

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président  
  M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET DE REVITALISATION DU QUARTIER  
SAINTE-MARIE**

**Zones d'intervention :**  
**Le pôle Frontenac, la rue Ontario**  
**Le secteur de la JTI-MacDonald et la gare de triage du CP**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

VOLUME 2

---

Séance tenue le 11 mai 2011, 19 h  
Continuée le 12 mai 18 h 30  
Centre Dom Polski  
1956, rue Frontenac

**TABLE DES MATIÈRES**

	SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 11 MAI 2011 .....	1
	MOT DU PRÉSIDENT.....	1
5	<b>PRÉSENTATION DU PROMOTEUR</b> .....	5
	<b>PÉRIODE DE QUESTIONS :</b>	
	M. CHRISTIAN MURPHY .....	22
10	M. PHILIPPE CÔTÉ.....	29
	M. YVES BOLDUC .....	34
	M. YVES CHARTRAND .....	40
	M. MICHEL-YVES DAIGLES .....	47
	M. PIERRE MALO .....	57
15	M. HUGO LEBLEU .....	65
	M. GAÉTAN ROBERGE.....	74
	M. HUBERT LAURIN.....	83
	M. PIERRE LUSSIER.....	91
	M. DENIS HÉBERT .....	101
20	M. LEONARDO SA.....	107
	M. DANIEL RACETTE.....	112
	Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE .....	118
	M. ÉRIC LAPOINTE .....	124
	M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD.....	131
25	Mme GISÈLE CARON .....	135
	<b>AJOURNEMENT</b>	
	<b>SÉANCE CONTINUÉE AU 12 MAI 2011 À 18 H 30</b>	
30		

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 12 MAI 2011 ..... 140

MOT DU PRÉSIDENT..... 140

35

**SUITE DE LA PÉRIODE DE QUESTIONS DU 11 MAI 2011**

M. DAVID LESSARD..... 141

M. DENIS MUNGER..... 152

40

M. PHILIPPE CÔTÉ..... 161

**AJOURNEMENT**

45

## MOT DU PRÉSIDENT

50 **M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président :**

Reprise de la consultation publique sur le PPU du quartier Sainte-Marie. Alors, bonsoir et bienvenue à chacun, chacune d'entre vous. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, je vous souhaite une bonne soirée, une bonne soirée de travail à tout le monde.

55

Je m'appelle André Beauchamp, je suis théologien de formation et je suis responsable de la présente commission. La présidente de l'Office, madame Louise Roy m'a désigné pour présider le groupe de travail. Je suis accompagné de Jean-Claude Boisvert, architecte, et une autre personne, madame Ariane Émond, journaliste, mais est malheureusement absente ce soir, elle est retenue à Québec pour des raisons de maladie dans sa famille.

60

La commission est appuyée dans ses travaux par son secrétaire, monsieur Michel Agnaïeff et monsieur Olivier Légaré, qui est analyste, également assiste la commission.

65

Permettez-moi aussi de vous présenter d'autres personnes-ressources en soutien. Donc, à la transcription, madame Yolande Teasdale; au son, monsieur Yvon Lamontagne; à l'accueil madame Denise Mumporeze et Félix Hébert; et à la logistique, madame Anik Pouliot. Normalement, la présidente du Bureau, madame Louise Roy, devrait être présente ce soir.

70

L'Office a été mandaté à tenir cette consultation publique par les autorités de la Ville de Montréal. Je tiens à rappeler que l'Office est une entité juridique indépendante qui est distincte de la Ville et qui peut agir en toute impartialité et indépendance.

75

L'objet, c'est-à-dire le mandat que nous recevons est à la fois un mandat de s'assurer que le public puisse s'approprier le dossier sur le table, qu'il puisse poser des questions, recueillir toute l'information, et de son côté, bien sûr, la commission, elle, s'assure à la fois de la qualité des réponses que vous avez du service d'information, et procède à son niveau, aussi, à l'examen, à l'analyse qu'elle fait par elle-même du dossier.

80 Je rappelle que les consultations que nous menons se produisent en deux temps : le premier temps, qui est un temps de cueillette de l'information, et donc, d'analyse de l'ensemble du projet qui est soumis; et le deuxième temps de la consultation, c'est un temps pour écouter les mémoires.

85 Alors, cette deuxième phase commencera au mois de juin, au 1er juin, et vous aurez jusqu'au 26 mai pour nous informer de votre volonté de déposer un mémoire, que ce mémoire-là soit un mémoire écrit ou qu'il soit oral, ce n'est pas jamais un mémoire improvisé. Donc, il faut nous avertir à l'avance si vous voulez venir présenter un mémoire à la deuxième partie.

90 Dans cette première phase d'information, nous avons eu une session la semaine dernière sur l'ensemble de ce qu'on peut appeler le PPU, le Plan particulier d'urbanisme et l'ensemble des coordonnées du projet.

95 Ce soir, nous essaierons d'analyser d'une manière plus précise certains aspects des enjeux du projet, à savoir le secteur Frontenac, le secteur de la rue Ontario, le secteur de la JTI-MacDonal et la gare de triage. Mais, par ailleurs, ces choses-là ne sont pas complètement exclusives, si vous avez encore des questions sur d'autres éléments qui concernent le dossier, elles seront recevables.

100 Demain soir nous analyserons, d'une manière plus particulière, le secteur Parthenais, les abords de la rue Notre-Dame et la station de métro Papineau.

105 La commission donc est là pour vous aider. Alors, normalement vous connaissez la procédure; quand j'ouvrirai les registres tantôt, vous vous inscrivez auprès de notre secrétariat pour poser des questions. Quand vous êtes invité à venir poser la question, vous vous assoyez à la table et vous avez droit à deux questions. On permet parfois une courte mise en situation pour qu'on comprenne bien le point de vue dans lequel vous vous situez, mais nous vous demandons de poser des questions, parce que c'est ça qui est important. Et vous vous adressez toujours à moi. Même chose pour la Ville, vous vous adressez à moi. Comme ça, on est sûr qu'il n'y a pas de chocs d'idées trop directes parfois qui peuvent survenir.

110            Alors, le principe fondamental, nous, c'est de vous aider dans vos questions, de nous assurer que la question est bien comprise et qu'il y a une réponse à votre question. Ça ne veut pas dire que la réponse vous plaît, mais qu'il y ait une réponse et non pas une fuite de votre question. Je pense que ça, c'est ce sur quoi nous devons veiller.

115            C'est bien sûr que de temps en temps, la commission pourra prendre une de vos questions et les approfondir, aller plus loin, quitte à, parfois, allonger un petit peu l'échange, mais je pense que ce n'est pas dans l'idée de vous enlever un droit de parole, mais dans l'idée de bien soutenir la recherche que vous menez à votre niveau.

120            Pour que les choses se passent bien, bien, il y a un bon ordre de l'assemblée. La semaine passée, ça a été absolument exemplaire. Alors, je n'ai pas grand crainte pour ça, mais il est important de respecter l'opinion de chacun, d'éviter les mouvements de foule, des fois, qu'on peut avoir, les applaudissements ou les réprobations. Il faut que chacun ici puisse être sûr d'être écouté et respecté quelle que soit son opinion. Je pense que c'est le fondement même de la  
125            démarche que nous faisons.

              Donc, il y aura audition de mémoires à partir du 1er juin. Selon le nombre de mémoires que nous aurons, nous pourrions siéger le 2, le 6 et le 7 juin, on verra bien à ce moment-là.

130            Ce soir, je vais donc demander à la Ville de Montréal de nous préciser ses intentions sur les secteurs dont on a parlé, à savoir Frontenac, Ontario, gare de triage... et là, j'en oublie un, mais vous, vous ne l'oublierez pas. Ah! MacDonald. JTI-MacDonald. Et une fois que ce petit exposé aura eu lieu, je ferai une pause santé et à ce moment-là j'ouvrirai le registre et le registre sera ouvert jusqu'à 21 h 30. Si vous avez posé deux questions et vous avez d'autres questions à  
135            poser, vous voulez revenir sur quelque chose, vous vous réinscrivez. Il n'y a pas de problème pour ça.

