

**OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. MICHEL HAMELIN, président,  
   Mme NICOLE BOILY, commissaire,  
   M. BRUNO BERGERON, commissaire.

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DU SITE NORAMPAC**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 14 septembre 2010, 19 h  
Bureau d'arrondissement Rosemont – Petite-Patrie  
5650, rue d'Iberville, 2<sup>e</sup> étage  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

	SÉANCE DU 14 SEPTEMBRE 2010.....	3
5	MOT DU PRÉSIDENT.....	3
	PRÉSENTATION DU PROMOTEUR.....	6
	PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT.....	21
10	<u>PÉRIODE DE QUESTIONS</u>	
	LINDA GAUTHIER .....	28
	NICOLAS MESSIER .....	33
	CHRISTIAN DUPUY .....	36
15	MARTINE POITRAS .....	43
	ÉTIENNE COUTU .....	46
	MARIUS ARSENAULT .....	52
	PHILIPPE MILLETTE .....	55
	HÉLÈNE PAINCHAUD .....	58
20	SEYDOU SOW .....	65
	JEAN-CHRISTOPHE GAUDREULT.....	72
	QUESTIONS DES MEMBRES DE LA COMMISSION .....	74

## MOT DU PRÉSIDENT

25

### **M. MICHEL HAMELIN, président :**

30

Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, je vous souhaite la bienvenue à cette consultation publique portant sur la construction et l'occupation et l'aménagement du terrain de l'ancienne usine Norampac.

Cette demande d'approbation s'accompagne aussi d'une demande de modification au Plan d'urbanisme de Montréal au chapitre du secteur de densité autorisée.

35

Mon nom est Michel Hamelin, madame Louise Roy, présidente de l'Office, m'a chargé de présider cette commission en compagnie de deux collègues commissaires, madame Nicole Boily et monsieur Bruno Bergeron; nous sommes assistés de monsieur Victor Lapalme, secrétaire de la commission et de madame Élise Naud, analyste. Je voudrais également souligner la présence parmi nous de monsieur Luc Doray, le secrétaire de l'Office de consultation publique de Montréal.

40

45

Permettez-moi maintenant de vous présenter les personnes-ressources en appui à l'organisation de la présente séance. À l'accueil, monsieur Nat Than Li et monsieur Simon Saint-Pierre et pour les assister, madame Lise Gingras; à la sténotypie, madame Louise Philibert; technicien de son, monsieur Michel Jutras et monsieur Jérémie Gagnon; à la logistique, monsieur Louis-Alexandre Cazale et à la photographie, monsieur Richard Lefebvre.

50

L'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport au conseil sur différents sujets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment en urbanisme et en aménagement.

Il est utile de rappeler que l'Office est une entité juridique distincte de la Ville. Il agit en toute indépendance et les commissaires sont régis par un code de déontologie quant à leur impartialité. Nous sommes libres de toute attache à l'égard de la Ville ou des promoteurs, nous

55 ne sommes ni des élus, ni des fonctionnaires. D'ailleurs, la mission de l'Office et le code de déontologie des commissaires peuvent être consultés sur internet.

Concernant la présente consultation sur le développement des terrains de l'ancienne  
usine Norampac, un avis public a paru le 30 août 2010 dans le journal *Le Métro*, de plus, environ  
60 30 000 dépliants ont été distribués dans le quartier environnant entre les rues Rosemont,  
Papineau, Saint-Michel et Sherbrooke et il y a eu également une annonce dans les journaux  
locaux.

La consultation se déroulera en deux parties. La première partie qui commence ce soir  
65 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. Cette séance  
permet aux intervenants de présenter le projet dans son ensemble et le cadre réglementaire qui  
s'y applique.

La deuxième partie de la consultation se tiendra le 12 octobre prochain. Elle permettra  
70 cette fois aux citoyens d'exprimer leur opinion et de prendre position sur le projet. Il est à noter  
que la date limite pour la remise des mémoires ou pour demander une intervention orale est  
fixée au 7 octobre prochain.

Par la suite, la Commission analysera l'information reçue et les opinions qui lui auront été  
75 communiquées. Elle rédigera son rapport qui comprendra trois parties outre une introduction et  
une conclusion. Ces trois parties sont la description du projet, les préoccupations des citoyens et  
l'analyse de la Commission.

Enfin, la Commission fera rapport au maire et au président du comité exécutif de la ville.  
80 Il est à noter que le rapport de la Commission a une valeur consultative et les décisions relatives  
au projet de règlement appartiennent au conseil municipal.

Dans le cadre de la présente séance, le porte-parole du promoteur Réseau Sélection  
85 sera invité à présenter le projet. Par la suite, la représentante de l'arrondissement sera invitée à

expliquer les modifications réglementaires visant à permettre la réalisation du projet. Nous prendrons ensuite une pause pendant laquelle nous ouvrirons le registre à la table d'accueil où les personnes qui désirent poser des questions doivent s'inscrire. - Alors, la table d'accueil est située à l'arrière.

90

Au retour de la pause, les personnes seront invitées à poser leurs questions selon leur ordre d'inscription. Les questions doivent être adressées au président de la commission qui passera la parole à l'arrondissement ou au promoteur selon le cas. Deux questions seront permises par intervention. Cependant, comme le registre restera ouvert par la suite, il ouvre à la fin de cette première partie et par la suite, il reste ouvert, il vous sera possible de vous réinscrire pour poser des questions supplémentaires, toujours par groupe de deux.

95

Je vous demanderais de garder au minimum les préambules sauf si c'est vraiment nécessaire pour comprendre la question. Encore une fois, ce soir, ce n'est pas pour exprimer nos opinions, ce sera à partir de la séance du 12.

100

À cet égard, la tâche de la Commission est de vous aider et de s'assurer que chacun obtienne la réponse la plus claire et la plus complète possible. Il peut donc arriver que la Commission intervienne dans le processus des questions et des réponses. Cette façon de procéder permet au plus grand nombre de personnes possibles de poser des questions. Pour y arriver cependant, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc aucune remarque désobligeante, propos diffamatoires ou attitude méprisante.

105

Enfin, tout ce qui sera dit ce soir ou au cours des séances ultérieures sera transcrit et se retrouvera aux fins de consultation publique sur le site internet de l'Office. Toute la documentation relative au projet est également disponible pour consultation au bureau de l'Office, à l'hôtel de ville et au bureau d'arrondissement. Vous trouverez les adresses dans le dépliant d'accueil qui se trouve sur la table à l'arrière.

110

115

Alors, nous passons maintenant au volet de la présentation. J'inviterais d'abord monsieur Christian Thiffault, le porte-parole de Réseau Sélection, à prendre la parole et après sa présentation, nous enchaînerons avec la présentation de l'arrondissement dont la porte-parole est madame Gisèle Bourdages.

120

Monsieur Thiffault.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

125

Oui, bonsoir tout le monde. Je vais vous passer directement monsieur Bouclin qui est le président de Réseau Sélection et qui va vous présenter qui est l'organisme Réseau Sélection.

**M. RÉAL BOUCLIN :**

130

Bonsoir tout le monde. Tout d'abord, j'aimerais vous remercier de votre présence, c'est apprécié que vous soyez ici. J'en profite également pour remercier l'ensemble de nos collaborateurs qui ont travaillé de près ou de loin dans le projet.

135

Réseau Sélection. Nous sommes spécialisés dans le domaine de l'habitation depuis 1988; nous avons une très grande expertise au niveau de la conception, construction, la gestion et l'administration d'immeubles. À ce jour, Réseau Sélection détient plus de 3 000 unités locatives partout au Québec, que ce soit des résidences de personnes âgées, des condominiums, des appartements locatifs ainsi que des immeubles commerciaux.

140

Au-delà de l'hébergement, Réseau Sélection a su développer en parallèle le côté médical. Nous détenons un complexe médical ainsi qu'une clinique de gastro-entérologie. Réseau Sélection, on parle de 800 employés et en ce qui a trait au projet Norampac, notre mission est claire : nous voulons offrir un développement urbain permettant une mixité sociale répondant au profil sociodémographique de la population de Rosemont et ce, dans un contexte de développement durable.

145

Il me fait plaisir de vous présenter mon partenaire, Rémi Vigneault, premier vice-président développement et acquisition chez Réseau Sélection qui vous parlera du projet. Merci.

150 **M. RÉMI VIGNEAULT :**

Merci, Monsieur Bouclin. Alors, bonsoir à tous. Il y a maintenant trois ans que nous travaillons à mettre sur pied le projet Norampac et je suis fier ici ce soir de pouvoir vous donner plus amples détails sur le projet. Alors, ce travail, nous l'avons fait dans un long processus  
155 échelonné sur trois ans dans lequel le projet a su être bonifié au cours de son processus et tout ça, à cause des intervenants qui y ont pris part.

Alors, nous avons, et je tiens à remercier la Direction de l'aménagement urbain des services aux entreprises, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal ainsi que GRT Bâtir  
160 son quartier. Alors, tous ces intervenants ont participé activement à bonifier le projet dont lequel on est fier de vous présenter ce soir.

Il va sans dire qu'un des nombreux avantages que confère le site de Norampac en plus de sa position géographique naturellement est aussi sa dimension, sa dimension qui nous  
165 permet maintenant d'y construire différents types d'habitation qui s'adresseront à différentes générations afin d'y trouver une mixité sociale un peu... qui faisait partie de la mission que notre président nous avait donnée en premier lieu.

Alors, on y retrouvera sur le site des condominiums, des logements sociaux, des  
170 logements locatifs de type premier acheteur ou de famille ainsi qu'une résidence pour personnes âgées. En plus de cette mixité sociale, le projet Norampac est également conçu afin de répondre aux besoins réels de la population de Rosemont. Nous avons travaillé de concert avec trois firmes d'études de marché afin de s'assurer d'offrir des produits d'habitation répondant au  
175 profil sociodémographique de l'arrondissement.

Les logements offerts, que ce soit des condominiums ou les logements, seront accessibles à différents groupes d'âge, différents types de ménage ainsi que différentes positions socioéconomiques, le tout établi en fonction du profil de la population de Rosemont.

180 De plus, différents services complémentaires seront offerts sur place afin de répondre aux besoins de la clientèle visée. On y trouvera une clinique médicale, un centre de la petite enfance, des commerces de quartier complémentaires à l'offre déjà qu'on retrouve sur les artères principales ainsi que des espaces de loisir.

185 Le projet Norampac vient également rejoindre les valeurs de Réseau Sélection en matière de développement durable. À cet effet, Réseau Sélection a mandaté dès le début de la conception une firme afin que le projet Norampac soit développé et aménagé selon les normes respectant le développement durable. Ces normes nous permettront d'intégrer les connaissances les plus récentes en matière de design urbain et de croissance intelligente,  
190 d'infrastructure et de santé publique liés à la forme du bâtiment.

Le projet Norampac, c'est également une équipe d'experts dont laquelle je voudrais ici souligner, vous les présenter. Alors, de la firme CIMA pour les études de circulation, on a parmi nous madame Geneviève Lefebvre. - Merci, Madame Lefebvre. De la firme Raymond Chabot  
195 Grant Thorton, les études de marché, monsieur Donald Prévost. De la firme Architecture Paysager, Projet Paysage, monsieur Éric Saint-Pierre. De la firme Étude acoustique Dessau, monsieur Alexandre Briot. De la firme Développement durable ADN, monsieur Jean-François Fortin. Et notre conseiller au développement chez Réseau Sélection qui pilote le dossier depuis le début, monsieur François Lacoste. Alors, je vous remercie tous d'être ici ce soir.

200 En terminant, j'aimerais vous présenter monsieur Christian Thiffault, et non le moindre, l'architecte en chef qui prendra les quinze prochaines minutes pour vous expliquer les détails du projet. Merci à tous.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

205

Alors, bonsoir. Donc, je vais vous présenter essentiellement des pièces graphiques qui sont tirées des documents qui sont disponibles sur le site de l'Office. Donc, on a un document qui est plus complet. Moi, je vais faire un survol assez rapide en quinze minutes des différentes images qui sont disponibles sur le site lui-même.

210

Donc, le site que vous voyez au centre de l'image, c'est le site de l'usine Norampac. C'est un terrain qui fait à peu près 4,2 hectares, donc, à peu près 40 000 mètres carrés, et qui se situe immédiatement au nord du boulevard Saint-Joseph et, je dirais, immédiatement à l'est de la rue d'Iberville et les deux se rencontrent dans un passage inférieur en dessous de la voie ferrée dans un carrefour connu à Montréal et qui viennent former, je dirais, 50% des limites du site.

215

Dans l'autre direction, le terrain est bordé du côté nord par des propriétés à caractère industriel ou commercial qui donnent directement sur la rue Masson. Et finalement l'ancrage urbain du terrain est sur la rue Molson qui fait face au parc Le Pélican.

220

Alors ça, je le passe rapidement. En termes d'historique, le principal fait saillant de ce terrain-là, c'est qu'il a été construit une seule fois pour l'usine Norampac. Donc, j'imagine qu'il y a des gens dans le quartier qui ont connu un passé agricole à ce terrain et la raison est la suivante, c'est qu'il y a une grande terre qui longeait la voie ferrée qui est restée non libérée pendant longtemps et qui a fini par constituer une réserve industrielle. Donc, le quartier résidentiel s'est développé vers le... enfin, au nord des ateliers Angus et le vieux Rosemont. Et finalement, les terrains longeant la rue d'Iberville et finalement la voie ferrée ont été construits dans un avenir beaucoup plus récent. En termes de traces historiques, il n'existe rien sur le site comme tel.

230

Alors, je vous présente ici l'ancrage avec la rue Molson que vous connaissez. Donc, je ne veux pas nécessairement développer énormément sur les questions de contexte, puisque vous habitez le quartier, vous le connaissez bien. Ce qu'on retrouve à la droite de la photo évidemment, c'est l'usine Norampac actuellement démolie et dont les matériaux ont été recyclés.

235 On voit aussi les arbres d'alignement de la rue Molson de son côté ouest. Finalement la rue  
Molson elle-même qui est une rue d'une assez large emprise et d'une course, je dirais, assez  
importante, à peu près 450 mètres entre deux intersections, d'où la vitesse que les véhicules  
peuvent atteindre, et le parc Le Pélican qui a comme fait saillant d'avoir une petite montagne en  
plein milieu.

240 Alors, autre élément de contexte, et c'est l'intersection Saint-Joseph et Molson. Donc,  
Saint-Joseph avant qu'elle plonge et devienne un passage inférieur sous la voie ferrée. Donc,  
toute cette partie-là du site est longée par un mur de soutènement; finalement, la rue Saint-  
Joseph rejoint le niveau du terrain à l'intersection comme telle.

245 Autre élément de contexte, la rue d'Iberville qui a un peu le même cas de figure, mais en  
plus mince et la rue d'Iberville encore une fois sur cette portion-là, je dirais sur à peu près 60%  
de la longueur du terrain est composée d'un mur de soutènement, ce qui empêche le contact  
avec la rue. En premier plan ce qu'on voit, c'est le viaduc ferroviaire qui enjambe la rue  
250 d'Iberville et plus tard la rue Saint-Joseph.

Et voici finalement la voie ferrée qui est un des éléments importants du site sur lequel il y  
a eu pas mal de travail et de réflexion qui se sont faits. Donc, c'est la voie ferrée principale de  
sortie du port de Montréal où il y a à peu près en moyenne treize trains par jour qui passent.

255 Alors, rapidement vu, j'ai fait ici une petite section pour rappeler certains principes de  
base en développement durable. C'est les principes qu'on applique maintenant dans ce genre  
de projet et dont le premier et non le moindre est la mixité.

260 Donc, on parle de mixité sociale, mais aussi de mixité fonctionnelle. Donc, une manière  
de concevoir les quartiers pour qu'il y ait plusieurs types de profils socioéconomiques, donc,  
plusieurs types de produits qui soient faits en termes résidentiels et également il faut qu'il y ait  
des commerces et des services de proximité pour permettre d'avoir une vie de quartier qui soit  
moins axée sur la présence de l'automobile.

265

270 Le deuxième point, c'est la question de la densité. Donc, il y a une densité minimale à atteindre pour arriver à faire des quartiers qui fonctionnent bien et la densité va de pair aussi avec la hauteur. Et donc, quand on a des bâtiments relativement hauts, ça nous permet aussi de dégager beaucoup plus de terrain au niveau du sol. Donc, on a, vous allez voir plus loin, un projet qui libère beaucoup d'espaces publics ou collectifs au niveau du sol, ce qui permet d'avoir des environnements qui sont plus intéressants.

275 Alors, toutes les questions qui sont liées au transport viable. Évidemment, le transport, c'est le grand défi en urbanisme pour les décennies qui viennent, et nous on croit que chaque projet doit faire son effort pour produire des environnements où l'usage de la voiture est moins nécessaire. Ces principes-là, sont des principes qu'on a mis de l'avant dans le présent projet.

280 Après ça, la question de la qualité de vie. Donc, ce qui est important également, c'est d'arriver à fournir des endroits qui sont porteurs d'intérêt, qui seront des lieux de socialisation et qui vont permettre de créer un sentiment d'appartenance à la communauté qui va être accru parce que ces lieux-là vont être socialement investis.

285 Et finalement un peu le corollaire de tout l'ensemble, c'est la question de créer des collectivités qui sont vertes essentiellement pour, je dirais, réduire les besoins en rétention. Pour également réduire les îlots de chaleur qui sont un grand problème dans les mégapoles contemporaines. Et donc, le projet qu'on vous propose, vous allez le voir plus loin, comporte un important volet d'architecture de paysage.

290 La proposition elle-même, je vous la présente tout de suite. Là, on est dans le sens nord/sud. Donc, le principe de base de cette proposition, c'est de venir compléter la figure qui est représentée par la présence d'un grand parc. Le parc Le Pélican est un grand parc qui présentement est situé un peu en marge d'urbanisation puisqu'il est à la limite entre les parties résidentielles et qu'il vient faire une transition avec un secteur autrefois à caractère industriel ou commercial. Donc, c'est un peu comme le parc dans le projet Angus, juste au sud. C'est un  
295 parc qui n'est pas au cœur du quartier, mais qui est à la limite du quartier. Donc, c'est une figure qui est à compléter d'après nous, et durant les discussions qu'on a eues avec les gens de la Ville

aussi, ce qu'on a proposé avec le projet, c'est de venir faire tout le flanc ouest de ce grand parc-là.

