploi et SmartCentres publie qu'il va y avoir 1 600 emplois, mais il ne peut pas nous dire qui sont les commerces. Je ne peux pas voir où est-ce qu'il prend les 1 600 emplois s'il n'a pas les commerces. Numéro 1.

Et concernant ce qui était dit tout à l'heure, on a vécu, Madame la présidente, Loblaw dans Parc-Extension où la moitié des employés devaient venir du secteur ; on a vécu Maxi où ils avaient promis que la moitié des employés viendraient de St-Michel et même quand ils ont

4230 fait leur ouverture, il n'y avait pas une caissière qui venait de St-Michel. Et Canadian Tire, ç'a été la même chose, ç'a été la CDEC qui s'est occupée un peu du placement, on n'a jamais eu 50%, puis même actuellement, je ne sais pas s'il y a 20%.

4235 Vous savez, s'il n'y a pas des conditions obligées... Tu veux avoir le contrat, tu veux faire de l'argent avec nous autres... parce que SmartCentres, il ne vient pas ici pour nos beaux yeux. Il a fait faire les études XYZ pour s'assurer il y a-tu une piastre à faire.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4240 Mais moi, ce que je comprends, Monsieur Bricault, c'est que ça prend un engagement des deux parties, entre l'employeur et l'employé.

**M. LÉO BRICAULT:**

4245 C'est ça.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4250 Alors, du côté de l'employeur, on peut mettre sur la table les meilleures conditions possibles pour favoriser l'employabilité locale, mais il faut que l'employé réponde. On ne peut pas forcer le monde de St-Michel.

**M. LÉO BRICAULT:**

4255 Non.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4260 Ce qu'on peut faire, c'est d'essayer de mettre les meilleures conditions possibles. Est-ce que c'est ce qui est visé par le comité ?

**M. LÉO BRICAULT:**

4265 Il y a une chose, Madame la présidence, qu'ils n'ont pas mentionné nulle part dans  
l'emploi. Ils n'ont pas mentionné de salaire décent. Il y a eu des discussions dans le groupe  
et si je me rappelle bien, les discussions touchent un salaire de 10 \$ l'heure et je suis  
convaincu, parce que j'ai les papiers de ça, que Wal-Mart a arrêté d'avoir des emplois  
permanents et maintenant le maximum qu'ils donnent, vous avez un emploi de 34 heures.  
4270 Donnez-lui 10 \$ de l'heure, c'est 340 \$, multiplié par 50 semaines, plus les 2 semaines de  
congé, le pauvre «yable», il a 17 000 \$. Comprenez-vous ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4275 Je vais faire appel à monsieur Prigent qui semble avoir une très grande clientèle.  
Est-ce qu'il y a une grande différence au niveau des conditions de travail d'un détaillant à un  
autre ? Est-ce que votre connaissance du milieu, du domaine, vous permet d'avoir des  
commentaires à cet égard ?

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4280 Écoutez, vous savez qu'effectivement dans le commerce de détail, mais je n'aime pas  
ça parce qu'on pointe souvent Wal-Mart, puis c'est pas un client chez nous, Wal-Mart, mais...  
Dans le commerce de détail, on s'entend que les emplois du niveau d'entrée, ça joue du  
salaire minimum jusqu'à 10 \$, 11 \$ de l'heure ; c'est dans le commerce de détail. Qu'on soit  
4285 chez un indépendant ici sur St-Michel ou qu'on soit chez Wal-Mart ou chez Rona, on est dans  
des conditions qui sont à peu près pareilles. Les seules endroits où les salaires sont plus  
élevés, parce que là des fois, il y a des métiers, c'est au niveau des supermarchés parce que  
là, il y a des professionnels, il y a des bouchers...

**M. LÉO BRICAULT:**

4290 Et Costco.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4295 Et Costco. Et Costco... oui, oui.

**M. LÉO BRICAULT:**

4300 Et Costco.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

Non, mais vous avez raison, mais Costco... Vous avez parfaitement raison, mais Costco, ils font la moitié de leur argent avec la carte de membre aussi.

4305

**M. LÉO BRICAULT:**

Ben oui.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4310

C'est un choix. Vous avez raison. Chez Costco, les meilleures caissières peuvent gagner 45 000 \$ par année. Vous avez parfaitement raison, mais il y a zéro service, il y a rien. Là, on ne compare pas la même chose. Vous avez raison, chez Costco, les gens peuvent gagner beaucoup plus cher, mais Costco, c'est l'exception parce que pour tous les autres, les salaires sont relativement similaires. Dans les centres de rénovation, ça joue aux alentours de ça aussi, 10 \$ de l'heure.