              Alors, ça va? Allons-y. Alors, je vous invite, Monsieur Villeneuve, à nous présenter votre  
140            collègue et à procéder à l'exposé.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

145 Bonsoir tout le monde! En fait, je suis accompagné par monsieur Marc Labelle qui est le directeur de l'Aménagement urbain et du service aux entreprises à l'arrondissement de Ville-Marie, et monsieur Louis-Henri Bourque, qui est urbaniste, conseiller en aménagement, qui est responsable du projet, du Programme particulier d'urbanisme.

150 On va ce soir, comme vous l'avez mentionné, faire un bref retour sur les orientations d'aménagement qui sont proposées pour le Programme particulier d'urbanisme et cibler vraiment les secteurs d'intervention stratégique de la rue Ontario, le pôle Frontenac, la JTI-MacDonald et on va aborder sommairement aussi la gare de triage.

155 Donc, sans plus tarder, je laisse la parole à mon collègue, monsieur Louis-Henri Bourque.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

160 Bonsoir! Alors, nous sommes heureux de vous présenter ce soir la version préliminaire du Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie, PPU, quartier central de Montréal, à un jet de pierre du centre-ville et qui constitue une des principales portes d'entrée sur l'île de Montréal.

165 L'objet de la présentation, comme l'a dit monsieur le président, aujourd'hui, est la planification détaillée qui est proposée dans le PPU, une présentation générale des propositions du PPU ayant eu lieu mardi le 3 mai dernier.

170 Alors, la présentation est divisée en trois grandes sections. Premièrement, nous allons débiter par une mise en contexte, pour ensuite vous présenter les secteurs d'intervention faisant l'objet de la présentation d'aujourd'hui et conclure.

175 Donc, au niveau de la mise en contexte. Le PPU du quartier Sainte-Marie constitue l'aboutissement d'une démarche de planification et de revitalisation entamée en 2007. Cette démarche s'inscrit dans la continuité du Plan de revitalisation urbaine intégrée (PRUI) publié à l'été 2004. En outre, le PPU prend en compte les nombreuses études qui ont été menées sur le quartier durant cette période.

180 En juin 2010, les élus de l'Arrondissement ont mandaté la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie pour procéder à la complétion de trois mandats de planification. L'énoncé d'aménagement du centre-ville, qui est actuellement en cours d'élaboration, deux Programmes particuliers d'urbanisme, celui du quartier Sainte-Marie, l'objet de la présentation d'aujourd'hui, et celui du Quartier des grands jardins qui a fait l'objet de consultations publiques au courant du mois d'avril.

185 Aussi, on a été mandaté tout récemment pour faire un PPU pour le secteur est du Quartier des spectacles, le Quartier des spectacles central ayant déjà fait l'objet d'un PPU en 2008.

190 La réalisation de ce projet urbain, soutenu par les acteurs du milieu, vise à insuffler au quartier Sainte-Marie un nouveau dynamisme économique, social et urbain.

Alors, premièrement, c'est important de préciser qu'est-ce que c'est un PPU. Le Plan d'urbanisme c'est le principal document de planification de la Ville de Montréal qui est, dans le fond, qui s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal.

195 Le PPU du quartier Sainte-Marie vient s'inscrire comme un document d'arrondissement pour un territoire ciblé au sein de l'Arrondissement. C'est un outil de planification qui vise un territoire local, qui établit une vision d'aménagement des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre pour y parvenir.

200 C'est une sorte de contrat social entre l'Arrondissement et les acteurs du milieu. Ça doit être également le résultat d'un travail de concertation avec le milieu.



205 Au niveau du territoire d'application, le périmètre est délimité par la rue de Champlain à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord, qui est la limite avec l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, à l'est avec les voies ferrées du Canadien Pacifique qui longent sa cour de triage et le Port de Montréal constitue la limite sud du PPU.

210 22 000 personnes, selon le recensement de 2006 de Statistiques Canada, résident dans Sainte-Marie. C'est composé de 82 % de francophones. Le coût des loyers est très faible dans Sainte-Marie. Le revenu moyen des ménages aussi est nettement inférieur à la moyenne montréalaise.

215 On dénote aussi sur le territoire la présence de grands axes de transport. On peut penser à la rue Notre-Dame, à l'autoroute Ville-Marie, au pont Jacques-Cartier, inauguré en 1930, à l'axe Iberville-Frontenac, pour ne nommer que ceux-là. Donc, plusieurs enjeux sont reliés aux problèmes de circulation.

Aussi, on peut dénoter la présence de deux stations de métro, soit la station de métro Papineau et Frontenac, juste à côté de nous.

220 Au niveau des grandes orientations : trois grandes orientations sont mises de l'avant par le PPU. La première, c'est de miser sur la qualité des milieux de vie existants. Ensuite, de mettre en valeur le grand potentiel du territoire du quartier de Sainte-Marie et, finalement, de développer une économie diversifiée.

225 On peut résumer l'enjeu comme suit : c'est de conjuguer la réalisation des opportunités de développement du territoire et la consolidation d'un milieu de vie de qualité au sein d'une économie diversifiée.

230 Les principales interventions proposées dans le cadre du PPU ont été présentées lors de la consultation du 3 mai; nous nous attarderons aujourd'hui aux secteurs d'intervention prioritaire.

235 Donc, le PPU met de l'avant quatre secteurs d'intervention prioritaire, en plus des trois grandes orientations d'aménagement. Ces secteurs ont été sélectionnés en raison de leur grand potentiel de développement et des enjeux liés à leur planification, par exemple à la prédominance de terrains sous-utilisés.

240 Les quatre principaux secteurs sont : le pôle Frontenac, juste à côté de nous; la rue Ontario qui, en quelque sorte, vient créer une liaison entre les quatre secteurs d'intervention; le secteur de la JTI-MacDonald, qui fait l'objet de la consultation aujourd'hui; et, finalement, le secteur Parthenais qui fait l'objet de la consultation de demain.

245 En plus des quatre grands secteurs d'intervention prioritaires, deux secteurs d'intervention secondaire ont été définis, soit les abords de la rue Notre-Dame et la cour de triage du Canadien Pacifique.

250 Pourquoi? Parce que le développement de ces deux secteurs est relié à des enjeux métropolitains. On pense à la modernisation de la rue Notre-Dame, aussi aux activités portuaires. Ces deux secteurs ne peuvent faire l'objet d'une planification locale. Cependant, les enjeux qui sont reliés au développement de ces deux secteurs, les abords de la rue Notre-Dame et de la cour de triage, ont été tenus en compte dans l'élaboration des objectifs d'aménagement.

255 Alors, aujourd'hui les trois secteurs d'intervention prioritaires qui font l'objet de la présentation sont le pôle Frontenac, la rue Ontario et la JTI-MacDonald. On parlera aussi brièvement de la cour de triage du Canadien Pacifique.

260 Donc, afin d'assurer une planification intégrée du territoire du quartier Sainte-Marie, des stratégies d'aménagement ciblées ont été mises au point pour ces secteurs. Les balises d'aménagement proposées dans ces stratégies devront orienter l'élaboration et l'approbation des projets qui se réaliseront dans ces secteurs. Ces balises guideront les promoteurs dans la programmation de leur projet tout en offrant une certaine souplesse quant aux moyens de les respecter.

Les résidants du quartier Sainte-Marie et les acteurs du milieu seront appelés à participer à l'élaboration des projets ponctuellement dans le cadre de consultations publiques.

265

Le premier secteur qui fait l'objet de la présentation aujourd'hui : le secteur d'intervention prioritaire du pôle Frontenac qui constitue un point central du quartier. Le pôle Frontenac, finalement, c'est une série d'équipements civiques qui est articulée autour du métro, de la station Frontenac, juste à côté de nous. On a la Maison de la culture, la Bibliothèque Frontenac, le centre commercial Frontenac, qui comprend un des seuls marchés d'alimentation du quartier Sainte-Marie et au nord de la rue Ontario, le centre Jean-Claude-Malépart, un centre multifonctionnel, un centre communautaire, sportif qui vient tout juste d'être consolidé par la construction d'une nouvelle piscine intérieure.

270

Le centre Jean-Claude-Malépart, qui est à la base d'un des principaux parcs municipaux dans Sainte-Marie, le parc Médéric-Martin, qui comprend des jardins communautaires qui viennent tout récemment d'être décontaminés, des nouveaux terrains de tennis, des jets d'eau et, au nord, une aire de détente.

275

Le pôle Frontenac constitue – vous serez d'accord – en quelque sorte le cœur du quartier Sainte-Marie. Le pôle Frontenac c'est un grand lieu d'achalandage. C'est un carrefour d'activités sportives, culturelles, économiques et un point de convergence du réseau de transport en commun.