300           Autre aspect aussi, c'est qu'étant donné qu'on a plus de 50%, c'est-à-dire presque 70% du périmètre du site qui est inaccessible comme tel, c'est des murs de soutènement, des voies ferrées, il y a des limites latérales de terrain, ce qu'on se rend compte, c'est qu'il y a peu d'enjeu de prolongation de trame de rue et il y a une difficulté notoire à aller chercher des accès dans la partie ouest du site.

305           Donc, ce qu'on a décidé de faire, au lieu de l'urbaniser dans le sens nord/sud, c'est-à-dire à la verticale comme l'ensemble du quartier est fait, on a décidé de renverser la figure et de le faire travailler dans le sens est/ouest, ce qui nous permet d'avoir des aires extérieures qui sont est/ouest parce que comme on le sait à Montréal, les rues est/ouest bénéficient de plus  
310 d'ensoleillement que les rues nord/sud, je dirais un ensoleillement plus continu. Donc, en faisant ça, en fait c'est un truc de designer, on arrive à créer des espaces extérieurs qui sont mieux, je dirais, balayés par le soleil et le résultat, c'est qu'on a tout composé le projet sur ce principe-là, donc, autant au niveau de la hauteur des immeubles, etc., vous allez le voir.

315           Alors, le projet de renverser dans l'autre direction, essentiellement il s'agit de créer deux grands genres de placettes qui servent d'accès véhiculaire aussi au site et qui sont perpendiculaires avec le parc et qui viennent travailler avec les lignes de composition du parc. Comme on en a une qui est justement en face du principal cheminement piéton qui amènent aux équipements de jeux, etc., alors que l'autre fonctionne sur l'arrivée des autres cheminements de  
320 telle manière à avoir un peu comme le principe du grand parc qui rentre à l'intérieur du site.

          Après ça, on a, vous allez le voir, les deux placettes, les cours intérieures, des passages piétons, je vais revenir un peu plus loin là-dessus. Donc ça, c'est le projet vu depuis l'arrondissement avec derrière l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. Donc, on voit les  
325 gabarits d'immeubles ainsi que les deux placettes qui sont de dimensions importantes. On parle de vis-à-vis de l'ordre d'environ 45 mètres. C'est plus important que la Place Jacques-Cartier, puis c'est aussi une centaine de mètres de profond, donc, c'est des éléments de grande échelle.

330           Donc ça, c'est la vue inverse. Donc, on voit, je vais vous le montrer un peu plus loin, la question de la variation de la volumétrie. Les bâtiments les plus bas sont le long de la rue d'Iberville où le contact est plus difficile; les bâtiments les plus hauts sont vers le parc.

335           Donc, en termes de programmation, monsieur Vigneault vous en a parlé un peu, ce qui ressort, le point 1, je ne sais pas si vous voyez les chiffres, celui-là ici, ce bâtiment-là, c'est un bâtiment en copropriété de type marché qui comporte à peu près 105 logements et dont la possibilité existe d'avoir des commerces et des services en rez-de-chaussée. Ce bâtiment donne directement sur la rue Molson.

340           Après ça, on a, je vais passer aux bâtiments en vert directement. Ce sont des bâtiments en copropriété dont pratiquement la moitié sont subventionnés dans le cadre du Projet de logements abordables de la Ville de Montréal. Ce qu'on essaie de faire, c'est d'avoir les logements qui sont en rez-de-chaussée et dans les premiers étages qui soient assez directs depuis la rue pour avoir des logements familiaux qui bénéficieraient de la subvention.

345           La partie principale du programme, la partie centrale ici, c'est une résidence pour personnes âgées de caractère abordable qui est composée en fait de quatre immeubles et qui comportent à peu près 620 logements. Donc, c'est un programme assez important, et qui comporte, je dirais également, des commerces et des services accessibles directement ainsi que les parties communes de la résidence directement depuis la rue Molson. Donc, tout ça pour l'encadrement de la rue Molson.

350           En 5, l'élément qui est ici, c'est ce qu'on appelle le logement social du projet. Donc, c'est un projet de 178 unités qui va être mis sur pied par un OBNL et dont les représentants sont dans la salle ici.

355           Au niveau 4, c'est le dernier immeuble qui va être construit sur le site, c'est une polyclinique qui comprend un centre de la petite enfance accessible du côté résidentiel, la polyclinique elle-même étant accessible de la rue d'Iberville directement. Et il va y avoir

possiblement des commerces type pharmacie, des trucs comme ça dans les rez-de-chaussée aussi.

360

Donc ça, c'est la programmation. En termes de hauteur, la gradation de la volumétrie fonctionne de façon assez systématique. C'est que du côté ouest, on part de 4 étages pour se rendre jusqu'à 10 étages en front de la rue Molson elle-même. Donc, le projet fait 4, 6, 8 et 10 étages pour une moyenne d'à peu près 7 sur l'ensemble du site.

365

Ce que je dois mentionner, c'est que ce que vous voyez là, c'est un taux d'implantation qui est inférieur à 30%, ce qui veut dire qu'il y a au-delà de 70% du site qui va être réaménagé à des fins, je dirais, d'usage collectif ou public.

370

Alors, sur la question du stationnement comme tel. Une chose intéressante, c'est qu'on a travaillé avec un taux de possession de véhicules qui est très bas qui se situe aux alentours de 0.5 case de stationnement par unité de logement, ce qui veut dire que les chiffres que vous voyez là correspondent, je dirais, au nombre de cases de stationnement pour les logements pour les employés, pour les commerces, etc., qui seraient aménagées sur chacune des phases de construction. Le global se situe aux alentours de 700 cases ou 725 cases avec un stationnement d'appui qui se situe notamment sur le long de la rue Molson et sur le long des deux placettes ici où il y a des possibilités de stationner. On a aussi une vingtaine de cases en surface pour du court terme au niveau de la polyclinique.

375

380

Le rapport avec la voie ferrée. Bien, d'une manière générale, ça se fait principalement avec la question de la distance. Donc, les premiers immeubles sont à 30 mètres de l'emprise, soit une centaine de pieds; ils sont à 40 mètres de la première voie qui est à l'intérieur de l'emprise de la voie ferrée. Donc, à peu près 125 pieds. Donc, c'est le travail sur le désaxement du projet qui nous permet de maintenir cette distance et après ça, d'user d'un stratagème paysager pour arriver à réduire le problème des nuisances de bruit.

385

Cette image-ci montre à peu près les gabarits de relation entre le parc lui-même avec sa petite colline dans le milieu et, je dirais, le gabarit qui est proposé pour la rue Molson elle-même.

390 Donc, on comprend que c'est un gabarit qui est assez fort, qui est assez volontaire et dans lequel il y a deux grandes échancrures qui correspondent à la poursuite de l'espace du parc en fait qui s'en vient à l'intérieur du site.

395 Ultimement ce qu'on va voir aussi, c'est que ça nous amène à cadrer des vues sur la montagne qui sont intéressantes. Voici. Donc là, ça c'est un photomontage qu'on a fait depuis le sommet de la petite butte. Ce qu'on se rend compte, c'est qu'effectivement par un phénomène d'alignement, on a avec la volumétrie plus basse sur l'arrière, on a des liens visuels qui sont maintenus avec le paysage de Montréal qui dans ce cas-ci est un paysage à l'est de la montagne, avec une vue d'hiver et des arbres avec des feuilles.

400 Ça, en termes, je dirais, d'impact visuel comme tel, c'est dans l'autre direction, c'est sur Saint-Joseph en se rendant vers l'arrondissement. Donc, présentement, on a une antenne de retransmission, puis les gabarits proposés qui vont être en étage comme ça vont donner à peu près ce genre de silhouette. Bon, l'architecture n'est pas définie pour l'instant, mais en termes de volumétrie, ça va être ça.

405 Donc, nous ce qu'on dit, c'est que c'est un peu une des manifestations de la porte d'entrée de l'arrondissement ou des liens possibles entre les deux arrondissements et donc, c'est à peu près cette échelle.

410 Pour la rue Molson, on a tout un ambitieux programme pour la rue Molson avec les rez-de-chaussée pouvant contenir des commerces, etc. Ce qu'on a proposé, c'est d'avoir un alignement de construction qui est de l'ordre d'à peu près 5 mètres mais qui se situerait à peu près au même niveau que le trottoir lui-même. Donc, en gros, c'est comme un élargissement de trottoir avec la possibilité d'avoir des usages commerciaux en façade, terrasses et compagnie, et  
415 c'est ça qui fait que finalement dans notre vision, donc, une vision genre boulevard un peu de cet élément-là, en face du parc lui-même. Donc, vous avez une des visions de ce que pourrait donner l'aménagement du domaine privé en conjonction avec le domaine public à cet endroit-là.

420 Sur la rue d'Iberville, dessin un peu moins intéressant ici, mais ce que ça nous montre  
c'est qu'avec de la plantation, la disparition de l'usine et le retrait des immeubles, on se retrouve  
à venir créer un contact urbain avec la rue d'Iberville, qui est un peu ingrate à cet endroit-là. Il y a  
des intentions de paysagement des cours avant aussi qui font qu'à quelque part, on essaie de  
recréer un morceau qui soit satisfaisant en termes urbains. Donc, l'accès principal de la  
clinique se ferait là éventuellement en porte cochère.

425 Les aménagements paysagers, un aspect important du projet. Donc, ce que je dois  
mentionner, c'est que présentement le site...enfin, le site a été pendant longtemps asphalté avec  
un immeuble dessus à 100%; il n'y avait rien d'autre que du minéral. Ce qu'on vous propose ici,  
c'est à peu près 70% du territoire qui va être aménagé à des fins paysagers publiques, privées  
430 ou collectives. Peu de privé, beaucoup de collectif, un peu de public.

Donc, on a essentiellement, au-delà des éléments qui ont à voir avec les cours qu'on n'a  
pas présentées ici, on a trois principaux éléments. Les placettes, qui sont le contact et les accès  
des différents immeubles avec la rue Molson et ultimement l'arrondissement; on a les passages  
435 piétons dont un est un passage à caractère collectif et l'autre est un passage à caractère public  
qui permet de traverser le site à la sortie du viaduc d'Iberville et, finalement, on a développé une  
écriture, un genre de signature avec des mouvements de terrains en vertical.

440 Donc, tous les tas de pierres et de cailloux qui sont sur place, c'est la maçonnerie de  
l'usine qui a été toute broyée et qui va servir, qui va être réutilisée sur place pour créer un certain  
nombre de talus, de mouvements de terrain qui nous permettent d'envisager la gestion des  
interfaces avec les propriétés à la fois industrielles, ou avec la voie ferrée qui présente une  
nuisance en termes de bruit ou avec tout simplement le bruit qui sort des viaducs comme tels où  
on a un bruit urbain assez intense.

445 Alors, voici une coupe sur une des placettes. Donc, on comprend le système d'accès. Il  
y a une partie centrale qui fait une bonne largeur qui peut être utilisée à des fins, je dirais, de  
socialisation. Après ça, on a le trottoir planté avec des éléments de lampadaires, plus un  
alignement de construction et on essaie d'avoir des logements à accès direct sur l'arrière. Donc,

450 on vient recréer, je dirais, une lecture de rue normale. Et finalement au bout de la composition, on va se retrouver avec un élément un petit peu plus à caractère minéral qui permet à ce moment-là de reculer aussi des véhicules de livraison, ce genre de choses, et qui vient marquer la fin des deux placettes. Donc, vous l'avez à la fois en coupe et à la fois en plan.

455 Donc, ce que vous avez ici, à l'image de gauche, c'est un truc à Boston qui représente à peu près le même genre de stratagème en termes géophysiques : c'est la même largeur, même type d'arbres, même largeur de rue. Ça vous montre à peu près la structure de l'espace. L'image de droite, se sont des effets de pavage qu'on entend bien faire comme élément de signature dans les jardins.

460 La question des passages piétons. On a un grand passage central qui est un passage à usage collectif des résidents de l'îlot, pas nécessairement vu comme un passage public. Par contre, on a un passage public qui va de la rue d'Iberville ainsi que dans le fond des placettes qui elles, sont des rues à caractère public avec trottoir et compagnie. Donc, on a ces deux passages-là.

465 Les deux images que je vous présente ici, celle de gauche, en fait, c'est un passage piéton qui passe au travers d'un quartier résidentiel. Évidemment, ça se fait en dehors des rues et ça nécessite l'implantation de certains stratagèmes comme les plantations, etc., pour arriver à  
470 gérer le rapport entre du public et du collectif.

L'autre image, c'est le même genre de chose, mais à l'intérieur d'une cour. Donc, ici, on a du terrain avec des logements avec des parties privées qui donnent sur le terrain collectif et encore une fois, on a un stratagème de raccord entre les deux pour que ce soit possible. Là, les  
475 arbustes ne sont pas très hauts. C'est une œuvre de monsieur Saint-Pierre, qui est là-bas.

Le talus, enfin, les talus dont je vous parle qui sont des talus qui ne sont pas très hauts, c'est des talus qui font à peu près 2 mètres, 2,50 mètres variables et qui sont fabriqués avec les matériaux de recyclage de la maçonnerie de l'immeuble comme je le mentionnais qu'on va peut-  
480 être pouvoir utiliser aussi pour de la rétention sur le site. On veut mettre des éléments de

rétenion en dessous des talus comme tels. Ce qu'on voit effectivement ici, c'est des angles assez faibles de mouvements de terrain qui permettent de maintenir l'intimité notamment au niveau du sol, puis au niveau des premiers étages pour les immeubles par rapport aux sources de nuisance qui sont mettons les rues et la voie ferrée.

485

Donc ça, c'est le principe même du talus lui-même. Mais voici des images qui montrent à quoi ça peut ressembler. On a un talus végétalisé de petite dimension d'un côté et un autre qui est un peu plus classique qui, je crois, est dans votre arrondissement et qui montre enfin des levées de terre avec des arbres d'alignement dessus.

490

Ça, je ne vais pas le passer au complet, mais c'est tout le plan de plantation qu'on a sur le site. Donc, il y a un concept de plantation qui a été développé avec toutes des plantes indigènes. Donc, par souci de développement durable, on veut s'arranger pour qu'il n'y ait pas d'entretien énorme à faire de ces éléments-là et, en même temps, on essaie par le mélange de créer un environnement propice à la biodiversité. Donc, on a des arbres de petit gabarit, de moyen gabarit, des grands, on a des existants qui sont maintenus ou qui sont complétés, toute la légende est en dessus.

495

Alors, la rue Molson, j'en ai comme déjà parlé. La rue Molson, il y a pas mal de travail qui s'est fait dessus, puis finalement, on s'est rendu compte qu'il allait y avoir aménagement d'une piste cyclable peinte dans la rue, ce qui permet de réduire physiquement la dimension de la chaussée et les intersections, les accès, je dirais, au projet de la Norampac vont se faire sans qu'il y ait nécessité d'avoir de gestion pour les mouvements d'accès par le biais de *stops* ou de feu. Donc, principalement, c'est des *stops* à la sortie de la sortie du site qui vont être nécessaires parce que les volumes ne sont pas importants. Par contre, il va y avoir un passage piéton marqué et fléché qui va être fait pour joindre le parc lui-même.

500

505

On vous montre un peu ce que ça donne encore une fois la rue Molson, aménagement du domaine public, domaine privé; là, il manque les autos dessus. Après ça, en parlant d'auto, ça, c'est un document qu'on a monté pour montrer les efforts qui sont faits en termes de transport actif. Donc, pour chaque immeuble, il est prévu d'avoir à la fois un garage vélo en

510

515 surface et des garages vélos en souterrain. Ce qui est prévu aussi, c'est d'avoir un ensemble *Communauto* qui serait implanté à même le programme principal, donc, qui pourrait être à même les stationnements parce qu'il n'y a pas de stationnement à l'extérieur, un *Communauto* déjà déneigé et qui serait probablement géré par certains employés de la résidence.

520 Après ça ce qu'on retrouve évidemment, c'est deux passages piétons, la position de l'arrêt d'autobus, - j'ai l'impression qu'il y en a un autre qui manque. Et on pense en fait qu'il y a aussi une ligne d'autobus dédiée qui va passer sur la rue Molson comme telle.

525 Alors, les impacts du projet. Je vais passer rapidement. On a fait des études d'enseillement pour vous montrer le point que je mentionnais au point de départ. C'est que les ouvertures dans le sens est/ouest correspondent plus à la course solaire. Donc, le résultat, c'est que mettons...je le regarde, mettons 10 heures du matin jusqu'à 4 heures de l'après-midi, tous les éléments extérieurs principaux bénéficient d'un enseillement continu et non pas d'un enseillement d'un côté et après ça de l'ombre sur le même côté, etc. Donc, c'est une course solaire qui fonctionne bien avec... le projet fonctionne bien avec la course solaire, c'est plutôt comme ça qu'il faut le dire et c'est pour ça que la hauteur des immeubles est faite de cette manière-là aussi.

530 Le niveau de bruit. Il y a eu beaucoup de travail qui s'est fait sur la question de la gestion des nuisances sonores, les principales étant issues du bruit routier, donc, sur Saint-Joseph et sur d'Iberville avec un effet de rebond un peu à cause des murs de soutènement et de la voie ferrée elle-même qui génère des effets de pointe lors des passages des trains.

535 Donc, le bruit a fait l'objet de mesure; après ça, il a été modélisé en 3D. Le projet a été modélisé en 3D, puis le résultat que vous voyez ici, c'est l'application de la lecture de bruit sur l'enveloppe lors des pics de bruit. Donc, celle de gauche est celle de jour, celle de droite est celle de nuit. Et puis en gros, dès qu'on commence à rentrer dans le jaune orange, c'est qu'il faut faire un travail spécial sur l'enveloppe, travailler une enveloppe plus massive avec un petit peu moins de fenêtres, puis des fenêtres plus performantes.

540

545 Donc, au point de départ, selon les rapports qu'on a, on sait qu'avec une qualité de construction accrue, on est capable de juguler le problème du bruit comme tel. On est capable aussi de le contrer au niveau des extérieurs par l'utilisation des talus. Et il y a d'autres pistes qui sont en discussion aussi pour voir si on est capable d'améliorer la question. Comme je vous dis, c'est un projet qui est en évolution.

550 Circulation. Circulation, je vais passer vite là-dessus et, encore une fois, toutes ces études sont disponibles sur le site. En raison des faibles taux de possession de véhicule, le résultat, puis aussi du caractère propre à l'élément principal du programme, les nuisances générées par la circulation qui sont essentiellement sur la rue Molson et sur les deux intersections sont assez minimes compte tenu de la capacité de cette rue-là, de la rue d'Iberville et de la rue Saint-Joseph comme telles.