4315

Mais plus tu montes dans la hiérarchie, c'est ça que le monde souvent ne comprenne pas, c'est que plus tu montes...

4320

**M. LÉO BRICAULT:**

Plus ça fait longtemps que tu es là, plus tu montes.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4325

Un gérant, un directeur de magasin chez Rona L'Entrepôt, ça peut gagner 100 000 \$ par année.

**M. LÉO BRICAULT:**

4330

C'est vrai.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4335

Ça gagne plus que ça même.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur Gardonio ?

4340

**M. JOHN GARDONIO:**

4345 J'aimerais ajouter quelque chose. J'ai travaillé pour un détaillant, puis ce n'est pas seulement des postes de qui sont dans un magasin ; il y a beaucoup de postes de comptabilité, mécanicien, beaucoup d'informatique, marketing, puis ça prend des spécialistes, ça prend des gens qui ont une formation. Je pense au comité d'embauche, c'est de regarder la formation qui existe dans l'arrondissement pour s'assurer qu'il y a un changement vis-à-vis les cours et la formation qu'ils donnent aux jeunes surtout dans les écoles de formation.

4350 Puis un des gros problèmes comme Jean-François a mentionné tantôt, c'est que c'est une pénurie de certains types de spécialité, de gens qui ont cette capacité-là, qui ont la formation. Donc, ce comité d'embauche-là va tout regarder. Ils vont regarder ces éléments-là. On met l'effort et on va continuer. C'est un point très important à souligner.

4355 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Est-ce que ça vous apporte des éléments de réponse, Monsieur Bricault ?

**M. LÉO BRICAULT:**

4360 Oui, un peu, mais pas plus qu'un peu parce que... Une chose que vous avez oublié de mentionner. C'est que quand Costco est dans un centre commercial versus certains autres, je ne mentionnerai pas de noms, vu que son salaire de base général est à peu près 17,50 \$, les autres qui sont dans le même centre d'achats payent tous plus chers que d'autres centres d'achats.

4365 Ah, j'ai d'autres questions. Je veux savoir, est-ce qu'il y a une entente entre la Ville et SmartCentres concernant les taxes foncières qu'ils vont payer ?

4370 **MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4375 Oui, alors, au niveau de la Ville, je pense que l'accord de développement prévoit que trois mois après l'acquisition, toutes les taxes sont imposées à SmartCentres qui ne peut pas contester le rôle sur la valeur du prix qu'il a acheté le terrain, etc. Donc, oui, c'est déjà... c'est des parties qui sont très couvertes.

**M. LÉO BRICAULT:**

Les taxes sont couvertes.

4380

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

Comme partout ailleurs, ça va s'appliquer.

**M. LÉO BRICAULT:**

4385

Est-ce que c'est le même genre d'entente que le Tennis Jarry ?

**M. CHRISTIAN LALONDE:**

4390

Non.

**M. LÉO BRICAULT:**

4395

Non ? Correct.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

C'est un centre commercial qui opère 365 jours par année.

4400

**M. LÉO BRICAULT:**

4405

Oui, c'est commercial. Jarry aussi est commercial, oubliez pas ça. Vous savez, tout à l'heure vous avez parlé d'articles de sport, il n'y en a plus d'articles de sport à St-Michel. Cependant, le sport à St-Michel est encore vendu par les anciens propriétaires de Sports St-Michel. Ils ont ouvert un petit local et comme ils avaient beaucoup beaucoup beaucoup d'amis, tout ce qui était sportif faisait affaires à cet endroit-là et il a encore la grosse majorité de ses ventes. Mais c'est un petit local de rien à St-Michel. Il fait ça par téléphone.

4410

Et tout à l'heure, vous avez parlé, Monsieur, que ça n'affecterait pas Maxi ou les gros comme ça. Cependant, celui qui est au coin de la 17<sup>e</sup> et Jarry, vous ne pensez pas qu'il va fermer ses portes ? Il y en a un magasin là d'alimentation et lui, il est juste à côté sur la ligne.

**PERSONNE NON IDENTIFIÉE:**

4415

Vous parlez de Sami Fruits ?