280

Les abords de la station de métro Frontenac doivent faire l'objet d'une proposition d'ensemble visant à articuler les différents points d'attraction et à densifier le site. Le principal objectif consiste à créer une plateforme de transport en commun efficace et sécuritaire offrant un lieu de rencontres et d'échanges convivial au cœur du quartier.

285

On dénote plusieurs problématiques aux abords du pôle Frontenac, de sécurité, de convivialité des lieux, caractérisées, par exemple, par un faible encadrement du domaine public par le cadre bâti, une sous-utilisation des terrains à ses abords, des aménagements peu

290

conviviaux et des intersections dangereuses pour les piétons. On parle de l'intersection du Havre et de l'intersection Iberville en particulier.

295

Pour remédier à cette problématique, il est proposé, dans le cadre du PPU, d'intervenir sur deux volets : premièrement, de consolider le pôle civique en misant sur le développement et la densification des terrains sous-utilisés pour favoriser l'encadrement du domaine public et l'animation des lieux.

300

Les terrains visés sont le terrain du centre commercial Place Frontenac d'une superficie de 12 000 mètres carrés, situé en face du centre d'achats, qui inclut trois bâtiments; le second terrain visé est le terrain au sud des Habitations Parc Frontenac, juste ici. C'est un terrain qui appartient à la STM et qui est actuellement occupé par un stationnement de surface, comme vous voyez. C'est un terrain de 5 000 mètres carrés de superficie; et, finalement, le terrain de l'édicule du métro, terrain de 2 500 mètres carrés, qui comprend l'édicule du métro, qui est prévu d'être développé.

305

Avant de vous présenter les modifications des paramètres réglementaires qu'on suggère, petit éditorial sur la densité : la densité peut être calculée ou exprimée de différentes façons. Elle est exprimée à l'Arrondissement en coefficient d'occupation du sol. On voit un croquis ici qui est assez probant. Donc, le COS, c'est le rapport souhaité entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie totale du terrain. On voit, pour un coefficient de densité de 3, sur l'exemple de droite, qu'un bâtiment implanté à 100 % peut être construit sur trois étages.

310

315

Évidemment, quand on joue avec l'implantation du terrain, donc un terrain qui serait implanté... un bâtiment, pardon, qui serait implanté sur 50 % du terrain pourrait monter à six étages et un terrain, finalement, occupé par 25 % du bâtiment, le bâtiment pourrait culminer à 12 étages. C'est pour ça que c'est important de jumeler des modifications de densité à des maximums de hauteur, pour gérer la hauteur des bâtiments.

320

Pour le métro Frontenac, les modifications que nous proposons au Plan d'urbanisme, sont les suivantes : nous proposons, pour le secteur incluant le stationnement de la STM,

325 l'édicule du métro, la tour d'Habitations Parc Frontenac et le centre d'achats Place Frontenac, donc le périmètre qui est identifié en bleu sur la diapositive, d'augmenter la densité actuellement autorisée à 4, à 6 et jumeler cette augmentation de densité à une augmentation de hauteur à 35 mètres, 25 mètres étant actuellement autorisés. Je vous précise qu'on n'a modifié aucunement le règlement d'urbanisme pour le secteur. La densité actuellement autorisée est de 3 et la hauteur de 12,5 mètres.

330 Maintenant, qu'est-ce que ça veut dire concrètement sur le cadre bâti? Ça veut dire que par exemple, dans le nouveau secteur, un bâtiment pourrait avoir un rez-de-chaussée, un socle commercial de 5 mètres et avoir 8 étages; 8 étages additionnels avec construction en toit pour culminer à une hauteur de 29 mètres. Aussi, avec les installations mécaniques qui sont  
335 régulièrement ou, la plupart du temps, installées sur le toit, on parle des appentis ascenseurs, appentis escaliers, on pourrait atteindre une hauteur de 31, 32, 33 mètres, d'où la bulle de 35 mètres.

340 La volumétrie que je vous présente sur la diapositive, ici, représente la volumétrie, finalement, du bâtiment, des tours d'habitations Parc Frontenac. Évidemment, la volumétrie des projets devra varier en fonction du contexte d'insertion. C'est bien important de comprendre ça. À cet égard, les projets seront soumis ponctuellement, tel que prévu par le règlement d'urbanisme, à une appréciation architecturale par le Comité consultatif d'urbanisme, ce qui favorisera une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur milieu d'insertion et une  
345 architecture de qualité.

Aussi, les modifications du Plan d'urbanisme qu'on propose ne correspondent pas à un droit de construction. Il faut comprendre qu'un projet, pour être piloté de plein droit, doit également être conforme à la réglementation d'urbanisme. Pour l'exemple concret du pôle  
350 Frontenac, on propose une hauteur de 35 mètres, en bleu, à gauche. Le règlement d'urbanisme pour le pôle Frontenac prévoit une hauteur de 12,5 mètres.

Ça veut dire que de plein droit, un projet peut être développé à l'intérieur des barèmes du règlement d'urbanisme. Pour un bâtiment qui deviendrait dérogatoire au règlement d'urbanisme,

355 une autorisation réglementaire serait requise et la loi nous oblige à aller en consultation publique à ce moment-là.

360 Pour quel but? Parce qu'on veut aborder une approche de projet particulier pour les projets dérogatoires au règlement d'urbanisme pour assurer la qualité des projets et leur compatibilité avec les orientations du PPU et les balises d'aménagement qu'on va vous présenter aujourd'hui. Tout projet, je répète, devra être soumis en consultation publique pour les dérogations au règlement d'urbanisme.

365 Alors, nous proposons une série de balises d'aménagement pour chaque secteur d'intervention. Après avoir développé les terrains, dans un deuxième volet, il est proposé de jumeler le développement des terrains sous-utilisés au réaménagement du domaine public. Les balises d'aménagement suivantes guideront les interventions.

370 Premièrement, comme je l'ai déjà exprimé, favoriser une exploitation plus intensive des terrains sous-utilisés, d'où les modifications de paramètres, de densités et de hauteurs.

375 Par la suite, permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment au-dessus de l'édicule du métro, comprenant une reconfiguration des accès au métro ainsi qu'à la Maison de la culture et aussi en profiter pour rendre les lieux universellement accessibles.

380 Aussi, favoriser le stationnement en sous-sol pour l'ensemble des futurs bâtiments. Je vise particulièrement le terrain de la STM et le terrain face au centre commercial Place Frontenac, c'est-à-dire de relocaliser les unités de stationnement en sous-sol pour dégager des surfaces en sol et construire.

Restructurer la fonction commerciale de la Place Frontenac par la définition d'un front bâti sur Ontario. Donc, ramener un front bâti sur la rue Ontario face au centre commercial Frontenac.

385 Favoriser la continuité du domaine public entre les attraits du pôle. Donc, entre la Maison de la culture, le centre Jean-Claude-Malépart, le métro, créer vraiment une place publique en favorisant des liens entre chacun des attraits.

390 On propose également d'aménager dans les balises d'aménagement. Je vous rappelle, c'est des balises qui vont orienter les promoteurs. Elles devront être atteintes de différentes façons, mais elles viendront servir de guide.

395 Aménager un vaste hall vitré permettant d'accéder à la Maison de la culture directement de la station de métro par l'intérieur et créer une vitrine culturelle distinctive sur le domaine public. Donc, on voit un exemple, ici, où une grande perméabilité entre le domaine privé et le domaine public créée par le marquage au sol et l'utilisation d'un mur rideau. C'est une insertion qui s'est faite à Paris, qui pourrait inspirer, par exemple, la nouvelle modulation de l'entrée de la Maison de la culture.

400 Aussi, les autres balises d'aménagement, c'est de concevoir un traitement distinct de l'emprise de la rue du Havre, permettant d'agrandir l'espace appropriable entre les rues Ontario et la Maison de la culture lors d'événements spéciaux.

405 Voir l'aménagement de placettes donnant sur la rue Ontario et y prévoir des usages qui participent à l'animation de l'espace public. On peut penser à des cafés-terrasses, des commerces qui ont des vitrines sur Ontario, et cetera. Je rappelle que la continuité commerciale est exigée au rez-de-chaussée sur Ontario pour ce secteur.