555 Donc, en gros, quand c'est vert, ça veut dire qu'il n'y a pas de problème. L'endroit où c'est jaune, c'est l'intersection actuelle d'Iberville/Masson où il y a déjà un problème présentement, ça veut dire qu'à ce moment-là, il y a un travail sur le phasage de feux à faire. Et je crois, je dois préciser aussi qu'il y a un feu qui va être installé à l'intersection Molson/Masson, mais ce feu-là est déjà dans les cartons de la Ville, donc, ce n'est pas nécessairement à cause du projet qu'on est obligé de l'implanter. Donc, le reste qui est vert, c'est des niveaux de service de catégorie A. C'est difficile d'envisager mieux.

565 Mise en œuvre. Ça, c'est pas simple. Donc, on va essayer de le faire rapidement. Ça, c'est la photo du site l'hiver dernier. On a, comme je le mentionnais, procédé à la démolition et au recyclage de tous les matériaux de construction, donc, tout le métal est rendu, je pense en Turquie et puis toute la maçonnerie est rendue dans un coin à droite pour être réutilisée sur place. Puis là, on a découvert vraiment la vastitude du terrain. C'est un très grand terrain.

570 Le phasage comme tel, évidemment on prévoit un projet qui va se construire sur un minimum de 5 ans, ce qui veut dire qu'il y a des logements qui vont commencer à être livrés alors que le projet ne sera pas terminé. Ça présente le défi qu'on ne veut pas que les immeubles se vident au fur et à mesure qu'on les remplit. Donc, la première phase de

575 construction est celle qui est en mauve et donc, on va commencer à construire sur la rue Molson directement.

580 Donc, phase 1 et phase 2 vont tout être construites en front de la rue Molson avec les voies d'accès, ce qui permet après ça pour les phases 3 et 4 de travailler à partir de la rue d'Iberville et de construire les immeubles qui longent la rue d'Iberville. Le dernier morceau, comme la sortie du terrain, la phase 4, c'est la polyclinique. J'attire votre attention sur le fait que les logements sociaux vont être construits lors de la première phase. Enfin, c'est ce qui est prévu.

585 Finalement, un petit rappel des principes de développement durable. Ça conclut la présentation. Donc, si vous avez des questions, je pense que la procédure va vous être décrite.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

590 Alors, merci beaucoup. Tel que convenu tantôt, on va maintenant écouter la présentation de l'arrondissement. Par la suite, il y aura pause et vous pourrez aller vous inscrire à l'arrière pour poser vos questions. Je vous avertis immédiatement, s'il y a beaucoup de questions, s'il y a affluence de questions, nous reviendrons demain soir pour poursuivre l'exercice.

595 Alors, Madame Bourdages.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

600 Bonsoir. Je me présente, Gisèle Bourdages. Je suis conseillère en aménagement ici à l'arrondissement. Je suis accompagnée à la table de madame Duplantie qui est chef de division à l'Urbanisme également à l'arrondissement, et de monsieur Bernard Cyr qui est chef de division, développement résidentiel à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.

605 On est accompagné également de monsieur Pierre Morissette, chef de division études techniques de l'arrondissement et de madame Sophie Charlebois, architecte, pour répondre aux différentes questions que vous pourrez apporter tout à l'heure .

610 La présentation que je vais faire comprend un bref retour sur l'historique du projet, la démarche, suivi de la présentation des deux projets de règlements en tant que tels. Par la suite, je ferai état de l'entente de développement et je terminerai avec les étapes à venir.

615 L'usine de Norampac qui fabriquait du carton a été construite en 1951. Les activités industrielles ont cessé en mai 2005 et l'usine a été mise en vente au cours de l'été 2006. L'arrondissement a dès ce moment-là initié une modification au Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation secteur d'emploi par une affectation secteur résidentiel. Les règlements d'urbanisme ont été modifiés en concordance.

620 Le groupe Gestion Réseau Sélection a déposé une demande en juillet 2008 afin de modifier le zonage en vigueur. Le projet a été présenté au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de façon préliminaire en 2008 et en 2009 et, sous sa forme actuelle, en mai 2010. Il a également été présenté au comité d'architecture et d'urbanisme de la ville centrale en 2008 et en 2009. Le projet qu'on a présenté à ces comités-là a reçu un avis favorable de la part des deux comités.

625 Le conseil d'arrondissement en juillet dernier a fait une demande au conseil municipal pour procéder à l'adoption des projets de règlements. Le comité exécutif a recommandé leur adoption et le conseil municipal a adopté les projets de règlements en août et a mandaté l'Office de tenir une consultation publique.

630 Alors, le projet qui nous a été présenté ce soir identifie deux modifications réglementaires, une au Plan d'urbanisme et une autre en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

635 Au niveau du Plan d'urbanisme, il n'y a qu'un seul paramètre qui doit faire l'objet d'une  
modification, il s'agit du paramètre de densité. Actuellement, des bâtiments de 2 à 6 étages sont  
autorisés sur le site de la Norampac. La modification vise donc à rehausser les volumes permis  
de 2 à 10 étages.

640 On voit ici le plan des secteurs de densité de l'ensemble de l'arrondissement. Ce qui est  
encerclé ici en bleu, c'est le site de la Norampac avec le facteur de densité 21-T3, T pour secteur  
de transformation, qui permettrait un bâti de 2 à 10 étages, un taux d'implantation au sol moyen  
ou élevé et un coefficient d'occupation au sol minimal de 1 et maximal de 6.

645 Pour ceux qui ne sont moins familier, le coefficient d'occupation au sol, c'est la superficie  
de plancher sur la superficie de terrain. C'est ce qui donne la densité, ce qu'on appelle souvent  
la densité.

650 Le deuxième projet de règlement à l'étude vise la modification du règlement d'urbanisme  
de l'arrondissement. Ce projet de règlement a été adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de  
la Ville de Montréal. La Charte permet effectivement au conseil municipal d'autoriser par  
règlement un projet résidentiel dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 mètres  
carrés. Et c'est un projet qui est supérieur à 25 000 mètres carrés qu'on présente ce soir.

655 Au niveau de la réglementation d'urbanisme, le projet déroge principalement à deux  
éléments, la hauteur et l'usage. On déroge à la hauteur car actuellement le site est caractérisé  
par une hauteur maximale de 2 étages et de 11 mètres. Et étant donné que le site est zoné  
Habitation H 1-3, ce qui permet de 1 à 3 unités de logement, et que le projet présente  
évidemment des typologies résidentielles plus importantes et qu'il intégrera des usages  
commerciaux, on déroge à l'usage également.

660 Le règlement est divisé en 3 parties. Dans la première, c'était les dérogations. La  
seconde, on précise les conditions générales, celles qui vont s'appliquer sur l'ensemble du site  
qui est à l'étude. Au niveau du taux d'implantation, c'est-à-dire l'empreinte des bâtiments au sol,  
le projet de règlement limite à 70% le taux d'implantation et ce, pour les terrains de coin

665 également. La densité sur le site devra être comprise entre 2 et 4,5 pour chaque lot à construire.  
Le projet de règlement stipule que l'alignement de construction sera géré par le plan  
d'implantation et d'intégration architecturale en fonction des objectifs et des critères qu'on  
retrouve dans le règlement. L'alignement de construction, c'est l'implantation de la façade d'un  
bâtiment sur la rue. Les marges latérales et arrières ont été fixées à 3 et à 4 mètres.

670 Le projet introduit également des normes concernant l'implantation de cabinets hors-sol,  
des équipements au sol et au niveau des appentis mécaniques au toit et il précise que les  
constructions hors-toit qui abritent une partie de logement, soit une mezzanine, ne sont pas  
autorisés sur le site.

675 Le stationnement, comme on l'a mentionné au préalable, est autorisé uniquement en  
sous-sol et les accès ne peuvent être situés sur la rue Molson. Le nombre d'unités de  
stationnement minimum pour les résidences collectives a été fixé à .25 unité par logement et on  
a introduit également un nombre d'unités de stationnement maximum pour l'usage habitation,  
680 soit 1,25.

Des normes plus restrictives ont été introduites dans le règlement afin de limiter  
l'affichage sur le site. Le règlement comprend également des objectifs et des critères  
d'aménagement qui portent sur la composition et le traitement architectural des constructions  
685 ainsi que sur l'aménagement paysager.

Les cinq principaux objectifs qui ont été définis dans le projet de règlement visent à  
assurer la création d'un ensemble homogène, inciter au développement d'un caractère  
architectural d'expression contemporaine, de favoriser la création d'un environnement fortement  
690 paysagé, attrayant et sécuritaire pour le piéton, privilégier la mise en œuvre de mesures de  
développement durable et assurer l'intégration visuelle d'un équipement technique et  
mécanique. Ces objectifs et critères guideront la prise de décision pour l'émission éventuelle  
des permis de construction.

695 Le règlement propose également des conditions spécifiques pour différents secteurs  
d'application. En fait, c'est comme un plan de zonage qu'on a à l'écran où le site a été divisé en  
9 emplacements distincts qui, en fait, correspondent aux futures constructions et ces  
emplacements-là intègrent des paramètres spécifiques en ce qui a trait à la hauteur, la densité,  
les usages et le stationnement.

700 Les gabarits de construction autorisés varieront de 4 à 10 étages sur le site, mais les  
emplacements en bordure de la rue Molson, donc, je vous resitue, la rue Molson est ici, le parc  
Pélican en face, les emplacements situés en bordure de la rue Molson permettront une hauteur  
de 8 à 10 étages. Les bâtiments qui vont être implantés au centre, en fait qui donnent surtout sur  
705 les placettes, pourront atteindre de 6 à 8 étages et ceux qui sont situés dans la portion sud/ouest  
du site, c'est-à-dire près de la rue d'Iberville, donc, la partie ici, donc, pourront atteindre de 4 à 6  
étages.

710 L'usage habitation de 36 logements et plus est autorisé partout dans l'ensemble des  
emplacements alors que les résidences collectives sont permis dans la partie centrale, celle où  
le promoteur va développer ses propres logements, et dans la partie nord. Ce qu'on appelle  
résidence collective, c'est un immeuble d'habitations où sont offerts des logements et une  
gamme plus ou moins étendue de services communs.

715 On a parlé aussi des commerces. Donc, les usages de la famille commerce vont être  
autorisés en front des rues Molson et d'Iberville. Sur la rue Molson, c'est les trois emplacements  
qu'on voit ici, alors que sur Iberville, c'est seulement l'emplacement numéro 3. Les usages  
commerciaux sont de type C-2. Au niveau du règlement ce que ça veut dire, c'est des  
commerces de faible intensité commerciale; leur superficie est limitée d'ailleurs à 200 mètres  
720 carrés.

En front de la rue Iberville, le rez-de-chaussée devra être occupé par un usage  
commercial et de plus sur cet emplacement-là, les superficies pourront être légèrement  
supérieures... en fait supérieures pour la polyclinique qui sera limitée à 4 000 mètres carrés et  
725 pour les usages garderie et pharmacie, celles-ci seront limitées à 500 mètres carrés. L'îlot

central qui donne sur Molson, l'îlot 4, l'emplacement 4, doit également être occupé en rez-de-chaussée par un usage commercial ou encore un usage commun de la résidence collective.

730 Le nombre d'unités de stationnement minimal a été réduit pour l'emplacement 2, l'emplacement dédié au logement social. Il est de 1 unité de stationnement pour 6 logements et le nombre d'unités de stationnement pour l'emplacement 3 est limité à 90, dont 15 pourront être aménagés à l'extérieur. C'est le seul endroit sur le site où il peut y avoir du stationnement extérieur.

735 Alors ça, c'était la partie la plus lourde. S'ajoute aux deux projets de règlements qu'on vient de vous présenter une entente de développement. Cette entente-là a été signée déjà par Gestion Réseau Sélection et a été entérinée par le conseil d'arrondissement et le conseil d'agglomération. L'entente de développement, c'est un outil complémentaire à la réglementation et c'est une réponse aux différentes politiques de la Ville par rapport à l'habitation, le  
740 développement durable et le transport.

L'entente qui a été signée propose des principes et des modalités qui sont relatives évidemment à l'inclusion de logements abordables et au développement durable. De plus, elle intègre des exigences relatives à la création d'une servitude en bordure des murs du viaduc évidemment pour les questions d'entretien, à l'enlèvement d'une antenne de télécommunication et d'un panneau de réclame qui étaient présents sur le site, précise les obligations du promoteur à l'égard des constructions qui seront établies en bordure des murs et des mesures d'atténuation à prévoir au niveau acoustique; elle énonce également les attentes de l'arrondissement relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale, spécifie la contribution aux fins de parcs, établit un échéancier et détermine les garanties financières.  
745  
750

Je vais juste illustrer le premier élément de l'entente qui est l'inclusion de logement social pour redire que le promoteur s'est engagé à construire un minimum de 175... en fait, à fournir un minimum de 175 logements sociaux sur le site qui seront situés à cet endroit-là et que des 260  
755 logements en copropriété qu'on trouve le long du boulevard Saint-Joseph, il y en aura un minimum de 140 qui seront abordables.

760 L'engagement en matière de logement social se concrétisera sous la forme d'une convention d'acquisition avec un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation qui va être désignée par la Direction de l'habitation afin de réaliser probablement un bâtiment en mode clé en main pour une clientèle de personnes âgées, préretraitées ainsi que des personnes qui peuvent bénéficier d'un logement universellement accessible. Une entente a d'ailleurs déjà été signée entre le promoteur et le groupe de ressources techniques *Gérer son Quartier* à cet effet-là. La construction des logements sociaux et abordables sera assurée par une lettre de garantie bancaire.

765 Enfin, les prochaines étapes suite à la soirée d'information et les audiences. L'Office déposera un rapport qui permettra au conseil municipal d'adopter les deux projets de règlements avec ou sans modifications. D'autre part, le conseil d'arrondissement devra entériner une entente au niveau des infrastructures qu'elle devra signer avec le promoteur et lorsque ces  
770 éléments-là seront consignés, les émissions de permis pourront être délivrés, mais toujours conditionnellement à l'approbation du conseil d'arrondissement car ils sont sujets à un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Alors, merci de votre attention.

775 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Alors, merci beaucoup, Madame. À cette étape de la soirée, nous prendrons une pause-santé qui vous permettra également de vous inscrire à l'arrière. Alors, je vous rappelle la  
780 procédure. Vous serez appelé par ordre d'inscription, maximum de deux questions, court préambule, et vous pourrez vous réinscrire une fois que votre intervention sera faite pour une deuxième intervention un peu plus tard.

Alors, on se revoit dans 15 minutes, 20 minutes. Mettons 8 heures 15.

785 -----

## PÉRIODE DE QUESTIONS

790 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Alors, avant de débiter la période de questions comme telle, j'aimerais souligner la présence parmi nous de madame Louise Roy à l'arrière qui est la présidente de l'Office de consultation publique de Montréal. Alors, bienvenue, Madame la présidente.

795

Je vous indique également que tout au long de la période de questions, vous pouvez aller vous inscrire à l'arrière pour poser vos questions.

800

Alors, j'inviterais madame Linda Gauthier à venir s'avancer près du micro. Alors, bonsoir Madame.

**MME LINDA GAUTHIER :**

805

Bonsoir, Messieurs les commissaires, Mesdames. Mon nom est Linda Gauthier. Moi je suis présidente du Regroupement des activismes pour l'inclusion au Québec. Alors, je représente plusieurs personnes à mobilité réduite ayant des limitations fonctionnelles.

810

Ma première question est la suivante. Il y a peut-être 3 ou 4 ans, on a construit la résidence Mile End et la Ville de Montréal a injecté des fonds justement qui ont été remis au promoteur et c'était pour rendre, pour adapter finalement ces unités qui étaient destinées à des personnes handicapées. Les fonds, on ne sait pas trop trop où ils sont passés finalement, sauf qu'on connaît une résidente qui a tenté de faire appel au programme PAD, le programme d'adaptation à domicile, et elle n'a pas pu à cause de ça.

815

Alors, on a une certaine inquiétude par rapport à ce projet-là. On ose espérer que la même chose ne se produira pas. Est-ce qu'on peut avoir une garantie que les mêmes choses n'arriveront pas?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

820

Est-ce que la représentante de la Ville a une réponse à fournir? Ou le promoteur?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

825

Je vais passer la parole à monsieur Bernard Cyr de la Direction de l'habitation.

**M. BERNARD CYR :**

830

Je m'excuse, Madame, mais je ne connais pas le cas du tout, mais je vais m'informer, si vous permettez, et, à la prochaine rencontre, j'essayerai d'arriver avec des réponses. Malheureusement, je ne connais pas la problématique de ce... à moins que peut-être un de mes collègues ici de l'équipe chez nous le sache, mais moi, ça me dit rien. Ah, j'ai monsieur Boivin, mon collègue, Jacques Boivin, qui, j'espère, a une réponse.

835

**M. JACQUES BOIVIN :**

840

Bonjour, Madame. Oui, on va s'informer. Le programme *Accès Logis* effectivement vient habituellement avec une subvention d'adaptation. Si la personne en fait la demande dans le contexte *d'Accès Logis*, puis si jamais elle n'est pas sélectionnée, il peut arriver toutes sortes de cas, elle perd pendant un an ou deux son accès à l'autre subvention qui s'appelle PAD.

845

Dans le cas que vous m'apportez, on va essayer de le documenter. Si c'est ça qui s'est passé, on va certainement pouvoir prévenir et informer les gens qui vont vouloir aller rester là quelle procédure il faut prendre pour s'assurer qu'elles vont accéder à la subvention d'adaptation.

Donc, comme je vous dis, on va documenter le cas que vous nous apportez. J'aimerais ça vous rencontrer par la suite pour avoir plus d'informations. On va certainement pouvoir corriger le cas dans le projet qui s'en vient.

850 **MME LINDA GAUTHIER :**

J'aurais une dernière question. Moi je voudrais savoir premièrement si j'ai bien compris. Des 172 unités de logements sociaux, parce qu'on ne vous cachera pas que la majorité d'entre nous, personnes handicapées, nous sommes à faible revenu, alors, c'est bien certain qu'on ose  
855 espérer que... on oserait même espérer qu'il y en aurait plus que ça parce que si j'ai entendu un certain pourcentage, ce serait 10% de ces 172 unités de logements sociaux qui seraient accessibles?

860 **MME GISÈLE BOURDAGES :**

Je vais passer la parole à monsieur Bernard Cyr.

**MME LINDA GAUTHIER :**

865 D'accord.

**M. BERNARD CYR :**

C'est un bâtiment qui va être totalement accessible, tous les logements vont être  
870 accessibles. Certains logements vont être adaptés selon les besoins des résidents et dans les projets réalisés dans le cadre du programme Accès Logis, 50% des logements sont... jusqu'à 50% peuvent être disponibles pour des gens à faible revenu qui bénéficient d'une aide de supplément au loyer, comme les résidents des anciens HLM.