**M. LÉO BRICAULT:**

4420

Non, non, non. Sami Fruits, vous ne pourrez pas le toucher parce qu'il est un spécialiste.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Le Métro, vous parlez ?

**M. LÉO BRICAULT:**

4425

Non, c'est un...

**PERSONNE NON IDENTIFIÉE:**

4430

7<sup>e</sup> et Villeray.

**M. LÉO BRICAULT:**

7<sup>e</sup> et Villeray. 17<sup>e</sup> et Villeray. Bonichoix.

4435

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

C'est Bonichoix.

**M. LÉO BRICAULT:**

4440

O.K., c'est un Bonichoix, mais c'est un petit, lui.

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

4445

Oui, mais Bonichoix est loin et il dessert une clientèle qui...

**M. LÉO BRICAULT:**

Comment il est loin ?

4450

**M. JEAN-FRANÇOIS GRENIER:**

Non, mais écoutez, on est au coin de Villeray et de la 17<sup>e</sup>. Il n'est pas à côté, à côté. Il ne fermera pas ce magasin-là. Ça ferait longtemps qu'il aurait fermé avec le Super C qui est à côté, puis le Maxi. Ça fait 25 ans que je fais de l'alimentation, je peux vous le garantir. Je les ai tout faits à peu près les supermarchés de la région de Montréal.

4455

**M. LÉO BRICAULT:**

4460

Je ne m'obstinerai pas parce que je connais un peu aussi le Super C...

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Ah, ben ça, c'est rare.

4465

**M. LÉO BRICAULT:**

Cependant, quand on parle des gros commerces, le trouble avec certains gros commerces, c'est qu'ils ne se contentent pas... Maxi aussi, hein. Maxi a un nettoyeur et il y  
4470 en a d'autres que, comme Wal-Mart, il y a même des optométristes à l'intérieur. Il y a tout. Alors, c'est pour ça qu'il est plus gros, puis il touche plus de monde.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4475

Est-ce que ça couvre vos questions ?

**M. LÉO BRICAULT:**

4480

Je crois que toutes les réponses... c'est parce que l'Office est venu ici par l'article 89.3 et non 83, c'est pour ça que ça a touché tous les changements et que le zonage a été fait à l'arrondissement parce que la Ville, c'est de même que ça fonctionne, par 89.3.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4485

Mais ça, ce n'est pas une question, Monsieur Bricault.

**M. LÉO BRICAULT:**

4490

Non, non. C'est parce que tout à l'heure, il disait toutes sortes d'excuses, mais c'est 89.3 qui a forcé l'arrondissement à faire tous les changements nécessaires. Alors, moi, je n'ai plus de questions.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4495

Bravo.

**M. LÉO BRICAULT:**

4500

Mais demain, je vais en avoir concernant la sécurité.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Bien, j'espère. J'espère que vous allez être là demain.

**M. LÉO BRICAULT:**

4505

Parce que votre chemin, il n'est pas sécuritaire.

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

Monsieur, si vous voulez intervenir, je vous inviterais à venir au micro.

4510 **M. LÉO BRICAULT:**

Pardon ?

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4515

Il y a quelqu'un qui a levé la main. Étant donné que la soirée est presque finie, identifiez-vous d'abord.

**M. DENIS SIROIS:**

4520

Merci, Madame la présidente. Mon nom est Denis Sirois, je suis directeur de la CDÉC Centre-Nord, la Corporation de développement économique communautaire qui agit dans Villeray – St-Michel – Parc-Extension. On nous tient généralement responsable de bien des choses, bonnes ou mauvaises, mais dans le cas de Canadian Tire, on n'est pas responsable dans la mesure où le promoteur a voulu faire son recrutement lui-même. Donc, je voulais corriger la situation. Merci.

4525

**MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:**

4530

Il n'y a pas de problème. Ceci met fin à la séance de ce soir. Nous allons reprendre demain à la même heure au même endroit. Comme je l'ai dit plus tôt, on parlera des aspects plus techniques, alors, j'espère que vous serez là.

4535

J'en profite pour remercier les gens de l'Office incluant la sténotypie et la sonorisation, les gens de la Ville et de l'arrondissement, les gens de SmartCentres et surtout vous, qui avez eu la patience et l'intérêt de venir à cette première soirée de la consultation sur le développement de l'ancienne carrière St-Michel. Bonsoir et à demain.

\*\*\*\*\*

4540

4545

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:

4550

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**