410 Accroître, évidemment, la plantation, le verdissement et la convivialité des trottoirs de la rue du Havre.

Accentuer le marquage ou l'expression des traverses piétonnières à l'intersection des rues du Havre-Ontario; j'ajoute Iberville et Frontenac afin d'assurer le confort et la sécurité des usagers, des piétons, des cyclistes et de tous les modes de transport, et non seulement la voiture et le camionnage.

415           Rendre plus accueillantes les aires d'attente des autobus autour de la station du métro Frontenac, en collaboration avec la STM.

Et, finalement, la douzième, introduire un mobilier urbain convivial pour les piétons et facilitant le stationnement pour vélos.

420

Dans le fond, il s'agit de conjuguer les investissements publics et privés. Petit exemple où les aires de circulation véhiculaires sont séparées des aires piétonnes par des simples bollards, ça permet, dans des cas ponctuels, d'enlever les bollards et d'approprier l'espace public pour des événements. Ça pourrait être un aménagement qui inspirerait le réaménagement de la rue du Havre, par exemple, entre la rue Ontario et la Maison de la culture.

425

Aussi, c'est un exemple européen, mais qu'est-ce qui est important de voir sur cette photo-là, c'est que les différents modes de transport sont ségrégués, mais seulement par des marquages au sol, ce qui vient rendre les intersections plus sécuritaires.

430

Il est évident que tous les aménagements autour du métro Frontenac – et je vais le rappeler dans le cadre de la rue Ontario – devront être intimement reliés à l'élaboration du Plan local de déplacement qui est annoncé dans le cadre du PPU et qui va prendre en compte les problématiques au niveau du transport, du camionnage et la sécurité au niveau des piétons et des cyclistes. Donc, les deux devront être réalisés en concomitance. Les aménagements sur le domaine public étant intimement reliés à la sécurité des lieux.

435

Aussi, je tiens à ajouter, peut-être vous l'avez vu dans les journaux, que la Société d'habitations de Montréal a été mandatée pour étudier le potentiel immobilier de l'édicule du métro Frontenac et la faisabilité de projets. Donc, il y a un mandat clair qui a été donné par l'administration montréalaise pour réaliser la construction de l'édicule du métro Frontenac.

440

En outre, un comité de travail présidé par le directeur de l'arrondissement de Ville-Marie est à l'œuvre actuellement pour assurer la mise en œuvre du réaménagement du pôle Frontenac et de la revitalisation de la rue Ontario, que je vous présente immédiatement.

445



Un budget de 11,2 millions est déjà alloué pour réaliser les interventions prévues sur ces deux secteurs d'intervention prioritaire.

450 Alors, au niveau de la rue Ontario. La rue Ontario, c'est le principal axe commercial et lieu de convergence du quartier Sainte-Marie. L'artère doit être réaménagée de façon à améliorer l'ambiance de son parcours et l'aisance des déplacements piétonniers, cyclistes et de tous les modes de transport. L'intégration de mesures d'apaisement de la circulation et la bonification du domaine public auront pour objectif de définir un lieu attractif et sécuritaire pour tous.

455 Les problématiques qui caractérisent la rue Ontario, vous les connaissez tous. On peut noter, par exemple sur la photo à gauche, l'étroitesse des trottoirs, l'absence de plantation, le manque de mobilier urbain, la circulation intense, la présence de nombreux terrains sous-utilisés. On a un exemple à droite, à l'angle de Parthenais et Ontario.

460 Donc, nous proposons, pour la revitalisation de la rue Ontario, des actions combinées en encourageant, premièrement, un encadrement de la rue par le développement des terrains sous-utilisé afin d'augmenter l'achalandage et favoriser l'animation de la rue.

465 Une seule modification des paramètres réglementaires est proposée sur la rue Ontario, c'est une modification de la densité au Plan d'urbanisme. Donc, la même densité que je vous ai expliquée, exprimée en coefficient d'occupation du sol. La densité sur le parcours de la rue Ontario et des terrains riverains serait augmentée de 3 à 4 pour harmoniser la densité sur tout le parcours de la rue Ontario.

470 Il faut comprendre qu'une densité de 4 est déjà autorisée sur le parcours de la rue Ontario à l'est, devant le métro Frontenac, jusqu'à la rue L'Espérance. Donc, c'est une modification pour venir harmoniser les paramètres réglementaires sur le parcours de la rue Ontario.

475

Je pense qu'il importe de rappeler la réglementation en vigueur. On ne la modifie pas, mais quand même, en vigueur, c'est une densité de 3 et une hauteur de construction de 12,5 mètres pour l'ensemble de la rue Ontario.

480 Alors, les balises d'aménagement proposées, dans un deuxième volet, pour la rue Ontario c'est, dans le fond, de jumeler le développement des terrains sous-utilisés au réaménagement du domaine public. Les balises d'aménagement suivantes vont guider les aménagements :

485 Premièrement, il importe d'analyser la pertinence de limiter la circulation à deux voies, une voie de chaque sens sur certains tronçons de la rue Ontario. Le tout, encore une fois, devra être planifié en concomitance avec l'élaboration du Plan local de déplacement.

490 Aussi, privilégier, dans le cadre de la réfection des trottoirs, l'aménagement de saillies aux interventions névralgiques, stratégiques. Je peux donner comme exemple l'intersection Parthenais et Ontario, adjacente à l'école Pierre-Dupuy, qui est non sécuritaire et très achalandée.

495 Aussi, procéder à la plantation d'arbres et l'intégration d'un mobilier urbain : bancs, poubelles, remplacer les lampadaires autoroutiers par des lampadaires à l'échelle humaine, beaucoup plus appropriés pour une rue commerciale locale.

500 Ensuite, adopter, dans la mesure du possible, des pratiques innovantes sur le plan écologique dans l'élaboration des aménagements sur le domaine public. Privilégier des aménagements modulables pour les fosses de plantation linéaires. Si c'est l'option retenue, je vais vous la présenter dans la photographie qui suit.

505 Et, finalement, l'avant-dernière : favoriser une réduction de la vitesse des véhicules par la succession d'éléments verticaux intégrés en bordure des trottoirs – on parle de lampadaires et d'arbres –, mais aussi de réduire le cône de vision des automobilistes par la construction d'un nouveau bâtiment.

510 Alors, ici, on voit un exemple tout près de chez nous. L'arrondissement Saint-Laurent, qui ont procédé avec des fosses de plantation linéaires. L'avantage des fosses de plantation linéaire, c'est qu'elles peuvent être beaucoup plus étroites que les fosses de plantation ponctuelles qu'on a l'habitude de voir à Montréal. Ça permet de dégager beaucoup plus d'espace pour avoir une emprise du trottoir plus large.

515 Aussi, les fosses de plantation linéaires peuvent être couvertes, au besoin, par un pavage, pour – par exemple dans la photo – insérer du mobilier urbain, des poubelles, des supports à vélo, mais aussi on pourrait penser à un café-terrasse devant un restaurant sur la fosse.

520 Un autre exemple, un peu plus loin, à Portland. Quand je parlais des mesures innovantes, c'est sûr qu'il y a plusieurs incitatifs financiers qui sont reliés aux aménagements, mais on voit un exemple de fosse de plantation qui récupère les eaux de ruissellement pour alimenter les plantes qui y poussent. Donc, ça pourrait être une autre mesure qui serait envisagée sur la rue Ontario. Je vous rappelle qu'il y a un comité de travail qui œuvre actuellement pour réaliser les aménagements sur la rue Ontario et le pôle Frontenac.

525 Le troisième secteur d'actions prioritaires qui fait l'objet de la présentation aujourd'hui, c'est le secteur de la JTI-MacDonald. La JTI-MacDonald inaugurée en 1875 – on le voit sur la photo de gauche – c'est une des premières industries au nord du quartier. On la voit aujourd'hui, une photo plus récente, qui est toujours en fonction. C'est une usine qui est toujours en activité dans le quartier. L'édifice d'origine est aujourd'hui classé patrimonial.

530 Le parc Water-Stuart, en bas, à gauche, un des grands parcs municipaux de Sainte-Marie, est aménagé actuellement sur le terrain de la JTI-MacDonald, un terrain privé. Et on voit sur la photo de droite les nombreuses annexes qui ont été ajoutées au bâtiment d'origine de la JTI pour les besoins de production. Ce n'est pas des bâtiments qui sont d'intérêt architectural ou  
535 patrimonial.