875 **MME LINDA GAUTHIER :**

Oui.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

880 Mais par rapport au total?

**M. BERNARD CYR :**

885 Ah, par rapport à l'ensemble? Bon. Ici, c'est la stratégie d'inclusion de la Ville de  
Montréal qui s'applique. On tend à ce que dans tous les projets de développement résidentiel de  
200 logements et plus qui nécessitent des modifications réglementaires, qui souscrivent à la  
stratégie d'inclusion, on tente d'avoir 30% de logements abordables. 30% de logements  
abordables, ça se décompose en 15% de logements sociaux, des logements qui sont financés  
avec des programmes gouvernementaux pour permettre d'avoir des loyers vraiment très bas, et  
890 l'autre 15%, ce sont des logements abordables privés, c'est des logements que le constructeur  
vend sur le marché à des prix maximum qui sont définis dans l'accord de développement.

On fait le lien avec notre programme d'accession à la propriété. Par exemple, les  
premiers acheteurs d'une première propriété qui achètent à des niveaux de prix plafonnés,  
895 comme par exemple une chambre à coucher, jusqu'à 200 000 \$, bénéficient d'une subvention à  
l'achat chez nous. Pour un trois chambres à coucher par exemple, ça peut aller jusqu'à une  
subvention de 12 500 \$ et la taxe de bienvenue, taxe de mutation est remboursée en totalité.

Ici, le nombre de logements ne représentent pas 15% de l'ensemble parce que le projet  
900 ici, normalement les projets dans lesquels on tente d'avoir 15%, ce sont des moyennes de  
grandeur de logement d'à peu près deux chambres ; c'est à peu près ce qu'on fait dans nos  
projets de logements sociaux. Il y a des petits logements, des grands logements. Comme ici  
dans le projet c'était beaucoup tous des petits logements pour des aînés, on a travaillé en  
fonction de la superficie. Donc, la superficie totale brute du projet, il y en a 15% de cette  
905 superficie qui est dans le projet... dans notre projet logement social, ça représente 15% de la  
superficie de l'ensemble.

C'est la même chose pour les logements abordables qui sont un peu plus grands, ça donne 140 logements.

910

**MME LINDA GAUTHIER :**

D'accord. Mais ma question était de ces logements adaptés pour personnes handicapées, les unités sont... c'est des logements, des 3½, des 4½, des 5½? Qu'est-ce que c'est au juste qui est prévu dans ces logements-là?

915

**M. BERNARD CYR :**

Je n'ai pas le détail de la typologie. Actuellement le projet est en élaboration, le concept final n'est pas défini. Ça se travaille avec le GRT, avec les groupes du milieu. Je n'ai pas la typologie exacte au moment où on se parle.

920

Je ne sais pas si dans la salle, il y a quelqu'un du groupe de ressources techniques qui pourrait nous donner un peu plus d'indications? Moi malheureusement, je ne l'ai pas, mais c'est un mixte. Il y a des logements, des une chambre, des deux chambres et je crois que... c'est surtout des une chambre et des deux chambres, à ce que je comprends.

925

**MME LINDA GAUTHIER :**

Parce que justement, en terminant, en conclusion, je voulais justement dire que c'est pas parce que justement nous sommes des personnes handicapées qu'on n'a pas de famille et qu'on n'a pas le droit d'avoir des enfants. Alors, c'est important de prévoir peut-être des unités où il y a deux et trois chambres à coucher aussi avant sa construction.

930

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

935

Madame, là on est peut-être dans le domaine...

**MME LINDA GAUTHIER :**

940

Non, mais...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

945

...des souhaits, et ça pourrait peut-être faire partie d'un mémoire que vous nous présenterez.

**MME LINDA GAUTHIER :**

950

D'accord. Et vous êtes très gentil de m'avoir écoutée. Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

955

Merci, Madame. J'invite maintenant monsieur Nicolas Messier. Bonsoir, Monsieur Messier.

**M. NICOLAS MESSIER :**

960

Bonsoir. Je suis là au nom de l'organisme *Moëlle épinière et motricité Québec*. Ma question en fait concerne un peu les mêmes préoccupations, mais au niveau de l'ensemble.

Ce que je n'ai pas compris dans la réponse première de monsieur, c'était au niveau de tous les types d'unités qu'il va y avoir, donc pas juste au niveau du logement social, mais au niveau vraiment de l'ensemble, on parle de 15% qui va être accessible ; c'est ça?

965

**M. BERNARD CYR :**

Comme je disais, le bâtiment est totalement...

970 **M. NICOLAS MESSIER :**

Le bâtiment, mais tous...

**M. BERNARD CYR :**

975 Le bâtiment est totalement accessible.

**M. NICOLAS MESSIER :**

...les bâtiments?

980

**M. BERNARD CYR :**

Le bâtiment de logements pour personnes âgées; le reste des bâtiments privés, je poserais plutôt la question au promoteur.

985

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Oui, en fait ce qui se passe, c'est que l'ensemble des bâtiments qui sont là d'après le *Code national du Bâtiment* doivent être prévus pour être accessibles pour les handicapés. Par contre, ce n'est pas l'ensemble des logements qui vont être prévus pour recevoir des handicapés comme tel. Vous saisissez la nuance?

990

**M. NICOLAS MESSIER :**

995 Mais c'est-à-dire qu'ils vont être accessibles, mais ils ne seront pas adaptés ; c'est ça ?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

C'est ça, en partant.

1000

**M. NICOLAS MESSIER :**

Oui. Donc, ils vont tous être accessibles parce qu'il va y avoir des ascenseurs et ça va être prévu vraiment que ce soit...

1005

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Des rampes de plain-pied, etc.

1010

**M. NICOLAS MESSIER :**

Puis dans les logements qui vont être adaptés, vont-ils vraiment être réservés pour des personnes handicapées ? Parce que souvent on a vu des logements qui étaient adaptés, mais que finalement, c'est un peu le premier venu, premier servi, puis c'est pas des gens qui devaient en bénéficier qui en ont bénéficié.

1015

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1020

En fait, moi je n'ai pas la réponse à cette question-là, le projet n'est pas assez avancé pour que je puisse répondre à ça, mais éventuellement on va prendre, je dirais, votre question à part et puis sûrement que dans le futur, on pourra répondre.

**M. NICOLAS MESSIER :**

1025 O.K. Puis ma deuxième question concerne en fait la gestion du stationnement et des débarcadères pour le transport adapté et pour les places réservées pour les personnes handicapées : je veux savoir ce qui était prévu au niveau du plan par rapport à ça.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1030 Ce qui est prévu effectivement, c'est que chaque entrée principale de l'immeuble va être accessible par un véhicule; donc, c'est pour ça qu'on a fait des parties qui sont plus en minéral; ce qui veut dire que théoriquement, on est capable de se rendre à chacune des entrées principales de chacun des immeubles qui vont être construits là. Pour l'instant le projet, c'est comme ça qu'il est prévu.

1035 **M. NICOLAS MESSIER :**

O.K. Je vous remercie.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1040 Merci beaucoup. J'invite maintenant monsieur Christian Dupuy. Bonsoir, Monsieur.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1045 Bonsoir, Mesdames, Messieurs. En 2008, la Ville de Montréal a adopté dans son Plan de transport un plan d'aménagement qui prévoit l'aménagement d'une piste cyclable le long de la voie ferrée appelée *La Route Verte*, qui irait du fleuve Saint-Laurent jusqu'à la Rivière-des-Prairies.

1050 Au jour d'aujourd'hui, en fait depuis une vingtaine d'années, le seul tronçon qui a été en fait construit est situé entre la rue Masson au sud et la rue Beaubien au nord. En voyant de

1055 façon... en jetant un regard plus attentif sur le document qui était sur la table à l'entrée tout à l'heure, j'ai remarqué qu'en fait, il y a une occasion en or qui se présente pour les promoteurs et je n'arrive pas à m'expliquer comment se fait-il que dans leur projet, ils n'ont pas prévu en accord avec la Ville de Montréal, puisqu'il semble qu'il y a des relations qui se font entre la Ville et les promoteurs, notamment en termes de logement social, on a eu une illustration il y a quelques instants, comment se fait-il que sur la question du prolongement de la piste cyclable, il n'y a pas eu cette même collaboration en vue de favoriser le transport actif et d'intégrer en fait ce nouveau développement à la trame déjà cyclable qui est en place depuis une vingtaine d'années ?

1060 C'est ma première question.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1065 Parfait. Alors, je vais demander au représentant de l'arrondissement peut-être et ça pourrait être complété par les représentants du promoteur.

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1070 En fait, le projet de réseau vert est toujours actif malgré les délais de planification. Pour ce qui est du terrain privé, en fait, de la compagnie Norampac, c'est sûr qu'il y a une servitude de 7 mètres en bordure de la voie ferrée qui va être en fait cédée à la Ville pour l'entretien du viaduc. Donc, cette servitude-là pourrait à terme peut-être servir à la prolongation du réseau vert.

1075 Mais je sais que dans la planification du réseau vert, il y a d'autres problèmes par rapport au passage de la voie ferrée, notamment au-dessus du viaduc. Donc, c'est ça. Mais il y a quand même un dégagement de 7 mètres qui est une servitude qui n'empêcherait pas la prolongation du réseau vert, toujours avec une entente avec le promoteur.

1080 Donc, je ne sais pas si du côté de... Est-ce que, Christian, tu aimerais compléter?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Moi j'ai mis une image sur l'ordinateur. Peut-être... on ne la voit pas très bien. Le réseau vert présentement, il s'arrête à la rue Masson.

1085

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

Exact, à l'ouest, à gauche de l'écran.

1090

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

C'est ça.

1095

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

Et la traversée de l'intersection Iberville/Masson est hyper dangereuse.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1100

C'est ça. En fait, le réseau vert s'arrête là présentement, puis en fait, théoriquement, il pourrait reprendre du côté d'Angus qui est à la droite complètement de l'écran là-bas où il y a les grands talus qui ont été construits sur le bord de la voie ferrée.

1105

Le problème principal, c'est le passage de la rue d'Iberville comme tel où ça doit se faire sur...

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1110

L'emprise de la voie du CP.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1115 C'est ça, l'emprise de la voie ici. Donc, c'est à cet endroit-là. Sur cette partie-là, il n'y a pas de place de terrain public ou de terrain privé sur lequel on peut passer. Ce qu'il faut faire, c'est arriver à passer sur le surplus d'emprise de la voie du CP. On voit qu'il y a trois voies ici. On en utilise juste deux, mais c'est un vaste sujet négocié avec le CP.

1120 Donc, ce qui est prévu à terme, c'est qu'effectivement ce réseau-là puisse se rendre jusque dans le Vieux-Port de Montréal, parce que c'est ça l'idée, mais présentement ce qui a été fait, c'est que le réseau a été fait en site urbain et la piste cyclable a été peinte dans la rue Molson. C'est bien ça?

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1125

Oui.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1130

Ce n'est pas une piste cyclable en passant.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1135

C'est une voie cyclable à ce moment-là.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

C'est une bande cyclable. Dangereuse.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1140

Mais c'est ça qui a été retenu par la Ville présentement alors que la possibilité de passer sur l'emprise du viaduc elle-même est la seule possibilité physique qui existe présentement. Donc, sûrement qu'il y aura des développements là-dessus, puis on attend votre mémoire.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1145

Très bien.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1150

Mais il y a eu ben des discussions sur ça.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1155

J'allais proposer une sous-question à la première, mais je n'oserai pas parce qu'il y a des gens qui attendent et puis de toute façon, vous m'avez invité à présenter le tout dans un mémoire.

1160

La deuxième question porte toujours sur le transport actif. Je suis à la fois cycliste, mais également piéton, et je remarque qu'il y a une occasion en or encore une fois qui se présente de désenclaver le secteur Rosemont et du Plateau Mont-Royal, d'autant que de l'autre côté, parce que je vais souvent faire des longueurs, il y a le centre sportif Le Plateau. Il y a une piscine pour les gens qui, l'hiver, aime bien se baigner. L'été, bien sûr, il y a Le Pélican, il y a un cadre champêtre, mais l'hiver, c'est tellement agréable d'aller faire quelques longueurs et éviter de passer sous le viaduc, qui est dangereux, je le rappelle, on l'appelait autrefois si je me souviens bien « le tunnel de la mort », on a même enlevé une partie du viaduc pour rendre un peu de luminosité solaire et rendre l'endroit moins glauque et lugubre.

1165

1170 Alors, je me dis, encore une fois, un passage à niveau, 3, 4, 500 000 \$ environ comme celui qui rejoint le parc Saint-Roch au parc Jarry, ç'a été établi en 2000 par la conseillère Marie Desroches sur le comité exécutif, et dans l'ouest du comté, on est également sur un projet de passage à niveau. Il y a des négociations qui ont lieu avec un comité conjoint d'élus.

1175 Je me dis, est-ce qu'il n'y a pas une occasion également à saisir pour relier en fait, hein, on a pensé aux personnes âgées avec une clinique, mais est-ce qu'on peut penser aux gens actifs qui aimeraient faire des longueurs à la piscine, jouer au badminton dans le gymnase, et qu'il y a une infrastructure l'autre côté qui n'attend qu'à être utilisée par les citoyens qui habiteraient dans un nouveau développement ?

1180 Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui, Madame?

1185

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1190 En fait, on est en contact avec les gens du CP effectivement parce que nous aussi, on trouve que c'est en fait un enjeu intéressant de pouvoir circuler pour accéder aux équipements collectifs de part et d'autre et puis... mais il y a des discussions d'entamées. Donc... et il y a des demandes aussi qui ont été acheminées au CP.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1195 Dans le cadre de ce projet ?

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1200 Dans le cadre de ce projet-là et d'autres projets qui longent la voie ferrée dans l'arrondissement, avec le Plateau Mont-Royal aussi. Donc, c'est ce qu'on souhaiterait, des passages à niveau. Ça ne semble pas aussi simple qu'on voudrait, mais je pense qu'à terme, on devrait y arriver, je ne sais pas dans ce projet-là, mais il y en a déjà un effectivement qui a été aménagé, donc, c'est aussi... en tout cas, c'est en discussion. C'est ce que je peux dire.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1205 Je suis heureux de vous l'entendre dire, mais néanmoins, je vais garder un œil dessus.

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1210 Oui.

**M. CHRISTIAN DUPUY :**

1215 Merci.

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

Tout à fait.

1220 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci, Monsieur Dupuy. J'invite maintenant madame Martine Poitras.

**MME MARTINE POITRAS :**

1225            Bonsoir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1230            Bonsoir, Madame.

**MME MARTINE POITRAS :**

1235            Bonsoir. J'ai une question au sujet de...dans les planches qui ont été présentées au sujet de l'accessibilité. Peut-être que ma question s'adresse en partie au promoteur, puis en partie au niveau de l'arrondissement parce que vous avez fait mention, donc, qu'il y a 70% du site finalement qui est à usage collectif ou public en parlant, donc, des placettes, passages piéton et des talus.

1240            Qu'est-ce que vous entendez ou spécifiez par « usage collectif »? Puis d'autre part, du côté de l'arrondissement, s'il y a des espaces publics, lesquels précisément sont-ils?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1245            J'ai mis une autre image présentement. Les terrains qui sont...qui vont être d'usage public comme tel, c'est les deux placettes avec les deux voies d'accès et les trottoirs de chaque côté, plus le passage piéton qui mène de la placette du côté nord jusqu'à la rue d'Iberville. Donc ça, c'est du terrain qui, pour une part, est cédé à la Ville de Montréal, sauf le petit passage piéton qui lui va être sur une servitude d'accès. Donc ça, il n'y a pas de contrôle d'accès qui va se faire sur ces éléments-là.

1250

              Par contre, le restant du terrain qui est un terrain à usage collectif des résidents, donc les résidents qui habitent autour de la même cour, c'est du terrain collectif qui comprend éventuellement des parties privées sur le bord des immeubles pour des terrasses ou des trucs

1255 comme ça, mais sur lequel théoriquement il va y avoir un contrôle d'accès qui va devoir s'effectuer pour pas que les gens circulent à la grandeur sur le site.

1260 Donc, c'est du terrain collectif pour les 1 800 personnes qui vont aller habiter là, mais ce qui n'est pas prévu, c'est qu'il y ait des gens qui puissent circuler sur l'arrière comme tel à moins qu'il y ait un passage qui soit créé où là, il faudra gérer un accès public important sur cette partie-là.

**MME MARTINE POITRAS :**

1265 Donc, le talus qui est du côté... près d'Iberville et Saint-Joseph, ça, c'est un espace qui est considéré collectif?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1270 C'est un espace collectif sur lequel normalement les habitants du quartier n'ont pas nécessairement accès.

**MME MARTINE POITRAS :**

1275 O.K. Donc, au niveau de l'arrondissement, on convient qu'il y a au niveau des placettes, ça veut dire... et le passage, c'est des espaces qui sont pris en charge par l'arrondissement?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1280 Ils sont cédés à la Ville.

**MME MARTINE POITRAS :**

Cédés à la Ville, o.k.

1285 **MME GISÈLE BOURDAGES :**

C'est des rues.

1290 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Ils représentent 18% du terrain comme tel.

**MME MARTINE POITRAS :**

1295 O.K.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1300 Le principe de base, c'est qu'on ne veut pas nécessairement que les gens circulent à l'arrière des immeubles, donc il y a une volonté d'avoir une frontalité sur des éléments à caractère public alors que ce qui est sur la rue est plus du collectif, et dans ce genre de projet, on essaie de pouvoir mettre en place les différents filtres qui font que ça fonctionne bien, puis que la question de la sécurité publique est respectée.

1305 **MME MARTINE POITRAS :**

Donc, on ne parle pas d'espace semi-privé, c'est soit collectif, donc, pour le secteur ou totalement public?

1310 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Effectivement, on peut l'appeler comme ça.

**MME MARTINE POITRAS :**

1315 O.K. Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1320 Merci, Madame. J'invite maintenant monsieur Étienne Coutu. Bonsoir, Monsieur Coutu.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1325 Bonsoir. Donc, en fait, je me suis fait piquer ma première question, ça concernait la piste cyclable, mais dans le fond, je vois plus ça comme une responsabilité de la Ville versus les promoteurs et je me demandais si... En fait, je vais passer tout de suite à ma deuxième question parce que ça concerne vraiment la... Est-ce qu'on a eu une vision d'ensemble pour ce projet-là ?

1330 Si je comprends bien, c'est en 2007 qu'on a fait le changement de zonage et donc, en 2007, j'imagine qu'il y avait déjà un projet qui devait présenter autant d'unités sinon quelque chose de semblable, 1 800 habitants, nouveaux habitants dans ce secteur-là.

1335 Est-ce que depuis 2007, on a eu une réflexion à savoir si toute la région autour aurait pu changer ? Je vois que le projet est vraiment tourné vers le parc Pélican, ce qui est une très bonne chose, ça va donner de l'activité sur le parc Pélican, sauf qu'il semble qu'on ait été un peu... dans le fond, on aurait pu avoir de la vision et voir de l'autre côté du projet qu'est-ce qui est là et comment on aurait pu le changer. Entre autres, le viaduc Saint-Joseph et Iberville qui est un viaduc qui pose beaucoup de problèmes.

1340 Juste en arrivant ici tout à l'heure, je ne veux pas être très long, mais juste un petit... j'ai eu un épisode de rage au volant, un monsieur qui est passé à côté de moi et qui a accroché le côté de mon vélo, parce que deux voies à cet endroit-là, c'est assez étroit, puis lorsque j'ai essayé de faire valoir mon point, le monsieur s'est énervé un petit peu.

1345                   Donc, simplement pour dire, est-ce qu'on a eu cette réflexion-là depuis 2007 de voir comment ce viaduc aurait pu évoluer, changer et être un petit peu plus adapté pour un paysage qui va être juste à côté de 1 800 nouveaux logements ? Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1350                   Madame?

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1355                   En fait, je vais découper votre question en deux parties. Si on revient à 2007 ou même je vais revenir au Plan d'urbanisme en 2005, et effectivement, on avait un secteur d'emploi sur le terrain, donc d'activité économique. On avait une entreprise et les possibilités de remplacement, ça pouvait être du commerce, des grandes surfaces ou des entreprises industrielles.

1360                   Et la Ville, oui, a eu une vision parce que, bon, quand la compagnie Norampac a mis sa compagnie, son bâtiment en vente, à ce moment-là, la Ville, on a agi assez rapidement pour modifier le zonage pour aller vers du résidentiel et, à ce moment-là, on a adopté en même temps un plan d'aménagement d'ensemble pour s'assurer que les futurs développements finalement pourraient être travaillés en collaboration avec la Ville, en tout cas, inciter les futurs développeurs à venir travailler avec nous. Donc, c'est une vision qui a été développée à partir, je dirais, de la  
1365                   réalisation du Plan d'urbanisme, puis comme je vous dis, lorsque l'entreprise a été mise en vente.

1370                   Pour ce qui est de la planification plus du viaduc de Saint-Joseph/Iberville, vous avez raison, on voit le problème, on a commencé aussi à discuter indépendamment du projet, justement le fait que le site est emmuré si on veut et c'est peut-être une occasion effectivement d'agir pour aérer un peu ou rendre plus sécuritaire les passages sous le viaduc.

                      C'est naturellement pas simple de... en tout cas pour des capacités... ça retient des terres tous ces morceaux-là du viaduc et, en fait, on ne pouvait pas retarder le projet, mais

1375 effectivement à terme, on va avoir peut-être 2 000 personnes qui vont habiter et donc, comme ville, en fait, c'est des éléments qu'on veut regarder à plus long terme.

1380 Donc, effectivement il y a eu des travaux sur le viaduc pour le rendre plus sécuritaire, mais ces travaux-là ont été très dispendieux aussi pour justement l'ajuster et il y a possibilité peut-être dans certaines parties du viaduc de rabaisser, d'ouvrir ou élargir les trottoirs pour les piétons. C'est ce qu'on souhaite.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1385 O.K. Mais depuis 2007, depuis le changement au Plan d'urbanisme, est-ce que la Ville a concrètement parti une réflexion sur comment ça pourrait évoluer ce viaduc-là ? Est-ce qu'on a enclenché un processus de... est-ce qu'il y a quelqu'un qui a travaillé quelque part quelque chose ?

1390 **MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

Oui.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1395

Oui ? D'accord.

**MME SYLVIE-ANNE DUPLANTIE :**

1400 Oui, on travaille. On a rencontré les gens de *Ponts et Tunnels* parce que c'est vraiment ces gens-là qui gèrent en fait les viaducs. Je pourrais passer la parole à notre spécialiste plus en circulation, mais je peux dire que oui, on a eu des réunions, on a eu des discussions, on a eu des demandes pour justement travailler cet aspect-là.

1405           Donc, plus une vision d'ensemble. Je sais que ça déborde aussi dans le Plateau, donc, je veux dire, c'est un accès de part et d'autre du viaduc sur Iberville et sur Saint-Joseph. Oui, on a entamé les discussions, mais on n'a pas la solution ce soir malheureusement.

1410           Mais je vais passer la parole à la personne qui s'occupe plus de circulation pour faire état des démarches qui ont été faites.

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

1415           Bonsoir. Je n'ai pas grand-chose à ajouter à ce que Sylvie-Anne a dit. Cependant, la seule chose qui... une des contraintes qu'on a aussi, c'est que le viaduc ferroviaire appartient au CP et dans ce sens-là, son emprise, il y a une emprise qui lui appartient, et c'est difficile pour la Ville de jouer à l'intérieur de cette emprise-là.

1420           Alors, c'est des discussions avec le CP qu'il faudrait avoir aussi si on veut élargir la rue ou si on veut réaménager les trottoirs dans ce secteur-là.

1425           Alors, ce n'est pas un dossier facile, c'est un dossier qui a évolué avec le temps dans le sens où les travaux qui ont eu lieu il y a quelques années, tout le monde en a parlé tantôt, mais il y a d'autres contraintes qui font en sorte que ça évolue plus lentement qu'on pense.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

O.K. Juste une question complémentaire.

1430           **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Juste un instant, Monsieur. Pourriez-vous vous identifier, s'il vous plaît, pour les fins de l'enregistrement ?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

1435

Pierre Morrissette de la Direction des travaux publics.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1440

Merci.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1445

Petite question complémentaire. Je ne sais pas si Saint-Joseph et Iberville à cet endroit-là, est-ce qu'il s'agit de routes qui sont sous la juridiction de la ville centrale ?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

1450

La ville-centre. C'est deux artères effectivement.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

Et vous, vous êtes de l'arrondissement ou de...

1455

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

On est de l'arrondissement. Moi, je suis de l'arrondissement.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1460

O.K. Et est-ce qu'on sait si la ville-centre a eu cette réflexion-là également ?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

1465 Les *Ponts et Tunnels*, *Ponts et Tunnels* parce que c'est un viaduc aussi, *Ponts et Tunnels*, c'est des gens de la ville-centre. Alors, c'est sûr que quand on leur parle, eux autres ici, ils parlent à leurs collègues de la circulation.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1470 Est-ce que vous voulez poser vos questions ici, s'il vous plaît?

**M. ÉTIENNE COUTU :**

1475 Excusez-moi. O.K. Donc, je comprends qu'il n'y a pas de représentant de *Ponts et Tunnels* de la ville-centre ici ce soir ?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1480 Non.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

O.K.

1485 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Non. Merci, Monsieur. J'appelle maintenant monsieur Marius Arsenault. Bonsoir, Monsieur Arsenault.

**M. MARIUS ARSENAULT :**

1490

Oui, bonjour, Messieurs les commissaires ainsi que les gens de ville et le promoteur. Ma question est au niveau démographique. Ce bâtiment-là, cet ensemble-là, quels sont... est-ce qu'on s'est penché au niveau ville, au niveau de l'arrondissement ou ville-centre, les impacts démographiques qu'il peut y avoir ? Qu'est-ce que ça pourrait dans 15 ou 20 ou 30 ans alors que la population des gens qui peuvent se payer ces logements-là va probablement diminuer ?

1495

Est-ce qu'on s'est penché là-dessus ou est-ce qu'il y a eu des études de faites ?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1500

Vous mentionnez au niveau de la ville, l'utilisation possible des bâtiments?

**M. MARIUS ARSENAULT :**

1505

De risquer que ces logements-là ne soient pas loués ?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1510

En fait, il y a eu des études de marché de la part du promoteur dès le départ qui ont vraiment identifié une clientèle potentielle dans l'arrondissement et aux abords de l'arrondissement, dans le Plateau et dans Hochelaga. Les gens de la Direction de l'habitation ont également regardé quels étaient les besoins en matière de logement abordable, de logement pour personnes âgées et concluaient qu'il y avait vraiment une demande à ce niveau pour ce type de logement et pour les condos abordables, évidemment le marché nous démontre depuis les dernières années que tous les condos qui sont construits dans Rosemont prennent preneur. Donc, ça ne nous a pas semblé inquiétant.

1515

**M. MARIUS ARSENAULT :**

1520           Présentement, mais je veux dire, mais la population avec le vieillissement accéléré va faire en sorte qu'il va y avoir plus de personnes âgées que des gens actifs, ça peut créer une distorsion.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1525           Est-ce que monsieur...

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1530           Oui, je vais passer la parole au promoteur.

**M. RÉMI VIGNEAULT :**

          En fait...

1535           **M. MICHEL HAMELIN, président :**

          Vous vous identifiez, s'il vous plaît, Monsieur.

**M. RÉMI VIGNEAULT :**

1540           Oui, Rémi Vigneault au développement. Alors, si ça peut vous rassurer, ce site-là a été développé de façon... conduite par des études de marché, on l'a mentionné en premier lieu : trois études de marché nous ont conduits là.

1545           Ce site-là, nous l'avons retenu puisqu'on œuvre majoritairement dans l'industrie des personnes âgées et on a les études de marché à l'appui. D'ailleurs, on a quelqu'un ici qui pourrait répondre plus précisément à vos questions, mais nous avons développé un produit ce

qu'on appelle de catégorie abordable. Alors, on connaissait très bien à qui on va s'adresser dans l'arrondissement de Rosemont – Petite-Patrie.

1550

Nous avons développé un produit... 50% des ménages, on sait que 50% des ménages sont des personnes seules dans l'arrondissement; seulement 25% sont propriétaires, alors, nous avons caractérisé le produit pour qu'il soit abordable. Le produit que nous allons livrer à la population sera de l'ordre de 30% moins cher que les immeubles dédiés aux personnes âgées qu'on connaît, et ça, naturellement ce sera des formules tout compris avec des formats et tout. Alors, de l'ordre de 30%, c'est quand même pas négligeable.

1555

On sait aussi comme vous avez bien mentionné, que la concentration la plus forte sur toute l'Île de Montréal des 70 ans et plus repose dans Rosemont – Petite-Patrie. Alors, c'est alentour de ces paramètres-là que nous avons greffé le produit en prenant bien soin de bien l'adapter pour le tissu à qui on va s'adresser.

1560

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1565

Ça répond à votre question?

**M. MARIUS ARSENAULT :**

1570

Il n'y a pas d'autres... je veux dire, on va le voir avec l'usage. On va voir ça avec l'usage. Merci beaucoup.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci, Monsieur. J'appelle maintenant monsieur Philippe Millette.

1575 **M. PHILIPPE MILLETTE :**

Bonsoir. Je m'appelle Philippe Millette, étudiant en urbanisme à l'UQAM. Dans le fond, mes questions ont déjà été posées deux fois, c'était sur l'enclavement du site. Dans le fond, je ne sais pas si les promoteurs ont pensé à faire des liens avec l'extérieur, des liens avec le Plateau. Je pensais à la question dans le fond avec la piste cyclable qui a déjà été demandée, le talus sur Saint-Joseph et possiblement un lien avec la rue Laurier, continuer la rue Laurier pour vraiment faire un lien entre le Plateau et Rosemont. Dans le fond, on sait bien que le chemin de fer pose vraiment des ruptures tout le long du Plateau et de Rosemont. Ça fait que dans le fond, ç'a été un site idéal pour vraiment réussir à arrimer les deux arrondissements.

1585 C'était ma question pour les promoteurs.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1590 Je vais tenter de répondre à la question. En fait, tout le... je dirais le territoire ferroviaire qui entre l'arrondissement Rosemont et l'arrondissement du Plateau fait l'objet de beaucoup de réflexion présentement. J'ai moi-même tenu un atelier sur la question avec les étudiants l'année passée et c'est sûr que la création des liens transversaux est une chose intéressante.

1595 Donc, il y a des endroits où ces liens sont comme souhaitables. Il y a des endroits où ils sont très faciles et en général, on voit très bien par où les gens passent. C'est sûr que dans la partie où la voie ferrée devient plus, je dirais, parallèle à la trame urbaine, il y a déjà des liens qui sont existants, mais il y a une grande grande *strip* par exemple qui part du boulevard Saint-Joseph jusqu'à la rue Rachel, plusieurs kilomètres de long, il n'existe absolument aucun lien.

1600 Donc, quand on fait l'analyse des liens souhaitables, c'est clair qu'on a envie d'en avoir un à peu près au niveau du boulevard du Mont-Royal comme tel; c'est à peu près à mi-chemin entre ces deux éléments-là, mais de faire un effort par exemple de créer un lien par un ouvrage d'art au-dessus de la tranchée de la rue d'Iberville alors qu'on a la rue Saint-Joseph juste à côté, c'est une chose qui ne se considère pas comme tel.

1605

1610 Donc, si on parle d'un lien, ce serait plutôt comme un lien piéton et ce sujet-là, on l'a abordé un peu. C'est que le viaduc comme tel n'est pas sécuritaire pour les piétons aller marcher dessus. J'imagine que tu l'as fait comme moi aussi. Il n'y a pas de garde-corps, puis les trains passent exactement au même niveau que le tablier comme tel. Donc, toute intervention non seulement, c'est la création de liens transversaux pour les piétons entre les deux arrondissements à niveau ou toute intervention qui consiste à modifier les murs de soutènement, parce que c'est le sujet dont on discute, c'est des interventions en ouvrages d'art qui sont excessivement coûteux.

1615 Donc, effectivement il faudrait envisager si on voulait intervenir dans ce secteur-là de refaire complètement le viaduc ferroviaire lui-même en plus des murs de soutènement. Donc, ça c'est des études qui peuvent être faites. Il y a eu des tas de projets d'étudiants qui ont abordé la question l'année passée.

1620 Pour l'instant, nous qui travaillons sur un site à caractère un peu plus privé, ce qu'on nous a demandé, et ce qu'on a souhaité faire aussi, c'est maintenir la possibilité que les choses existent. Donc, les immeubles sont assez loin des limites de terrain pour qu'il puisse y avoir des modulations qui se fassent. Les murs de soutènement peuvent être remplacés par d'autres types de retenue de terre, etc. Le projet tient compte de ça.

1625 Il y a aussi des passages piétons qui peuvent être aménagés. Mais dans le cadre de notre étude, tout le travail sur l'aménagement du domaine public et les ouvrages d'art parce qu'on parle de millions et de millions de dépenses, ça ne fait pas partie des... je ne dirais pas nécessairement des préoccupations, mais plutôt des prérogatives de la promotion immobilière  
1630 comme telle.

Mais c'est des sujets qui ont été discuté et effectivement, il y a beaucoup de gens qui traversent à cet endroit-là sur les rails surtout depuis que la clôture a été enlevée.

1635 Présentement, l'opinion de la compagnie de transport, c'est que ce n'est pas sécuritaire.

**M. PHILIPPE MILLETTE :**

O.K.

1640

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Je ne sais pas si ça répond un peu à la question?

1645

**M. PHILIPPE MILLETTE :**

Oui.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1650

L'aboutissement de la rue Laurier qui enjamberait juste à côté de la rue, du boulevard Saint-Joseph, à mon avis, c'est comme un dédoublement dans une distance de marche d'une minute et quart. C'est comme pas nécessairement une bonne idée, mais ça peut être travaillé de façon différente.

1655

**M. PHILIPPE MILLETTE :**

Je vous remercie.

1660

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci, Monsieur. J'invite maintenant madame Hélène Painchaud. Bonsoir, Madame.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1665            Bonsoir. Premièrement, moi je voudrais souligner une chose. J'entends les différents intervenants qui nous parlent du plan qu'on voit en avant, mais moi j'ai déjà vu des présentations où il y a quelqu'un avec un pointeur, puis il nous suit, il nous montre de quoi on parle. Moi, je suis en arrière et je ne suis pas tout le temps sûre que je comprends de quelle partie du plan qui est à l'écran dont vous parlez.

1670            Moi, je ne suis pas architecte, ni urbaniste, ni rien de ça, puis j'imagine qu'il y a plusieurs personnes dans la salle qui ont de la difficulté à suivre, alors je fais une suggestion. Si je viens à une prochaine consultation, j'aimerais ça qu'on suive sur les plans avec un pointeur de quoi on parle.

1675            Mais ça c'est pas ma question. Ma question. Je reviens sur la première phase dont il a été question, puis on disait que... je pense que c'est l'OSBL qui faisait partie de la première phase. Je reviens parce que je ne suis pas certaine que j'ai compris. Les 175 logements qui font partie de la première phase, je sais que madame Gauthier a posé des questions là-dessus, 1680 est-ce qu'on dit que c'est 10%, donc c'est 17 logements qui vont être assurément accordés aux personnes qui sont à mobilité réduite? Est-ce que c'est comme ça qu'on doit l'entendre, aussi simplement que ça? Je ne sais pas à qui je m'adresse?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1685            Les représentants de l'arrondissement pourraient répondre à cette question.

**M. BERNARD CYR :**

1690            On disait tantôt que le bâtiment, c'est un bâtiment qui est totalement accessible, donc, les personnes à mobilité réduite ont accès directement au bâtiment. Les logements comme tels qui vont être adaptés, c'est en fonction des clientèles. Donc, il y a un certain nombre en fonction de la programmation que le GRT va établir, en fonction des besoins des clients.

1695 S'il y a déjà des locataires qui sont identifiés qui sont à mobilité réduite, ces logements-  
là vont être adaptés dès le départ, et il y a en a un certain nombre, je crois que c'est à peu près  
15% des logements qu'on essaie de faire adapter, mais c'est selon la clientèle. Alors, si les  
clients sont déjà identifiés, les locataires au départ, c'est sûr que ces logements-là vont être  
adaptés avec, comme monsieur Boivin disait tantôt, avec l'argent qui est prévu déjà dans les  
programmes.

1700

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Alors si je comprends bien, c'est pas sûr qu'il va y en avoir comme 15 ou... c'est pas un  
nombre comme ça? C'est selon la demande?

1705

**M. BERNARD CYR :**

Oui.

1710

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

C'est ça? C'est comme ça qu'on doit le comprendre?