540           Donc, la JTI-MacDonald, pourquoi ça a été choisi comme un secteur d'intervention? Bien, le volet patrimonial du site ainsi que sa valeur identitaire, la tour de la JTI-MacDonald peut-être vue d'à peu près partout du quartier. Son impact sur la rue Ontario, son grand potentiel de développement et l'enjeu relié à l'occupation du terrain privé par le parc Walter-Stuart a justifié la définition d'un secteur d'intervention prioritaire.

545           On voit, sur la diapositive, l'ensemble du site compte environ 50 000 mètres carrés de terrain. Les terrains qui constituaient – les terrains de 2 à 8, finalement, sur la diapositive – qui constituaient la zone tampon qui était exigée lors de la construction de l'usine totalisent plus de 10 000 mètres carrés. Le site de l'usine en tant que tel est un terrain de 40 000 mètres carrés. Il faut soustraire cette superficie-là, la superficie du parc Water-Stuart – en vert, ici, sur la diapositive – qui couvre 8 000 mètres carrés.

550           Nous ne proposons aucune modification réglementaire à proprement dit sur le terrain de la JTI-MacDonald, mais je pense que c'est bon de vous rappeler qu'est-ce qui est autorisé actuellement au Plan d'urbanisme et à la réglementation.

555           Donc, dans le secteur 1, ici, identifié, le Plan d'urbanisme permet des affectations mixtes, donc résidentielles et commerciales; des densités de construction de 4 et des hauteurs, pour atteindre des hauteurs de 25 mètres.

560           Le terrain identifié en 2, identifié par le 2, l'habitation uniquement est autorisée, donc le terrain dans l'axe de la rue d'Iberville, seulement l'habitation est autorisée et des densités de construction de 3 pour une hauteur de 16 mètres.

565           Au niveau du Plan d'urbanisme, aussi, le site de l'usine est identifié comme un secteur de valeur exceptionnelle au niveau patrimonial, particulièrement pour le bâtiment d'origine qui a front sur Ontario, qui est le corps principal, ici, en avant.

          Au niveau de la réglementation d'urbanisme, la zone 1 et la zone 2 sont des zones dont la réglementation permet actuellement une hauteur de 12,5 mètres et une densité de 3. Ces

deux zones-là peuvent être développées de plein droit, selon les dispositions réglementaires actuellement en vigueur.

570

Par contre, le site de l'usine identifié par le 3 est le site du parc Walter-Stuart. Premièrement l'usine, l'usage mixte est autorisé, densité de 3, hauteur de 12,5 mètres. Cependant, vu qu'une démolition serait requise pour réaménager le site, une autorisation réglementaire serait requise pour développer le site de la JTI-MacDonald. Aussi, le parc Water-Stuart est zoné parc. Et actuellement, aucune construction n'est autorisée sur ce terrain-là, ce qui assure, dans une certaine mesure, la pérennité du parc.

575

Les balises d'aménagement que nous proposons pour le secteur de la JTI-MacDonald, afin d'orienter son développement futur dans l'éventuel redéveloppement du site, seraient : premièrement, dans le cadre du redéveloppement du site, assurer la conservation du parc Walter-Stuart, notamment par l'entremise d'une contribution au fonds de parc. Donc, on lance un message clair au futur promoteur du terrain quant à l'avenir du parc.

580

Aussi, prévoir que la hauteur des nouvelles constructions soit moins élevée que la tour principale de l'immeuble de la JTI-MacDonald, qu'on considère un repère visuel significatif du secteur dont il faut conserver.

585

Consolider le cadre bâti aux abords de l'ensemble des rues du secteur et de l'allée piétonne attenante au parc. On pense dans l'axe Iberville, mais aussi dans l'axe de la rue Larivière.

590

Aussi, permettre des constructions dans le prolongement de la rue Larivière, justement, de bâtiments résidentiels ayant façade sur le parc. C'est-à-dire que le cadre bâti résidentiel développe un certain dialogue avec le parc, et développe une certaine surveillance informelle sur le parc.

595

Aussi, assurer la continuité commerciale au rez-de-chaussée de tous les bâtiments pour toutes les constructions sur la rue Ontario.

600 Oui, c'est vrai, le règlement l'exige déjà, mais on vient réitérer cette importance-là pour le territoire de la JTI-MacDonald.

605 Renforcer le caractère structurant du parc Walter-Stuart, non seulement du parc, mais de l'église St-Eusèbe-de-Verceil, avec son jardin communautaire, de l'école Jean-Baptiste-Meilleur, par la redéfinition du domaine public aux abords du parc et par l'articulation de façades principales donnant sur celui-ci.

610 Pour ceux qui étaient là la semaine passée ou ceux qui ont lu le rapport, vous savez qu'il y a des investissements prévus dans le parc Walter-Stuart au niveau du renouvellement des équipements. Aussi, on souhaite renouveler le bail actuellement qui nous permet d'occuper le parc Walter-Stuart. Dans un éventuel redéveloppement du site, on croit qu'il serait pertinent de créer des meilleurs liens, au niveau du domaine public, entre le parc Walter-Stuart et les différents éléments, dont l'école Jean-Baptiste-Meilleur et l'église.

615 Aussi, finalement, aménager sur le terrain situé face à l'école Gédéon-Ouimet une nouvelle place publique. Donc, on voit ici, l'école Gédéon-Ouimet est occupée actuellement par une école d'enseignement spécialisé. C'est un des bâtiments patrimoniaux du secteur. Au niveau de sa typologie architecturale, sa façade principale est articulée en dialogue avec ce terrain vague.

620 Comme je disais au début de la présentation de la JTI-MacDonald, les terrains sur Ontario peuvent être développés de plein droit en date d'aujourd'hui, selon la réglementation en vigueur, et la construction sur le terrain viendrait compromettre la visibilité sur ce bâtiment-là.

625 En plus, on vient créer une place publique multifonctionnelle sur le parcours de la rue Ontario qui viendrait bonifier et rendre plus conviviale la rue Ontario. La réserve foncière est actuellement en vigueur depuis le mois de mars. Elle est renouvelable dans deux ans pour une nouvelle période de deux ans. La Ville doit donc procéder à l'acquisition du terrain d'ici le terme de la réserve foncière.

630 En conclusion, nous vous rappelons que les balises d'aménagement proposées dans ces stratégies devront orienter l'élaboration et l'approbation de projets dans ces secteurs. Ces balises guideront les promoteurs dans la programmation de leur projet tout en offrant une certaine souplesse quant aux moyens de les respecter.

635 Je rappelle que les résidants du quartier Sainte-Marie seront appelés à participer à l'élaboration des projets dans le cadre de consultations publiques ponctuellement.

Merci.

640 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Bourque. Alors, ça faisait beaucoup de choses à dire.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

645

J'ai tenté de densifier le tout.

**LE PRÉSIDENT :**

650 Vous avez eu un COS de communication plus élevé que prévu et on vous a laissé un petit peu plus de temps aussi.

Alors, j'ouvre les registres. Donc, 10 minutes de pause santé. Ceux et celles qui veulent poser des questions, vous vous inscrivez au registre à l'arrière, s'il vous plaît, et on reprendra.

655

**PAUSE**

660 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il y a déjà 13 personnes d'inscrites dans les listes qu'on m'a transmises, mais le registre demeure ouvert.

665 Donc, je vous rappelle, quand vous êtes invité, je vous demande de m'adresser votre question, votre première question et j'obtiendrai la réponse, et ainsi de suite. Si vous avez plus de deux questions, vous serez invité à vous réinscrire, le registre reste ouvert.

Alors, j'invite d'abord monsieur Christian Murphy s'il vous plaît.

670

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

Bonsoir!

675 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Murphy.

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

680

Ma première question. Quand on peut permettre, en projet particulier, autant d'édifices à 35 mètres de haut – moi, ici, bon, je n'habite pas loin, juste depuis qu'Habitations Frontenac a été construit à l'arrière, ça a changé énormément le vent et on se retrouve avec, où j'habite, avec des bourrasques de vent assez énormes. Je regarde juste le centre-ville aussi, avec tous les édifices en hauteur qui sont là, toute la dynamique du vent.

685

Donc, moi, j'ai l'habitude d'aller à l'extrême. Ça fait que je me dis : si tous les projets particuliers qui sont présentés peuvent aller à 35 mètres et ils seront regardés, cet impact-là, j'aimerais bien qu'il soit vraiment analysé comme il faut. Parce qu'à ce moment-là, si on se ramasse avec des bourrasques de vent style centre-ville, bien les places publiques n'ont plus

690



tellement leur intérêt. Parce qu'avec ces vents-là, les événements vont être difficilement tenables.

**LE PRÉSIDENT :**

695

Très bien. Alors, il y a deux questions dans votre question. D'une part, il y a la question : est-ce qu'il y a des études de vent? Est-ce qu'on a des données qui permettent de conclure que la perception du vent ou la réalité du vent est différente quand on est en présence de construction de 35 mètres?

700

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

En fait, c'est une préoccupation qui nous préoccupe également et qui préoccupe la réglementation, et qui exige, dans le fond, des études de vent; lorsqu'il y a la production d'une demande de permis, ça fait partie des éléments qui sont évalués.

705

Évidemment, le projet dont vous nous donnez en référence, Place Frontenac, est de grande hauteur. Il faut bien établir une distinction entre les bâtiments qui pourraient être construits à l'intérieur du 35 mètres, qui sont plus de l'ordre de 8 étages, et lorsqu'on est aussi dans un environnement d'une rue commerciale, de bâtiments qui encadrent la rue, on n'a pas nécessairement l'effet d'entonnoir qu'on peut retrouver aux abords de bâtiments de grande hauteur et aux intersections de rues. Donc, pour nous c'est évidemment une préoccupation et qui rentre dans l'évaluation des projets.

710

**LE PRÉSIDENT :**

715

Deux choses. Premièrement, le fait que la hauteur des édifices change le vent, c'est un fait ça, c'est reconnu?

720 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

C'est évalué. Ça ne veut pas dire qu'il y a toujours des conséquences néfastes, mais c'est une préoccupation qui existe dans le Plan d'urbanisme, dans l'évaluation des projets depuis 92. Dans l'évaluation des projets qui sont faits, il y a des critères de performance pour s'assurer du confort des piétons sur le domaine public.

725

**LE PRÉSIDENT :**

Qui fait cette évaluation-là?

730

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

En fait, ce sont des laboratoires spécialisés qui doivent suivre des devis et des critères d'évaluation des normes qu'on a dans la réglementation.

735

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, vous avez des normes?

740 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

745

Très bien. Et quand le projet se réalise, qui a la responsabilité de faire ces études-là? Le promoteur ou la ville?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

750

Ça fait partie des documents qui doivent être déposés lors de sa demande de permis de construction.

**LE PRÉSIDENT :**

755

Donc, c'est le promoteur qui doit le faire?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

760

Oui, oui. Et il y a une évaluation, évidemment, qui est faite par...

**LE PRÉSIDENT :**

765

Et quand il le fait, est-ce qu'il doit tenir compte des édifices déjà en place?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Oui, évidemment. Évidemment. Oui.

770

**LE PRÉSIDENT :**

Ça, c'était la première partie de la question de monsieur. La deuxième : est-ce qu'il peut s'attendre à beaucoup d'édifices à 35 mètres de hauteur? Est-ce que le fait d'y aller projet par projet, bâtitse par bâtitse, risque de l'exposer à un afflux considérable d'édifices de 35 mètres?

775

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

780 En fait, l'objectif donné d'optimiser la hauteur des bâtiments est dans le but de densifier, par exemple, les abords des stations de métro Frontenac et Papineau. Ensuite, il faut vraiment, comme monsieur Bourque le mentionnait, évaluer les projets en fonction de leur insertion. S'il y a, par exemple, des bâtiments de référence, des bâtiments qu'on appelle patrimoniaux, les bâtiments qui devront s'insérer à l'intérieur, dans la trame, devront respecter les hauteurs qui sont là pour avoir une harmonisation des constructions.

785 **LE PRÉSIDENT :**

Vous restez sur quelle rue?

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

790 Je reste dans les tours Frontenac ici.

**LE PRÉSIDENT :**

795 Dans les tours Frontenac.

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

800 Et il y a déjà eu un projet, il y a quelques années, de construire au-dessus du centre commercial existant, Place Frontenac. Et ça change aussi beaucoup pour les gens qui habitent dans le quartier, qui habitent en proximité, ça change leur qualité de vie. Et c'est un organisme sans but lucratif qui est propriétaire des tours Frontenac, et on avait demandé un avis légal à ce moment-là aussi, si, bon, la vue des locataires est changée, est-ce qu'il y a des recours? Et on s'est fait répondre légalement que oui, il peut y avoir un recours de la part des locataires, parce  
805 qu'ils ont loué sous certaines conditions et les conditions changent.

810 Donc, il pourrait y avoir une influence sur la valeur des bâtiments avoisinants. Donc, il y a ces choses-là aussi que j'aimerais qu'on ait une préoccupation à l'intérieur sur ce qui est déjà existant, de ne pas nuire à ce qui est déjà existant avec des nouveaux projets. Ce qui n'empêche pas d'avoir des nouveaux projets, mais il ne faudrait pas que ce qu'on donne à un, on l'enlève à l'autre et, et cetera.

**LE PRÉSIDENT :**

815 La Ville a fait valoir qu'elle avait collaboré avec la population dans l'élaboration de son PPU. Est-ce que vous ou votre groupe a été contacté ou consulté lors de l'élaboration?

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

820 Oui, oui, oui. Oui, oui. Il n'y a pas de problème là-dessus. Sauf que quand je regarde ce qui arrive là... Moi, j'ai comme habitude d'aller à l'extrême pour voir si ce qu'on propose peut tenir la route et c'est dans ce sens-là. Parce que si on permet... comme, on arrive actuellement puis on regarde que sur la rue Ontario, on permettrait des constructions à 35 mètres, sur présentation et acceptation par le CCU, ils vont dire : « On peut se permettre ça. » À l'extrême, je regarde, il y aurait un mur de 35 mètres qui pourrait partir de la rue Bercy et se rendre presque jusqu'à l'école  
825 Gédéon-Ouimet, dans ce qu'on nous a présenté tantôt, tout en étant des projets particuliers à chacun, qui sont soumis, et qui auraient les chances de pouvoir se réaliser.

**LE PRÉSIDENT :**

830 Mais quand j'ai posé la question, on m'a répondu que c'était la tâche du promoteur de définir ces augmentations de vent et qu'on devait tenir compte des choses déjà en place.

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

835 Je comprends ça, mais c'est parce qu'on donne une possibilité. Toutes conditions,  
mettons toutes les conditions respectées, le vent est potable, et cetera, bien, on vient de donner  
une possibilité d'avoir un mur de 35 mètres tout le long de la rue Ontario. Est-ce que c'est ça  
qu'on veut? Est-ce que c'est ça qui est intéressant? C'est des choses qui sont à analyser peut-  
être plus à fond. Mais ce que je regarde dans ce qui est proposé comme sujet, ça devient une  
840 possibilité.

**LE PRÉSIDENT :**

845 Très bien. Et donc, vous êtes inquiet?

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

850 Bien, disons que cette possibilité-là pourrait m'inquiéter. Quand on a construit le centre  
Jean-Claude-Malépart, dont je suis le président, on a limité sa hauteur en fonction des édifices  
environnants. On n'a pas permis... Il y avait un intérêt à aller plus haut, à donner plus de surface,  
mais on l'a limité. Et ça a causé un problème avec l'appentis, je me souviens du temps.  
L'appentis mécanique au-dessus, qui dépasse la règle des trois étages qu'il y avait dans le  
temps, la ligne des trois étages.

855 Donc, c'est tout le questionnement que ça me crée. Puis il parlait de statistique tantôt, il y  
a quand même 10 % de la population du quartier Sainte-Marie qui habitent dans les tours  
Frontenac. Ça commence à compter.

**LE PRÉSIDENT :**

860 Très bien. Est-ce que c'était votre deuxième question?

**M. CHRISTIAN MURPHY :**

865 Ça va. C'était ma deuxième.

**LE PRÉSIDENT :**

870 Ça va? Merci, Monsieur. Monsieur Philippe Côté, s'il vous plaît.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Bonsoir, Mesdames, Messieurs.