1715

**M. BERNARD CYR :**

Oui.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1720

O.K. Ça, ça répond à ma question.

**M. BERNARD CYR :**

Mais par contre, dans les projets pour personnes âgées, je pourrais demander à mon collègue Jacques Boivin. Je crois qu'il y a un certain nombre... je ne sais pas si Jacques est ici?

1725

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui, il s'en vient à votre droite.

1730

**M. JACQUES BOIVIN :**

Bonjour, Madame.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1735

Bonjour.

**M. JACQUES BOIVIN :**

1740

Dans ce cas-ci, on a la chance d'avoir un immeuble où les 175 logements vont être adaptables.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1745

Oui.

**M. JACQUES BOIVIN :**

1750 Habituellement quand on fait des projets dans ce genre-là, on a comme objectif en construction neuve d'avoir au moins 20% des logements qu'on s'assure qu'ils vont l'être. C'est la cible qu'on se donne.

1755 Là, on a un immeuble qui nous offre encore plus d'opportunité de rejoindre des personnes qui ont ses besoins-là. Donc, si la demande est là, l'organisme qui va gérer l'immeuble va pouvoir ouvrir ses portes à ces clientèles-là, ça va être sa décision, mais ça va être aussi en fonction de la demande qui va leur parvenir.

Donc, il y a un très bon potentiel pour répondre à ces besoins-là.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1760

Oui, ça, je comprends qu'ils sont d'accès universel.

**M. JACQUES BOIVIN :**

1765

Oui, puis comme je vous dis, habituellement on a une cible de 20% des logements pour ces personnes-là. Parfois on ne l'atteint même pas, ça dépend vraiment de la demande. Ce coup-ci, on peut aller encore plus loin.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1770

Bon, parfait. Merci. Ma deuxième question?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1775

Oui.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1780 J'ai entendu les gens parler de... attendez que je trouve ma note... O.K. Les marges latérales et arrière, 3 et 4 mètres; c'est quoi ça? Ça se situe où sur un plan les marges latérales et arrière? De quoi on parle?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1785 Madame Bourdages?

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1790 C'est-tu la distance entre deux immeubles?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1795 C'est la distance entre un bâtiment et sa limite de terrain. Latérale, c'est quand c'est sur le côté; arrière, c'est quand c'est dans la partie arrière du terrain.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1800 Si c'est entre deux immeubles, on appelle ça comment?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1805 C'est parce que... o.k. Par exemple... En fait, ce qu'il faut comprendre, c'est qu'on va avoir un grand terrain ici. Donc, ces marges, on a une rue, une rue, une rue, c'est surtout des marges avant qu'on a. La marge arrière applicable serait celle qui serait entre la limite de terrain et cette partie de bâtiment. La même chose, mais ici, c'est une rue, donc ça ne s'applique pas. Les côtés ici, c'est des marges latérales entre les deux bâtiments, mais encore là, c'est un ensemble d'un seul lot. Je vous dirais que c'est un cas particulier, mais sur un terrain normal sur

une rue, on a une marge latérale de chaque côté de notre maison, puis on a une marge arrière à l'arrière.

1810

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Oui.

1815

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

Dans ce site-là, étant donné la complexité du lotissement et des implantations, le fait qu'on a presque que des rues, donc des marges avant, ça s'applique à deux ou trois endroits les marges arrière et latérales.

1820

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Parce que je voyais sur le plan ici qui donne sur le boulevard Saint-Joseph, entre les deux édifices, ça semble très étroit.

1825

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

Ici vous voulez dire?

1830

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Ben là, sur le plan qu'ils nous ont distribué, ça se trouve ici. Ça semble très très étroit.

1835

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

C'est le même bâtiment. Ce qu'on perçoit sur le petit plan, c'est un hall d'entrée en rez-de-chaussée.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1840

Ah.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1845

C'est trompeur, mais...

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1850

Oui. Oui, oui. Je pensais que c'était un espace.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

Non, c'est pas deux bâtiments.

1855

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Mais il n'y a pas d'espaces minimum qui sont... disons, on parle de 3, 4 mètres. Est-ce que ça se peut entre deux édifices, je ne sais pas moi, qu'il y ait une distance qui est réglementaire minimum? On peut pas aller en deçà de ça.

1860

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

Ici, vous voyez...

1865

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Pas sur ça, mais... peut-être pas sur... c'est parce que j'essaie de comprendre.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1870 Habituellement les marges qu'on retrouve la plupart du temps dans l'arrondissement, c'est 1.5 mètre la marge latérale; ça peut monter à 2.5 pour les secteurs de grand gabarit. Et les marges arrière les plus importantes au règlement actuellement, c'est 3 mètres.

1875 Donc, on est allé un peu plus important que ce qui était requis, puis il faut mentionner également qu'il y a toute une partie ici adjacente au secteur où on a encore des activités industrielles, on a une zone tampon de 6 mètres qui a été prévue. Donc, les terrains, les bâtiments ne peuvent pas s'approcher à moins de 6 mètres de la limite de terrain.

**MME HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1880 Bon, c'est parfait. Merci beaucoup.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

1885 Ça me fait plaisir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1890 Merci, Madame. J'invite maintenant monsieur Seydou Sow. Bonsoir, Monsieur.

**M. SEYDOU SOW :**

Bonsoir.

1895 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

J'ai bien prononcé votre nom?

**M. SEYDOU SOW :**

1900

Oui, Monsieur. Seydou Sow des *Habitations communautaires Loggia* dont je suis le coordonnateur. Je pense qu'en parlant en dernière position, les autres ont déjà abordé pas mal d'interrogations que nous avons.

1905

D'abord, nous saluons ce projet au niveau de notre conseil d'administration ; les gens ont beaucoup apprécié ce projet qui répond à une demande locale. On le suit de près depuis un certain temps, mais j'avais, en écoutant les exposés, une question sur évidemment le logement social ici.

1910

Vous avez parlé du stationnement. J'aimerais que vous nous reveniez un peu sur le stationnement spécifiquement réservé aux logements communautaires ici parce qu'il y a des éléments d'éclaircissement que nous aimerions avoir.

Deuxièmement...

1915

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

On va répondre à la question de stationnement et ensuite, une deuxième question.

1920

**M. SEYDOU SOW :**

O.K.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1925

Le stationnement sur le lot 2, l'immeuble de logements sociaux, c'est un stationnement qui comprend 30 cases; donc, c'est à la fois pour les résidents et éventuellement pour les besoins des employés, c'est des besoins qui nous ont été transmis.

1930 Par contre, l'ensemble du sous-sol de l'immeuble pourrait en prendre plus. Donc, ce qu'on a, c'est ce qui nous a été demandé.

**M. SEYDOU SOW :**

1935 D'accord.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Mais ça reste tout en dessous de l'immeuble; il n'y en a pas en dessous de la cour.

1940

**M. SEYDOU SOW :**

D'accord. Mais les stationnements à l'extérieur, c'est par rapport à...

1945

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Les stationnements à l'extérieur sont le long de la rue.

**M. SEYDOU SOW :**

1950

O.K., mais c'est réservé à qui ?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

1955

Ils ne sont pas réservés.

**M. SEYDOU SOW :**

O.K.

1960

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Pour l'instant.

1965

**M. SEYDOU SOW :**

D'accord. La deuxième question, elle est relative aux aspects de mitigation environnementale que vous avez évoquée effectivement pour atténuer certaines contraintes. Comme on sait, il y a plein de contraintes qui ont été soulevées. Vous avez parlé de contraintes liées à la pollution sonore notamment avec le bruit que procurent les voies ferrées.

1970

Vous avez aussi parlé d'autres contraintes, mais est-ce qu'il n'y a pas une contrainte qui n'est pas bien apparue ici et qui se trouve dans le site par rapport à une usine qui fait de la teinture, je pense ? Est-ce qu'il y a des mesures d'atténuation, en tout cas, est-ce que cela cause un problème ?

1975

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Bien, c'est ça, en gros, c'est que les deux types de contraintes qui sont issues de cet immeuble-là sont liées au bruit de l'utilisation de l'immeuble qui n'est pas climatisé, donc, les gens travaillent avec les fenêtres ouvertes. Et aussi à des services de camionnage qui ont lieu dans la cour qui se situe à l'arrière de l'immeuble. - Je vais utiliser le pointeur. C'est parce que madame la commissaire est juste en dessous, puis je ne suis pas sûr si ce n'est pas mauvais pour la santé. -

1980

1985

Donc, vous voyez, ça c'est l'espace entre les deux immeubles, ceci étant, je crois, une coopérative d'habitations et ceci étant la teinturerie comme telle. Et donc, dans cet interstice entre les deux immeubles, il y a finalement une cour qui sert au camionnage. On parle de 6 à 7 mouvements de camions par jour, ce qui, d'après mon expérience, est quelque chose qui est relativement minime, mais qui demande quand même d'être traité.

1990

1995

Donc, ce qu'on a fait, c'est que les parties des immeubles qui sont en contact avec cette propriété industrielle sont des cours latérales d'immeuble ou des cours arrière, et donc, sont des bouts de bâtiment; nous ce qu'on pense, c'est qu'on va mettre moins de fenêtres sur ces bouts-là, on n'en mettra pas nécessairement aucune, on en mettra moins de manière à limiter le problème de bruit comme tel.

2000

Et encore une fois pour ce qui est de la gestion du bruit pour les premiers étages et les extérieurs, on travaille encore avec les mouvements de terrain qui sont prévus avec les talus comme tels, en plus, je dirais, de renforcer la plantation existante sur le site parce qu'il y a plein d'arbres qui sont assez matures sur le long.

2005

Donc ça, c'est pour la gestion du bruit comme tel, c'est de cette manière-là qu'on entend travailler. Mais ce que je peux dire, c'est que ce problème-là qui existe dans cette partie-là du site est un peu négligeable par rapport à ce que l'on trouve dans les autres parties du site au niveau du bruit aussi.

**M. SEYDOU SOW :**

2010

O.K.

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2015

Mais donc, grosso modo, sur l'ensemble des demandes de permis qui vont être faites puisqu'on est à une distance de moins de 150 mètres de la voie ferrée, sur l'ensemble des demandes de permis, il y aura un travail qui va être fait au niveau des ingénieurs de chez Dessau Soprin qui travaillent sur les questions d'acoustique. Et le permis ne sera pas émis si les questions de bruit ne sont pas réglées.

2020

**M. SEYDOU SOW :**

D'accord. Mais la question de l'usine de teinture, elle va toujours demeurer là ou... ?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Je n'ai pas d'information à ce sujet.

2025

**M. SEYDOU SOW :**

D'accord.

2030

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Elle n'est pas à vendre en tout cas.

**M. SEYDOU SOW :**

2035

D'accord. Et pour...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2040

Monsieur Sow, vous avez déjà posé vos deux questions.

**M. SEYDOU SOW :**

Oui.

2045

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Il y a une personne après vous.

2050 **M. SEYDOU SOW :**

D'accord, je vais terminer par la question des débarcadères. Quelqu'un l'avait évoquée, mais moi je veux de manière spécifique sur le logement communautaire ici, social. Est-ce qu'il est prévu un espace de débarcadère pour les gens qui soit viennent déposer des gens ou bien pour les camions qui viennent amener des produits ?

2055 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

En fait, je dirais que tous les accès techniques des immeubles vont être prévus; pour l'instant, ils ne sont pas nécessairement dessinés.

2060 **M. SEYDOU SOW :**

D'accord.

2065 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2070 Mais ce qu'il va y avoir, c'est que comme les immeubles sont assez rapprochés des rues, on parle d'une distance de 5 mètres, une zone de débarcadère sur rue pourra être réservée. Je pense que c'est la manière la plus intéressante de le faire. On n'a pas besoin d'apporter le véhicule à un mètre de la porte d'entrée. On est dans des échelles où on peut se permettre comme sur beaucoup de rues à Montréal d'avoir des espaces réservés pour débarcadère en face des immeubles lorsque requis. Pour ce qui est des accès camions, il va y en avoir autant que ça va être nécessaire.

2075 **M. SEYDOU SOW :**

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2080           Merci beaucoup. J'appelle maintenant monsieur Jean-Christophe Gaudreault. Bonsoir, Monsieur.

**M. JEAN-CHRISTOPHE GAUDREULT :**

2085           Bonsoir. Je vais terminer probablement sur une note un peu plus légère parce que je remarque que depuis le début, on parle beaucoup de l'inclusion du projet dans le quartier, l'architecture, le paysage, mais pour ce qui est des bâtiments en tant que tels, côté revêtement, côté *look*, j'ai juste entendu le mot « design contemporain » tantôt.

2090           Je ne sais pas si à ce stade-ci du projet c'est tout arrêté ou même sur les images, j'ai cru remarqué tantôt que c'était en blanc, ça me semblait flou. Je ne sais pas quelle facture, parce que les bâtiments vont être assez gros, c'est quand même quelque chose de...

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2095           Ce que je dois mentionner, c'est chacun des immeubles qui vont être construits là vont être dessinés dans un futur qui s'en vient. Pour l'instant, c'est un concept en design urbain. Évidemment tout le monde veut voir de l'architecture, évidemment personne ne veut que je la dessine en partant.

2100           Ça va sûrement être partagé entre plusieurs bureaux d'architectes. Comme on l'a mentionné, il va y avoir un règlement de PIIA qui va s'appliquer ou un genre de cahier des charges architecturales qui va définir une manière de faire les choses. Ce qui est sûr, c'est qu'on veut une architecture contemporaine, marquante, à l'entrée de l'arrondissement.

2105           La question des matériaux de revêtement de façade, dans le règlement de Montréal, c'est 80% de maçonnerie. On va rester sur ces eaux-là parce qu'on veut résister au problème de

bruit aussi. Ça prend de la façade qui tient la route. Je dirais pour l'essentiel, tous les architectes de Montréal vont se forcer pour que ce soit beau. Je ne sais pas quoi dire de plus.

2110

**M. JEAN-CHRISTOPHE GAUDREAU :**

Non, non, non, c'était pas une crainte, c'était pour avoir une idée de la direction. C'est ça.

2115

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Pour l'instant, on a beaucoup, je dirais, fixé des éléments de volumétrie, ce qui veut dire les possibilités de variation sur les implantations que vous voyez là sont assez minimes. Donc, la volumétrie est déjà une grande partie de l'architecture.

2120

Après ça quand on parle d'esthétique de façade, c'est un projet qui va se construire sur un certain laps de temps, faisons confiance aux créateurs locaux. Ce qui est prévu, c'est que c'est de l'architecture contemporaine qu'on va faire là qui sera sûrement une réponse intéressante aux différentes contraintes puisqu'on a... il faut que les enveloppes résistent aussi, les enveloppes qui vont coûter plus cher, il y a des bâtiments là-dedans qui vont être probablement en B2, etc., donc, c'est des bâtiments assez coûteux.

2125

Pour l'instant, il n'y a pas d'imagerie architecturale qui a été faite autre que ces éléments-là qui à mon sens sont déjà pas mal de l'architecture aussi. Il y a tout un travail sur la gestion des extérieurs qui fait partie de la démarche qui est là qui va avoir beaucoup d'influence sur le résultat global aussi et là-dessus, on a mis la table sur nos différentes intentions. Ces aspects-là sont plus dessinés que l'expression des façades comme telles.

2130

2135

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Ça répond à votre question?

**M. JEAN-CHRISTOPHE GAUDREAU :**

2140

Autant que se peut. Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2145

Merci. Alors, il n'y a plus personne qui s'est inscrit pour poser des questions, mais les membres de la commission ont certaines questions à poser autant au promoteur qu'à l'arrondissement. Alors, j'invite ma collègue à poser ses questions.

2150

#### **QUESTIONS DE LA COMMISSION**

**MME NICOLE BOILY :**

2155

Bonsoir, Messieurs, Dames. Moi je reviendrais sur la question du logement social pour bien comprendre quelles sont les orientations qui sont prises. D'une part, ce sera une OBNL ou une coop qui sera développée pour le développement du logement social? Est-ce que les choses sont précisées?

**M. BERNARD CYR :**

2160

2165

À date, le choix doit être fait par la Direction de l'habitation, c'est à l'étude présentement. Il y a le Groupe de ressources techniques qui travaille présentement avec un OBNL qui existe déjà dans le quartier qui s'appelle *Loggia*. Ça fait partie des évaluations présentement sur leur capacité de gérer un tel projet. C'est une première expérience pour eux dans la gestion d'un projet pour personnes âgées, mais il y a quand même de l'expérience dans la gestion de propriétés semblables. Ils ont déjà fait deux projets dans l'arrondissement dans des programmes de logement social chez nous, mais ça va faire partie des évaluations chez nous dans le cadre de l'évaluation du projet dans sa globalité.

2170 **MME NICOLE BOILY :**

Par ailleurs, j'aimerais aussi avoir des précisions par rapport à la clientèle visée. Dans les principes qui ont été mis de l'avant tant par le promoteur que du côté de l'arrondissement, on parle d'une mixité, donc, de logements familiaux et d'une diversité en termes socioéconomiques, en termes d'âge, et est-ce que j'ai bien entendu ce soir que le logement social ne serait que pour les personnes âgées?

2175 **M. BERNARD CYR :**

2180 Le projet qui est en élaboration par le GRT, on parle d'un projet qui est à peu près deux-tiers personnes âgées que l'on appelle PAPA, personnes âgées en légère perte d'autonomie, financé dans le cadre des programmes et un tiers qui serait soit, comme on disait tantôt, des personnes qui ne sont pas nécessairement des personnes âgées, ça pourrait être des préretraités ou des personnes à mobilité réduite pour profiter des capacités du bâtiment d'être capable de desservir cette clientèle-là.

2185 **MME NICOLE BOILY :**

2190 Comme entre autres, il y a une dame, la présidente d'un organisme qui a dit, qui a émis une opinion par rapport aux personnes qui sont à mobilité réduite, est-ce qu'il y aurait par exemple la possibilité de logements avec famille, de logements familiaux qui pourraient être accessibles et adaptés?

2195 **M. BERNARD CYR :**

Oui, c'est une possibilité, selon la demande effectivement. Ça va faire partie de l'évaluation du projet.

**MME NICOLE BOILY :**

2200           Donc, ce n'est pas uniquement personnes âgées?

**M. BERNARD CYR :**

2205           Non.

**MME NICOLE BOILY :**

              Donc, il y aura des possibilités pour...

2210           **M. BERNARD CYR :**

              Oui.