875 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Côté.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

880 J'ai des questions à poser sur la cour de triage du CP. J'aimerais, en premier, j'aimerais comprendre s'il y a un projet qui est déjà inscrit au Plan d'urbanisme de Montréal qui a été adopté en 2004, qui est aussi inscrit au schéma d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui est aussi inscrit au Plan d'urbanisme de 92 de Montréal, parce que l'urbanisme, c'est long longtemps des fois.

890 J'aimerais savoir comment ça se fait qu'on ne retrouve pas, dans la planification d'un PPU, le projet qui est très simple, qui est de poursuivre la piste cyclable qu'on voit actuellement dans le Plateau, dans Rosemont et qui descend jusqu'au fleuve pour le projet de Montréal bleu, bleu et vert. Ça fait que j'aimerais comprendre pourquoi on ne le retrouve pas dans le PPU, même si c'est inscrit au Plan d'urbanisme de Montréal?

**LE PRÉSIDENT :**

895 On doit comprendre que le projet bleu et vert ce n'est pas les algues bleu-vert, hein?

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

900 Non, non. On n'est pas là. Nous, c'est gris. Le rivage est gris.

**LE PRÉSIDENT :**

905 Ce n'est pas tout à fait la même chose, très bien. Alors, écoutez, vous n'avez pas eu tantôt, vous aviez annoncé la gare de triage, vous ne nous en avez pas dit un mot, d'une part. Et ce projet de piste cyclable qui était prévu, donc aussi loin que 92 et même avant, qu'en advient-il?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

910 Bien, je vais laisser l'opportunité à monsieur Bourque de spécifier, pour la gare de triage, quelles sont les orientations.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

915 Donc, désolé d'avoir été aussi succinct sur la cour de triage. Alors, pour mettre les choses au clair, la cour de triage appartient au Canadien Pacifique. Je ne vous apprends rien. Actuellement, on ne propose aucune modification réglementaire sur la cour de triage. Ça demeure un secteur d'emploi au Plan d'urbanisme.

920 Pourquoi on l'a désigné comme un secteur d'intervention secondaire? Parce que pour avoir discuté avec le Canadien Pacifique, la cour de triage, ce n'est pas dans leur carton de s'en départir à court et moyen terme. Actuellement, ils utilisent les rails. C'est vrai que la cour de



925 triage est sous-utilisée, mais vu que le Canadien Pacifique n'est pas intéressé à développer à court et moyen terme, bien, on n'a pas entrepris d'action sur la cour de triage.

Par contre, je peux vous dire même que même si ce n'est pas précisé dans le PPU, qu'on sait qu'il y a un enjeu au niveau de l'accès à cette fameuse cour de triage et on en tient compte dans nos actions de tous les jours.

930 Aussi, au niveau des liens cyclables, vous allez remarquer, Monsieur Côté, qu'aucun lien cyclable, ou Monsieur Beauchamp, qu'aucun lien cyclable n'est proposé dans le PPU. Ce n'est pas parce qu'on est contre le vélo, c'est plutôt parce qu'on propose l'élaboration d'un plan local de déplacement et qui prévoit, qui va prévoir de façon intégrée les nouveaux liens cyclables qui vont être aménagés dans Sainte-Marie.

935 Évidemment, les liens cyclables comme celui qui était pressenti sur la cour de triage dans plusieurs documents de planification pourra être un lien cyclable choisi et réalisé. Par contre, tous les liens cyclables – on a parlé la semaine passée du lien sur Maisonneuve également – seront élaborés dans le cadre du Plan local de déplacement.

940 Voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

945 Donc, c'est à venir?

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

950 Tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, la réponse c'est qu'ils n'ont pas de réponse pour l'instant et que ça va venir ultérieurement dans la planification du Plan local de déplacement.

955

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

O.K. Et par conséquent, j'aimerais savoir un peu l'avenir aussi de ce secteur-là, toujours la cour de triage. La voirie, la cour de voirie de la Ville de Montréal qui est sous l'autoroute Bonaventure puis qui doit normalement être déplacée pour développer une entrée de ville de qualité, il a été souvent annoncé qu'elle allait être réalisée sur la rue Bercy. Donc, dans la partie, si je peux dire, accessible et non pas du CP, du secteur. Est-ce que oui, c'est toujours ça qui... cette cour de triage là, de Bonaventure, va toujours dans...

960

965

**LE PRÉSIDENT :**

On va vérifier ça. Oui, s'il vous plaît?

970

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

La réponse est positive, effectivement. Il y a le garage municipal qui dessert l'arrondissement du Plateau Mont-Royal et le site à côté, voisin, servirait à la construction et l'aménagement du nouveau garage, de la nouvelle cour de voirie pour l'arrondissement de Ville-Marie, dans le cadre de sa relocalisation à partir de l'autoroute Bonaventure.

975

**LE PRÉSIDENT :**

Et ça aurait lieu quand?

980

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, en fait, au niveau de la réglementation, c'est dans l'ensemble permis. On sait qu'il y a un horizon de trois ans pour pouvoir relocaliser la cour de voirie. Dans un horizon de trois ans.

985

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Ça va, Monsieur Côté?

990

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Oui, ça va. Donc, est-ce que c'était deux questions pour le même sujet ou deux questions...

995

**LE PRÉSIDENT :**

Ça va être deux questions, Monsieur Côté. Si vous voulez vous réinscrire...

1000

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1005

Alors, j'invite monsieur Yves Bolduc s'il vous plaît.

**M. YVES BOLDUC :**

1010 Bonsoir, Monsieur. Ma première question – vous me connaissez, vous savez d'où je viens, qu'est-ce que je fais. Donc, elle va vraiment encore concerner la consolidation de la vocation commerciale de la rue Ontario.

1015 On dit dans les énoncés qu'on veut préserver l'obligation de continuité commerciale sur certains tronçons. Ça veut dire donc que ça ne sera pas sur toute la longueur de la rue Ontario. Donc, il y aura certainement des tronçons où il n'y aura pas de continuité commerciale. Est-ce que ça serait possible de savoir lesquels?

1020 Et si je peux mettre un deuxième volet à cette même question, parce que considérant qu'il y a aussi la particularité dans la réglementation que l'obligation de vocation commerciale soit contestée, soit qu'il y ait des dérogations pour des facteurs comme quand il n'y a pas de commerce en face, il y a possibilité qu'il n'y ait pas d'obligation commerciale. On a vu ça sur une partie de la rue Ontario dans le secteur Saint-Jacques où il y a eu une demande de dérogation qui a été acceptée, puis la raison pour laquelle ça n'a pas été accepté, c'est parce que devant cet édifice-là, il n'y avait pas de commerce, c'était un parc. Donc, là, on a suspendu l'obligation de vocation commerciale et autorisé l'occupation résidentielle sur le premier plancher, au rez-de-chaussée, de la rue Ontario.

1030 Donc, je voudrais savoir comment on peut imaginer la continuité commerciale de la rue Ontario, comment vous la décrivez? C'est quoi les tronçons qui sont visés? Puis est-ce que vous voulez resserrer un petit peu cette réglementation-là pour ne pas permettre, justement quand il y aura un parc devant, qu'on suspende presque systématiquement la vocation commerciale au rez-de-chaussée?

**LE PRÉSIDENT :**

1035 Alors, Monsieur Villeneuve?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1040            Alors, votre première question porte sur quel tronçon de la rue Ontario ne serait pas visée par la continuité commerciale. Il faut bien rappeler que dans le Plan d'urbanisme de la Ville, on a identifié les secteurs où il y a une obligation de continuité commerciale, ça inclut la rue Ontario jusque, à peu près, la rue Bercy, en termes de continuité.

1045            Nous, il n'y a pas d'orientation, comme on le mentionnait, là, concernant une modification réglementaire dans le cadre du PPU, mais ce qui est donné comme orientation, c'est on essaie, d'une certaine façon, de consolider, à travers les pôles où on augmente la densité, de consolider le développement commercial aux abords, par exemple, de la station de métro Frontenac. Bon, parce que vous êtes expérimenté...

1050

**LE PRÉSIDENT :**

                  Vous vous adressez à moi, toujours, s'il vous plaît.

1055            **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

                  Oui. Vous êtes... bon, monsieur est expérimenté en matière de développement commercial et il va comprendre que la question d'achalandage des commerces et leur maintien est tributaire d'une densification, aussi, d'avoir aussi des clients pour les types de commerces. Et l'orientation, sans nier la vocation de la rue commerciale de la rue Ontario, comme on l'a fait dans la présentation, on voudrait consolider, aux abords des pôles des stations de métro, les commerces dans ces secteurs-là.