**MME NICOLE BOILY :**

2215           Là encore à l'intérieur une certaine diversité en terme d'âge; il peut y avoir des personnes seules.

**M. BERNARD CYR :**

2220           Mais on ne parle sûrement pas de grandes familles. Quand on parle de familles, c'est des petits ménages. Il est possible qu'il y ait des ménages qui auraient des enfants, mais dans des projets où on parle d'une majorité de personnes âgées, il y a des mixtes qui ne sont quand même pas favorables; on ne pourrait pas par exemple mettre des familles avec plusieurs enfants

2225           dans un projet pour personnes âgées. Mais ce n'est pas impossible qu'il y aurait des logements pour des personnes à mobilité réduite qui auraient des enfants.

**MME NICOLE BOILY :**

2230 Et les logements familiaux que l'on annonce, c'est davantage au niveau des logements abordables?

**M. BERNARD CYR :**

2235 Les logements familiaux?

**MME NICOLE BOILY :**

Oui.

2240 **M. BERNARD CYR :**

Oui. Le promoteur a annoncé qu'il va offrir des logements familiaux abordables dans les quelque 180 logements qu'il a annoncé qui seraient prévus pour être vendus sur le marché privé.

2245 **MME NICOLE BOILY :**

2250 Et j'avais vu dans vos documents qu'il va y avoir des services. Est-ce que... d'abord, quel type de services sont envisagés? Je ne sais pas si c'est l'arrondissement ou monsieur le promoteur?

**M. BERNARD CYR :**

2255 Pour le projet pour le logement social, les services, ça comprend les services de repas, 5 repas par semaine le midi, et puis des services d'activités sociales et puis la sécurité, entre autres la sécurité du bâtiment. Mais c'est surtout le service de repas et d'animation.

Pour les logements privés, il y a un autre type de services, je crois que le promoteur pourrait être en mesure de donner plus de détails.

2260 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2265 C'est ça. En fait, c'est qu'on parle de la présence de commerces et de services en rez-de-chaussée sur la rue Molson. Donc, il y a une partie que ça va être des commerces comme tels qu'on a calibrés pour pas que ça entre en compétition avec ceux de la rue Masson. Donc, c'est un type différent.

2270 Par contre, pour ce qui est de la résidence principale qui est la partie centrale, ce qui est demandé, c'est que les services de la résidence comme telle qui, peut-être que je vais laisser mon client parler de ça, les services de la résidence comme telle soit disons sur le bord de la rue Molson de manière à participer à l'ambiance générale, donc, là-dedans, est-ce qu'il y a par exemple des services de restauration qui sont accessibles aux gens du quartier. C'est des choses en discussion et en devenir.

2275 Il y a des locaux comme à l'Université du 3<sup>e</sup> âge et compagnie. Je pense que peut-être mon client pourrait élaborer un peu plus.

**M. RÉAL BOUCLIN :**

2280 Réal Bouclin. Ce qu'il va y avoir comme services, les services d'alimentation usuels dans une résidence, des services d'animation. On a également les services de la clinique sur la dernière phase, la phase 4 avec... l'objectif, c'est de faire la même chose qu'on a déjà fait ailleurs, c'est d'avoir des petites chirurgies, une clinique de colonoscopie également.

Donc, c'est un peu les services qu'il devrait y avoir sur l'ensemble du projet.

2285 **MME NICOLE BOILY :**

Est-ce que ces services-là vont être simplement pour la résidence ou ils vont être accessibles à l'ensemble?

2290 **M. RÉAL BOUCLIN :**

Pour l'alimentation, les animations, c'est pour la résidence; pour la clinique, ça va être ouvert à la population.

2295 **MME NICOLE BOILY :**

Mais l'animation, est-ce qu'il pourrait y avoir des contacts avec les autres bâtiments, disons pas simplement la résidence centrale?

2300 **M. RÉAL BOUCLIN :**

Il y a des activités en animation, comme exemple, l'Université du 3<sup>e</sup> âge, c'est ouvert à la population également.

2305 **MME NICOLE BOILY :**

Du quartier aussi?

2310 **M. RÉAL BOUCLIN :**

Du quartier, oui, tout à fait.

**MME NICOLE BOILY :**

Je reviendrai pour d'autres...

2315

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Bergeron?

2320

**M. BRUNO BERGERON :**

Il y a une question qui a été abordée concernant le fait qu'on s'inscrivait dans un cadre plutôt de nature industrielle. Entre autres, on a parlé de la teinturerie. La teinturerie est un équipement industriel comme vous dites qui n'est peut-être pas à vendre, mais qui permettrait éventuellement un redéveloppement advenant le cas où l'entreprise cesserait ses activités.

2325

Est-ce que dans la façon de dessiner le projet, vous avez tenu compte de la taille de ce terrain-là de sorte qu'on puisse éventuellement développer ce terrain-là sans contrainte par exemple d'étroitesse ou quelque chose comme ça ?

2330

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

C'est une question d'expert. Si vous voyez bien le terrain de la teinturerie qui est en haut du plan - je vais utiliser mon petit pointeur - donc, ce terrain tout carré, c'est un bâtiment qui doit être à peu près à 70% d'implantation et je crois que la grande majorité de la cour à l'arrière fait partie de ce terrain-là aussi. Donc, c'est pas un petit terrain; c'est un terrain qui a un certain potentiel.

2335

Si on le compare avec les densités et les gabarits qu'on est en train de mettre en place sur le restant du terrain, c'est un potentiel qui est même plus certain, il est évident. Donc, si on le regarde, je dirais, rapidement vu, on est pratiquement capable de rentrer toute la phase de logement social qui est là ici, plus cette phase de logements à caractère privé sur ce même

2340

terrain-là qui lui-même est bordé par une ruelle et qui va devoir avoir les mêmes marges latérales que celles qu'on propose, nous, sur notre terrain.

2345

Donc, on est capable de façon, je dirais même assez à l'aise, de rentrer une opération immobilière qui tient tout à fait la route sur ce terrain-là moyennant décontamination, récupération et les autres aspects.

2350

**M. BRUNO BERGERON :**

Merci. J'aurais une autre question qui concerne disons l'allure générale du projet. La question que des gens peut-être de Rosemont – Petite-Patrie pourraient se poser, c'est : En quoi ce projet-là, on va s'y reconnaître ? Comment on va s'y reconnaître dans ce projet-là quand on connaît par exemple Rosemont – Petite-Patrie tel qu'il est actuellement ? Principalement la question de densité, de hauteur ?

2355

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Est-ce que la question se dirige à moi ? Oui, effectivement, c'est une question qui peut être assez préoccupante parce qu'effectivement je dirais que d'habitude quand on urbanise des grands terrains, on y va avec notre manière normale de faire, c'est-à-dire une trame de rues avec des bâtiments.

2360

Ce qui se passe dans ces grands terrains du territoire ferroviaire, c'est qu'il recèle un potentiel qui est assez important et qui à nos sens, je dirais même par les différentes études qu'on peut faire est un des plus grands potentiels à Montréal en milieu urbain déjà établi. La question qui se pose sur les grands terrains, c'est : Est-ce qu'on y va de façon traditionnelle ou on y va avec un autre type d'urbanisation ?

2365

2370

Dans la majorité des cas comme je le répète, à Angus par exemple, c'est un terrain de plus grande dimension encore, c'est la recette traditionnelle qui a été mise sur pied avec un petit

peu une tendance légèrement en sous-densité, etc. Donc, on a un produit qui n'est pas vraiment du Rosemont ou du Plateau, mais qui en fait fonctionne un peu sur les mêmes principes.

2375

Il se trouve que dans le terrain de la Norampac pour toutes les questions de continuité urbaine qui sont rompues ici puisqu'on a un frontage sur une seule rue, grande profondeur, peu de possibilité d'avoir des logements qui vont porter façade sur la rue d'Iberville ou sur la rue Saint-Joseph, etc., on a souhaité faire, je dirais, une composition qui corresponde un peu plus à des tendances en densité un petit peu plus forte, qu'on trouve comme en Europe par exemple. Donc, il y a un certain nombre de projets que vous avez peut-être vus dans les documents déposés qui participent de cette manière de composition.

2380

Donc, effectivement, l'enjeu de la reconnaissance de Rosemont ne se fera pas par la forme urbaine dans le cas de ce projet-là. C'est un projet qui est un peu exploratoire. Je ne sais pas si ça répond?

2385

**M. BRUNO BERGERON :**

La réponse s'adresse aux gens de l'arrondissement disons Rosemont – Petite-Patrie. J'avais une question aussi qui portait sur... on parle beaucoup du bruit naturellement de la voie ferrée, d'Iberville, tout ça, mais les trains qui passent sur la voie ferrée, on n'en parle pas dans les études sur la question de la vibration. Est-ce que c'est un aspect qui a été examiné par vos experts ou si c'est une question qui ne méritait pas nécessairement...

2390

2395

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

En fait, c'est une question qu'on a discuté avec les gens de chez Dessau Soprin parce qu'ils font aussi des expertises en terme de vibration. Ce qu'on a conclu, c'est qu'à ce stade-ci du projet, les répercussions sur la forme ou l'emplacement des immeubles sont vraiment minimales parce qu'en fait, c'est un problème qui se résout avec les techniques de construction des fondations des immeubles.

2400

2405           Donc, c'est un problème en structure, mais ce n'est pas un problème en principe d'urbanisation si vous voulez.

**M. BRUNO BERGERON :**

2410           Une dernière question porterait sur l'entente de développement. Dans cette entente de développement, pour tous les aspects qui y sont traités, on ne lit pas nécessairement qu'il y a des engagements fermes. On va parler de favoriser la conception de bâtiments à faible consommation, favoriser la mise en place de système, favoriser la végétation, etc.

2415           Donc, les éléments d'engagement sont peu décrits dans l'entente. La question que je poserais, c'est : Comment vous assurer que ce projet-là puisse se réaliser à terme selon les aspirations qui sont mentionnées dans l'entente de développement?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2420           Il est clair que l'ensemble des constructions vont être approuvées par le conseil d'arrondissement comme je l'ai mentionné tout à l'heure, qu'il y a un règlement qui va être adopté qui décrit un ensemble d'objectifs et de critères. Il y a des choses qui sont repris de l'entente à même le projet de règlement, mais les éléments qui touchent le développement durable, c'est pas un pouvoir que nous avons. Donc, on ne peut pas intégrer des éléments de développement durable dans un règlement.

2425           Donc, c'est sûr qu'on fait confiance au promoteur avec qui on a signé cette entente et que les gens qui vont avoir à gérer les futures constructions vont toujours avoir en tête ces éléments-là pour lesquels on s'est engagés ensemble.

2430           **M. BRUNO BERGERON :**

              Mais ce qu'on comprend, c'est qu'il n'y a pas d'obligation, c'est-à-dire que l'entente elle-même n'ajoute pas à la réglementation ?

2435 **MME GISÈLE BOURDAGES :**

C'est un contrat. Une entente, c'est signé par deux parties, puis il y a des garanties financières qui sont exigées pour la question de logements abordables, mais pour les autres éléments, la servitude, bon, c'est pas compliqué, ça va être fait par le courtage, ça va être signé.

2440 Les ententes au niveau du développement durable, le promoteur a quand même démontré beaucoup d'engagements, a fait faire une étude spécialisée par un expert, il vise à avoir une certification LEED.

2445 C'est sûr que nous, on va toujours avoir ces éléments-là aussi en tête lorsqu'on va continuer à travailler sur ce dossier-là pendant les 5, 10 prochaines années.

**M. BRUNO BERGERON :**

2450 En parlant de développement durable, on parle de la gestion des déchets parce que dans les éco-quartiers maintenant qui sont très en vogue, on voit ça à la Ville de Québec, il y a un ensemble d'éléments qui sont traités, puis on parle...disons la question de la gestion des déchets, c'est quand même très important. C'est quand même 1 200 logements qui vont être installés à cet endroit-là.

2455 Dans la documentation, on nous dit que, par exemple, il va y avoir un système de tri, un système de chute par exemple dans les étages, et tout. Mais est-ce qu'on a prévu un pré-traitement des déchets, par exemple compactage ou des choses comme cela ou c'est strictement de l'emmagasinement pour transbordement ?

2460 **MME GISÈLE BOURDAGES :**

On n'a pas vraiment abordé ces questions-là. Je ne sais pas si le promoteur a réfléchi de façon plus poussée, mais nous on n'a pas abordé ces éléments-là. On n'a pas nécessairement de politique non plus à cet égard-là dans l'arrondissement.

2465

**M. BRUNO BERGERON :**

D'accord.

2470 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Thiffault, est-ce que...?

2475 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Dois-je répondre? Oui, en fait ce qui est prévu dans le cadre de l'immeuble présentement, c'est ce que la Ville nous demande en général : c'est des doubles chutes à déchet. Donc, c'est ou bien deux chutes parallèles qui arrivent dans deux locaux différents ou bien une même chute qui se sépare en Y au bout. Donc, il y a effectivement un entreposage qui se fait des matières à récupérer qui elles vont être prises par les entreprises de récupération.

2480 Pour ce qui est des autres déchets, donc, ce qui est putrescible comme tel, pour l'instant, on n'a pas retenu le principe de faire du compostage sur place qui, avec la taille du projet, pourrait se révéler un grand problème. Mais peut-être qu'on peut faire du chemin sur ces questions-là. Mais pour l'instant, c'est tout simplement prévu que les déchets domestiques sont enlevés et traités ailleurs pour ce qui est de la récupération comme je le mentionnais.

2485 Sinon, il y a un principe de récupération des déchets de construction pendant le chantier qui est prévu avec une entreprise aussi.

2490 **M. BRUNO BERGERON :**

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2495

J'aurais quelques questions à mon tour concernant la circulation. Dans l'étude de circulation, on en arrive à la conclusion qu'au coin de Masson et Molson, il n'y a pas besoin de feu de circulation et tantôt vous nous avez dit si j'ai bien compris qu'il y a un projet de feu de circulation qui est à l'étude?

2500

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2505

Oui, c'est ça. Ça c'est un vaste sujet. C'est que le feu de circulation, d'après la Ville de Montréal est requis à cet endroit-là à l'heure actuelle pour des questions de sécurité et de configuration de voirie notamment dû au fait aussi qu'on a une voie de virage à droite automatique à d'Iberville et Masson. Donc, les véhicules arrivent assez vite.

2510

Donc, c'est un coin qui n'est pas facile à tourner et donc, dans les cartons de la Ville théoriquement, et peut-être que les gens de la Ville pourraient préciser, c'est qu'il est prévu d'installer un feu à cet endroit-là. Par contre, l'étude de circulation qui a été faite par madame Lefebvre qui est ici, ne conclut pas que les nouveaux besoins générés par le projet obligent la construction du feu de circulation comme tel.

2515

Je ne sais pas si vous voyez, c'est une question de répartition.

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

2520

Pierre Morrissette des Travaux Publics. Effectivement, c'est le constat qu'on a aussi. Le feu de circulation selon l'étude qui a été faite n'est pas requis, mais la Ville veut avoir un feu de circulation à cet endroit-là et, en fait, il est prévu dans le cadre de l'aménagement du prolongement d'une piste cyclable entre le réseau vert et la piste cyclable qui a été aménagée, la bande cyclable qui a été aménagée sur la rue Molson.

2525 Alors, pour faire le lien entre ces deux-là, il est prévu dans les cartons de la Ville comme dit monsieur Thiffault de réaménager l'intersection Iberville/Masson et d'ajouter un feu de circulation au coin de Masson et Molson.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2530 Merci. Également au point de vue circulation, l'accès à la clinique, la future polyclinique se ferait par ce que vous appelez *ride in, ride out*, c'est-à-dire Iberville vers le nord, mais les gens qui viennent du nord ou de l'ouest sur Masson, vers l'est, pardon, sur Masson, comment pourraient-ils entrer? Le détour serait assez long.

2535 **M. PIERRE MORRISSETTE :**

2540 Ben, ils peuvent faire le détour par Molson, Saint-Joseph, Iberville. Quand même, c'est juste le tour du carré. Effectivement, on est dans un milieu qui est un peu enclavé et ce qu'on veut éviter, c'est des virages à gauche à cet endroit-là compte tenu de la configuration de la rue Iberville.

2545 Alors, c'est pour ça qu'on prévoit des, comme vous dites, des *ride in, ride out*. La personne qui descend effectivement d'Iberville et qui veut tourner à gauche, qui ne pourra pas tourner à gauche, effectivement, on l'a toujours dit, ça va faire un méchant détour. Mais la personne qui va le savoir, elle, elle va prendre, elle va tourner sur Masson, Molson, Saint-Joseph, puis elle va pouvoir monter relativement facilement.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2550 Et un dernier point pour... Oui?

**M. BRUNO BERGERON :**

Est-ce que c'est la même chose pour le CPE ou si le CPE a accès par la rue Molson ?

2555 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Non. Ce qui est prévu pour le CPE, c'est qu'il soit plus en contact avec la partie résidentielle du site. Donc, on ne veut pas que les gens rentrent dans le stationnement de la polyclinique; on veut que ce soit plutôt par l'accès en fond de boucle ici. On a prévu une bande d'interdiction de stationner pour un débarcadère. Les deux boucles sont prévues comme ça. La cour du CPE va donner dans le fond de la placette le long du passage piéton.

2560 **MME NICOLE BOILY :**

2565 Donc, ça veut dire que l'entrée principale de la garderie ou CPE, parce que tantôt je voudrais vous poser une question par rapport à ça, mais l'entrée, il n'y aurait aucune entrée sur Iberville?

2570 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Théoriquement non. Parce qu'il n'y a pas de place pour s'arrêter sur la rue d'Iberville à cet endroit-là parce qu'il va falloir interdire le parking sur une section parce que maintenant, dès que le mur arrête, on a le droit de se parquer. Donc, il y a 5, 6 cases à enlever pour avoir une distance de visibilité qui fonctionne et on ne veut pas que les véhicules s'arrêtent.

2575 **MME NICOLE BOILY :**

Donc, ça veut dire qu'ils vont entrer par Molson?

2580 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Ça veut dire qu'ils vont entrer par Molson.

**MME NICOLE BOILY :**

2585           Puis traverser la...

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2590           Le CPE comme tel est un élément de programme qu'on souhaite avoir; c'est pas encore tout attaché avec le programme.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2595           Et un dernier point concernant la circulation. Les études démontrent qu'il y a une vitesse excessive sur la rue Molson; le plan d'aménagement d'ensemble, lui, parle d'une piste cyclable et/ou d'avancées de trottoir; l'étude de circulation, elle, parle d'avancées de trottoir. Est-ce que l'arrondissement a une position là-dessus?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2600           Oui. L'arrondissement va de l'avant avec des saillies de trottoir. Il y a des demandes qui ont été faites pour le réaménagement complet de la rue Molson auprès du central au niveau de l'éclairage, des saillies de trottoir et de l'enfouissement des fils électriques existant sur Molson, et dans un premier temps, on avait réfléchi à la possibilité d'intégrer une piste cyclable, ce qui a été exclu pour des raisons de raccordement avec le sud de Saint-Joseph.

2610           On parlait d'une piste cyclable, un mail, mais ç'a été exclu. La bande cyclable a été en fait introduit, ça fait plus qu'un an, donc, on a conservé cette option-là avec du stationnement de part et d'autre de la rue Molson. Mais c'est vraiment les saillies qui vont avoir un effet réducteur sur la limite plus importante qu'on retrouve aujourd'hui. Parce qu'il n'y a pas vraiment... ben, en fait, avec les industries, peut-être qu'il y a moins de vie, il y a moins de monde, en espérant qu'avec les habitations, le fait qu'il va y avoir des va-et-vient entre le parc et l'autre côté de la rue Molson, qu'il y ait moins de véhicules qui enfreignent la loi à cet endroit-là.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2615

Il y a monsieur Morrissette qui veut ajouter?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

2620

En fait, ce que je voulais ajouter, c'est un peu ce qu'elle a introduit. Quand on circule sur Molson à cet endroit-là, on est dans un endroit très dégagé à l'heure actuelle ; le parc, on fait relativement dos au parc; les activités du parc sont sur la rue, la 1<sup>ière</sup> avenue, on a des jeux pour enfants de ce côté-là, ou sur la rue Masson où il y a la piscine, etc.

2625

Alors, quand on arrive de Saint-Joseph et qu'on monte Molson pour se rendre à Masson, effectivement on est dans le dos du parc, puis dans une industrie à gauche... ben, dans une ex-industrie à gauche. Alors, les automobilistes sont portés à circuler vite et ne pas respecter le 30 kilomètres/heure qu'il y a sur cette rue-là.

2630

Avec les habitations, avec le réaménagement du parc qu'on veut faire, les activités vont faire en sorte de rétrécir si on veut le champ de vision des automobilistes, réduire leur vitesse et sécuriser la rue si on veut. On en a parlé aussi tantôt, il va y avoir des saillies, mais également une traverse piétonne vis-à-vis l'entrée principale du parc qui se situe sur la rue Molson.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2635

Merci. Au niveau de l'échéancier de réalisation, on remarque que le talus qui va longer la voie ferrée est prévu en toute dernière phase du projet. C'est un endroit qui est très dangereux, je pense qu'on l'a mentionné tantôt. Même la voie ferrée, il n'y a aucune rampe et si les enfants vont jouer là par exemple, c'est très très dangereux.

2640

Est-ce qu'il est prévu d'avoir une clôture quelconque entre votre propriété et l'emprise de la voie ferrée?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2645 Oui, c'est ça. C'est que cette clôture-là est une des prochaines choses à faire sur le terrain parce que normalement le terrain était clôturé par la présence de l'immeuble qui a été démoli. Dès qu'on va démarrer avec la réalisation du projet, la première des choses, c'est d'empêcher l'accès au site comme tel. C'est un gros gros chantier, on ne veut pas que les gens embarquent dessus.

2650 Donc, la clôture va devoir être établie sur le bord de la voie ferrée comme telle et puis ce qui va se passer, c'est qu'effectivement le talus va être... en fait, c'est l'aménagement paysager du talus qui va être fait en dernière phase.

2655 Par contre, on a tous les matériaux de récupération sont déjà sur place dans le site et ils sont du côté de la limite nord du terrain, ce qui veut donc dire que pour procéder aux premières phases de construction, on est obligé de déménager une grande partie du substrat minéral. Donc, on va aller... je dirais, l'infrastructure du talus va être fait à cette période-là et finalement, c'est l'aménagement paysager de surface qui va être une plantation d'arbres, etc., qui va être fait.

2660

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2665 Mais quand vous parlez de clôturer le site pour la construction, cette clôture-là va demeurer par après aussi?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2670 Il y a une clôture qui va devoir demeurer par après, c'est celle qui fait le lien entre le terrain et l'emprise de chemin de fer, donc, sur une distance d'à peu près 30 à 40 mètres. Il va devoir y avoir une clôture pour empêcher l'accès. Enfin, actuellement c'est comme ça que la problématique se présente.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2675

D'accord. Merci. Vous aviez d'autres questions?

**MME NICOLE BOILY :**

2680

Oui. J'aimerais revenir sur la question de polyclinique et de CPE. D'une part, c'est dans la dernière phase, donc, vraiment à la toute fin du projet. Est-ce que c'est vraiment dans les plans? Est-ce que c'est un projet vague et...? Ou bien si c'est une volonté qui est assez ferme?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2685

Écoutez, un petit élément de réponse et je passe la parole à mon client après. La question de la clinique médicale est vraiment un projet ferme qui est en devenir. La question du CPE, c'est un ajout de programme qui est une opportunité qui nous est permise par la réglementation et qu'on pense que c'est quelque chose qui devrait durer, enfin, qui devrait perdurer sur le site.

2690

Par contre, la clinique elle-même, je vais laisser monsieur Bouclin s'exprimer sur la question.

2695

**M. RÉAL BOUCLIN :**

Comme monsieur Thiffault le mentionnait effectivement, la clinique, c'est un engagement. Le fait qu'on a quelques projets au Québec, on se rencontre que les résidents, les personnes âgées visent à avoir un accès rapide aux services médicaux.

2700

Donc, c'est de bonifier le projet et effectivement, c'est un projet qu'on veut réaliser dans la dernière phase.

2705 **MME NICOLE BOILY :**

On sait que souvent de développer des liens avec les ministères, c'est long. Est-ce que vous avez commencé à travailler soit des arrimages avec le CLSC ou avec le ministère de la Santé?

2710 **M. RÉAL BOUCLIN :**

2715 Actuellement, on a déjà un corridor de services avec une clinique de gastroentérologie à Laval. On sait que le dépistage pour le cancer - là, je ne veux pas embarquer, je ne suis pas médecin, mais je ne veux pas embarquer sur le détail médical - on sait que le dépistage doit se faire automatiquement tout ce qui est colonoscopie. Donc, il y a un corridor de services qui a déjà été attaché à Laval avec Réseau Sélection, et ce qu'on vise, c'est de faire la même chose ici également avec l'expertise qu'on a.

2720 **MME NICOLE BOILY :**

Et cette polyclinique serait ouverte à tout le quartier?

2725 **M. RÉAL BOUCLIN :**

Tout à fait, comme je l'ai mentionné un peu plus tôt.

**MME NICOLE BOILY :**

2730 Et le CPE, c'est... ça c'est beaucoup moins... il y a un engagement beaucoup moins ferme?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2735 Disons que comme tel, il n'est pas encore attaché le CPE parce que théoriquement, il serait fourni dans à peu près 5 à 6 ans. On sait qu'il y a une énorme demande à ce niveau-là et puis l'enjeu ce soir, c'était de le présenter comme faisant partie de la palette générale des services qu'on veut offrir, mais il n'est pas attaché encore. L'horizon de réalisation est trop éloigné.

2740 **MME NICOLE BOILY :**

C'est ça. Puis que ce ne serait pas nécessairement... parce que si c'est un CPE, je pense que les engagements, on sait là encore qu'il y a des nombres de places par année qui peuvent être développés, donc, il y a des liens avec le ministère à pouvoir... Si c'est une  
2745 garderie privée, c'est de nature différente.

Ensuite, il y avait par rapport à la polyclinique, je pense que ça... Ah oui, c'est ça. Il y avait la polyclinique et vous avez attaché à ça les 125 chambres.

2750 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Dans les étages supérieurs.

**MME NICOLE BOILY :**

2755 C'est dans les étages supérieurs de la polyclinique?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2760 C'est ça.

**MME NICOLE BOILY :**

Et ça, est-ce que c'est du domaine privé ou du domaine public que vous avez envisagé ces 125 chambres?

2765

**M. RÉAL BOUCLIN :**

Pour l'instant, c'est du domaine privé, mais avec les ententes avec le ministère actuellement, on a déjà six ententes de ressources intermédiaires au Québec, ça pourrait devenir une entente. Mais pour l'instant, c'est privé.

2770

**MME NICOLE BOILY :**

Pour l'instant, c'est privé.

2775

**M. RÉAL BOUCLIN :**

Puis il y a déjà des discussions en cours actuellement.

2780

**MME NICOLE BOILY :**

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2785

Monsieur Bergeron?

**M. BRUNO BERGERON :**

2790 Toujours en développement durable, on parle beaucoup de végétalisation des toits, mais est-ce que vous avez aussi envisagé pour certaines portions de toit les revêtements réfléchissants ?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2795 Oui. En fait, ce qu'on a dans la proposition que vous avez peut-être lue, c'est qu'on a l'intention de faire des toitures végétalisées pour les bâtiments qui sont les plus bas parce que de toute façon, les autres regardent au-dessus, et puis l'engagement pour la balance des toitures comme telles, c'est d'avoir des revêtements réfléchissants pour limiter l'absorption de chaleur.

2800 **M. BRUNO BERGERON :**

D'accord. Concernant le transport en commun, on sait qu'il pourrait y avoir près de 1 700 personnes qui vont fréquenter ce site-là. On sait que dans la documentation, on nous parle de souhaits par rapport à des ententes avec la Société de transport.

2805 Est-ce que quand même il y a des discussions ou il y a des éléments de réponse qui sont déjà en discussion par rapport aux besoins de ces nouvelles populations qui vont arriver sur le site ?

2810 **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

Là-dessus, il y a eu des engagements de pris en terme public. Donc, je pense que c'est plutôt les gens de la Ville qui devraient répondre.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2815

En fait, dans l'entente, on a spécifié qu'on allait de concert avec la STM, l'arrondissement et le promoteur s'asseoir avec... en fait, s'asseoir et discuter des besoins qui devront être... en fait, s'il y a des besoins qui vont amener des services différents ou l'ajout de services suite à l'introduction de cette clientèle, mais on n'a pas encore débuté ces discussions, mais ça fait partie des éléments qu'on a mis sur la table qui devront être faits.

2820

Je pense que Pierre a quelque chose à ajouter?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

2825

Il y a un projet d'une nouvelle ligne d'autobus entre le métro Rosemont et le secteur Angus, le technopôle Angus, et qui passerait, qui permettrait de desservir le secteur en question. Les discussions... en fait, c'est une proposition que nous a faite la STM et elle est à l'étude à ce moment-ci. Mais compte tenu de l'avancement du projet, on n'a pas spécifiquement parlé de la rue Molson comme telle, mais on voit bien dans le trajet que c'est fort possible qu'ils puissent être desservis.

2830

**MME NICOLE BOILY :**

2835

Est-ce que c'est ça que tout à l'heure, je ne me souviens plus si c'est d'un côté ou de l'autre qu'on a parlé d'autobus dédié?

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

2840

Non. Non, c'est une nouvelle ligne. Enfin, c'est la ligne d'autobus 25 à l'heure actuelle dont le parcours serait modifié.

**MME NICOLE BOILY :**

2845            Alors, qu'est-ce qui était le transport dédié?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2850            En fait, il y a un circuit dans l'arrondissement qui dessert... la Navette de l'Âge d'or? La Navette d'or qui dessert les principales résidences où habitent des personnes âgées et évidemment, on va faire en sorte que ce projet-là soit desservi également par...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2855            Vous allez ajouter un arrêt.

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2860            Exactement.

**M. BRUNO BERGERON :**

2865            Ou 2 ou 3 parce qu'il y aura pas mal de personnes âgées sur ce site-là. Une autre question qui concerne le développement durable, c'est la question du mode de chauffage de cet immense complexe immobilier.

                 Est-ce que vous avez examiné des modes de chauffage dits non traditionnels ou vous... ?

2870            **M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

                 On est dans la mécanique si je comprends bien?

**M. BRUNO BERGERON :**

2875

Oui.

**M. RÉMI VIGNEAULT :**

2880

En fait, dans notre portefeuille, nous avons voulu élaborer un peu en termes de chauffage dans le passé. On a vécu une très mauvaise expérience dans le passé au niveau des planchers chauffants alors que ça semblait très intelligent et très adapté pour les gens qui y résident.

2885

Alors, on a eu des problèmes de gestion énormes avec ça. Surtout avec des écarts de température puisque c'est dur de contrôler par section des dalles aussi énormes; on peut contrôler une maison individuelle de façon à se rendre confortable, mais une collectivité aussi importante que 3 ou 400 personnes vivant dans un grand immeuble avec des dalles chauffées, ç'a été catastrophique puisqu'il y en a qui aiment ça plus chaud, moins chaud.

2890

Alors, on a dû rajouter des plinthes électriques par la suite et revenir si on veut aux façons traditionnelles. Alors, on parle naturellement du côté des résidences, collectivité de groupe. Du côté des condos si on veut, des condos privés, alors là c'est évident qu'il y a à l'étude dans le moment toutes sortes de système central, d'aération d'air climatisé et tout.

2895

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

À titre d'information, monsieur le maire vient de nous confirmer que la ligne a été...

2900

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

Que la ligne a été acceptée, le changement au niveau du trajet de la ligne entre le métro Rosemont et le technopôle Angus a été accepté par la STM. Même, ils vont regarder la

2905 possibilité de prolonger ça jusqu'au métro Préfontaine ce qui permettrait finalement aux gens d'avoir accès à la ligne verte et à la ligne orange.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2910 Merci. Dans les problèmes de chauffage, pour terminer avec ça, est-ce qu'on a examiné la possibilité de géothermie ?

**M. CHRISTIAN THIFFAULT :**

2915 Je dirais que présentement sur le projet les préoccupations ne sont pas de cet ordre-là. Ce qu'on sait par contre, c'est qu'ils ont, pour ce qui est du programme principal de la résidence, ils ont un système de gestion de la demande en période de pointe. Mon client pourrait vous raconter aussi, mais c'est une manière de répartir parce qu'on sait que ce qui est le plus pénalisant, c'est les périodes de pointe.

2920 Mais la question de savoir si on va travailler avec de la géothermie ou d'autres systèmes performant en termes d'environnement n'est pas dans les préoccupations pour l'instant.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2925 Merci. Est-ce que vous avez d'autres questions?

**MME NICOLE BOILY :**

2930 Moi j'aurais une question pour l'arrondissement. Ça fait une population importante qui s'ajoute. Est-ce que vous avez examiné tous les impacts que ça peut avoir au niveau du loisir, de la culture, puis de l'ensemble des services?

**MME GISÈLE BOURDAGES :**

2935 Oui. Effectivement, on a fait cette démarche suite à notre première rencontre avec les gens de l'Office parce qu'ils nous ont posé la question, et les gens de la Direction des loisirs avaient déjà commencé leur réflexion sur les impacts potentiels d'arrivée d'un nombre aussi important de gens.

2940 Ce qui ressort de ça, c'est que les équipements qu'on a, les installations tant communautaires, sportives, peuvent encore accepter, peuvent encore recevoir des clientèles additionnelles. Il y a des problèmes au niveau des piscines, ç'a déjà été identifié parce que les personnes âgées aiment bien les baignades, mais pour l'instant, on est presque à saturation avec les plages horaires qu'on a.

2945 On est aussi conscient que des aménagements devront être... en fait, le parc Pélican devra recevoir des nouveaux aménagements pour accueillir cette nouvelle clientèle et il y a une réflexion qui a été amorcée auprès des différents services de l'arrondissement pour voir comment on pouvait le faire.

2950

**MME NICOLE BOILY :**

J'aurais une dernière question, si vous permettez.

2955 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Allez-y, Madame.

**MME NICOLE BOILY :**

2960

C'est en termes de sécurité sur l'ensemble du territoire visé et, par exemple, pour tout ce qui peut être pour les boisés, les buissons, la hauteur, par rapport à la sécurité, certaines impasses pour les entrées, donc, l'éclairage. On sait qu'il y a beaucoup de travaux qui ont été

2965 faits à la Ville de Montréal concernant le guide pour la sécurité urbaine et tout ça qui avait été démarré par *Femmes et Villes*.

Est-ce que ce sont des dimensions, et ça peut s'adresser à l'un et à l'autre, est-ce que ce sont des dimensions qui ont été envisagées?

2970 **MME GISÈLE BOURDAGES :**

En fait, on a également réfléchi à cette question-là. C'est sûr qu'on n'est pas rendu à un niveau de design très précis. C'est clair qu'il ressort que tout l'aménagement de la partie talus le long d'Iberville et Saint-Joseph pose un problème.

2975

Au départ, l'arrondissement voyait ça comme une opportunité d'avoir un passage intéressant pour les gens au lieu d'utiliser le viaduc, justement les... mais il s'avère que c'est presque impossible parce qu'on a besoin du talus pour le bruit au niveau de l'acoustique et ça va faire en sorte qu'on va devoir bien identifier que c'est des espaces privés qui devront être clôturés, qui vont devoir avoir de l'éclairage, peut-être des caméras de surveillance si le besoin s'en fait sentir.

2980

Mais on pense aussi, on en a parlé récemment avec les gens de Réseau Sélection qu'il pourrait être intéressant d'utiliser certains de ces espaces-là pour des petits jardins, mais pour évidemment les gens qui habitent sur le site, les gens qui sont propriétaires ou locataires sur le site pour essayer de plus animer, de mettre plus d'animation dans ces espaces-là.

2985

C'est des choses qu'on va regarder encore une fois plus en détail lorsqu'on va arriver à l'émission des permis. Parce que là, on avait un concept très général, puis on n'est pas allé aussi loin, mais c'est des éléments de préoccupation qu'on a effectivement.

2990

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Moi, j'aurais une dernière petite question pour la circulation. Les rues en boucle seront-elles à sens unique?

2995

**M. PIERRE MORRISSETTE :**

Oui, oui.

3000

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci. Pas d'autres questions, Bruno?

3005

**M. BRUNO BERGERON :**

Non, ça va aller.

3010

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Alors, il me reste à remercier les promoteurs, leurs représentants, les gens de l'arrondissement d'avoir répondu à nos questions.

3015

Je vous invite à soumettre vos mémoires. La date limite est fixée au 7 octobre et nous nous réunirons probablement ici encore une fois le 14 octobre pour entendre vos mémoires écrits ou oraux. Pardon? Le 12 octobre, je m'excuse. Mais c'est bien ici.

Alors, vous avez jusqu'au 7. Alors, je vous remercie beaucoup de votre participation et au plaisir de se revoir le 12 octobre. Bonsoir.

3020

-----

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

3025

Et, j'ai signé :

---

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**

3030