1060

                  Par contre, ce qu'il faut bien mentionner, c'est qu'à la réglementation d'urbanisme l'utilisation des rez-de-chaussée commerciaux est toujours autorisée dans tout le...

1065

**LE PRÉSIDENT :**

Est toujours, mais il n'y a pas obligation si je comprends bien.

1070

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

C'est ça. En fait, on va rentrer dans un... je ne voudrais peut-être pas rentrer dans une classe de jargon, mais ce qu'on appelle le commercial C4 oblige une continuité commerciale sur la rue Ontario. On pourra vous produire, si vous voulez, en détail, le plan de zonage de la rue Ontario pour bien identifier quel secteur est visé.

1075

L'autre question de monsieur, l'autre question de monsieur porte sur l'application de la règle de continuité commerciale au rez-de-chaussée. Cette disposition-là existe dans la réglementation depuis 92. Elle fait en sorte que lorsque... le principe de la continuité commerciale ne s'applique pas nécessairement d'un seul côté de la rue. Quand on a une rue commerciale, c'est de part et d'autre de la rue, et la norme amène une certaine souplesse dans le cas où on est en face d'un terrain... Par exemple, on a un commerce d'un côté de la rue et de l'autre côté, en face, il y a, par exemple, un usage industriel. Il n'y aurait pas, à ce moment-là, d'obligation d'avoir un commerce au rez-de-chaussée. Même chose s'il y avait, par exemple, de l'autre côté de la rue, une utilisation résidentielle au rez-de-chaussée, il n'y aurait pas d'obligation de le faire en miroir, là, en face de l'établissement qui est visé.

1080

1085

C'est des dispositions qui existent dans la réglementation qui prévoit ces exceptions-là. C'est tout de même relativement ponctuel, et ça ne met pas en cause, selon l'application qu'on en fait, le principe de continuité commerciale.

1090

**LE PRÉSIDENT :**

Remarquez que votre réponse confirme les informations dont monsieur dispose déjà.

1095

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1100 Mais c'est tout à fait juste. C'est tout à fait juste et on ne veut pas... ça existe dans la réglementation. Ce n'est pas une disposition qui est particulière au secteur.

**LE PRÉSIDENT :**

1105 Il reste à savoir ensuite, dans la mise en œuvre, si les catégories sociales que monsieur représente, si elles sont prises en compte dans le dialogue pour la décision finale. C'est ça qu'on doit vérifier.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1110 C'est ça. Mais là, on est dans l'univers du cadre normatif. Donc, quand quelqu'un nous demande un certificat d'occupation ou par exemple veut faire un usage habitation dans une rue commerciale, s'il n'y a pas de commerce ou un usage commercial qui est obligé en face de sa propriété, c'est la réglementation qui s'applique. Il pourrait, par exemple, avoir un logement au rez-de-chaussée sur une rue commerciale, dans ces cas-là.

1115

**M. YVES BOLDUC :**

Question d'éclaircissement.

1120

**LE PRÉSIDENT :**

Oui?

**M. YVES BOLDUC :**

1125

Quand on veut insister sur la vocation commerciale, moi, je pense que la volonté doit être accompagnée d'un geste fort qui assure qu'on va dans cette direction-là. Si la possibilité de déroger à la règle ou à la volonté forte qu'on veut imprimer à la rue continue de s'appliquer... Ma question c'est pourquoi on ne pourrait pas renforcer ça et puis dire : bien, là, parce qu'il y a des zones de rupture importantes sur la rue Ontario, des zones de rupture commerciale importantes, qu'il y a aussi des fronts bâtis qui sont industriels, on le sait, on les voit. Il y aura aussi des zones, des places publiques de parcs, ce qui va faire qu'on s'expose naturellement à une discontinuité qui va à l'encontre de ce qu'on propose là.

1130

1135

Donc, est-ce qu'il y aurait possibilité d'intervenir sur la réglementation pour affirmer davantage et surseoir, ne serait-ce que périodiquement, temporairement, à cette possibilité-là, ce recours-là, pour forcer, dans le cadre d'un PPU, ou je pense que c'est le seul endroit, le seul moment où on peut faire ce genre de chose là, pour marquer, d'une façon forte, la volonté de présence commerciale sur la rue Ontario?

1140

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, on comprend que c'est une suggestion que vous faites, qui est faite...

1145

**LE PRÉSIDENT :**

C'est plus qu'une suggestion qu'il fait, ici, il demande s'il y a possibilité de faire ça.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1150

C'est ça.



**LE PRÉSIDENT :**

1155 C'est parce qu'au fond ce qu'il demande, c'est d'inverser le fardeau de la preuve.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1160 Oui. Mais je veux vous rassurer sur cet aspect-là puisqu'on documente, aussi, toute la question des commerces sur les rues commerciales; dans le sens où on fait une observation du taux de vacances, du taux de roulement aussi des commerces. Dans certains tronçons, là, on peut le voir, si visuellement il y a plusieurs locaux qui sont vacants actuellement sur le tronçon, dans les tronçons de la rue Ontario, dans certains secteurs. Et de maintenir, dans le fond, l'obligation de commerce au rez-de-chaussée ne contribue pas nécessairement à l'animation de  
1165 la rue par la présence de locaux vacants.

Vous savez, c'est un savant dosage entre l'utilisation des bâtiments et la vocation commerciale première qu'il faut préserver sur ces rues-là. Sur cette rue.

1170 **M. YVES BOLDUC :**

D'accord. Je peux aller dans une autre question?

**LE PRÉSIDENT :**

1175 Je pense que vous êtes allé.

**M. YVES BOLDUC :**

1180 Bien, c'était une précision que je voulais avoir, mais... Donc, je vais laisser ma place puis je reviendrai.

**LE PRÉSIDENT :**

1185 Le fardeau de la preuve, voyez-vous, est inversé. Alors, monsieur Yves Chartrand s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Chartrand.

**M. YVES CHARTRAND :**

1190 Moi, je ne suis ni architecte, ni urbaniste et puis je trouve ça compliqué en mautadit à comprendre. Parce que dans le document du PPU, il y a des orientations, il y a des propositions concrètes puis les échanges qu'il y a, en tout cas, jusqu'à maintenant, c'est tellement technique que je ne comprends pas grand-chose.

1195 Ça fait que je demanderais aux personnes qui nous répondent, d'essayer de nous faire comprendre, quand on parle technique, de nous faire comprendre quelles sont les orientations, que ça soit le plus concret possible pour qu'on puisse suivre pour la suite des choses. Et je trouve, d'ailleurs, que s'il y avait eu des présentations visuelles sur ce que ça pourrait donner, le pôle Frontenac avec l'orientation prise par le PPU, ou ce que ça pourrait donner la rue Ontario  
1200 avec différents scénarios, bien là, on pourrait peut-être mieux comprendre, parce que ce n'est pas évident.

Alors, je vais venir à ma première question.

1205 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, je le prends comme un commentaire et c'est bien d'accord. Alors, votre question maintenant, s'il vous plaît?

1210 **M. YVES CHARTRAND :**

1215 Merci. Justement, tout ce qu'on sait, si on parle du pôle Frontenac, pour le moment, c'est un endroit qui est, côté centre Malépart, côté station de métro, Maison de la culture, ça va bien. Si on traverse la rue du Havre, c'est affreux, laid, pas humain, pas convivial. Alors, moi, j'aimerais ça savoir à partir de ce qui est proposé dans le PPU, ça va avoir l'air de quoi? Est-ce que l'élément central c'est la place publique? Comment le centre commercial, la Place Frontenac va être intégrée dans le réaménagement des lieux? La construction en hauteur sur l'édicule du métro?

1220 Je ne sais pas s'il a raison ou pas, mais ça me faisait peur tantôt d'entendre que ça pouvait être construit directement au bord de la rue Ontario jusqu'à 8, 9 étages de haut, 35 mètres, si j'ai bien compris. Je trouve ça épeurant, parce que l'idée je pense que c'est à la sortie de l'édicule du métro, c'est d'avoir... il y a de l'espace mal utilisé présentement avec l'immense terrain de stationnement du centre commercial, le terrain qui est abandonné, l'ancienne station d'essence.

1230 Donc, il y a de l'espace effectivement pour faire quelque chose de joli de tout cet ensemble-là, mais j'aurais beaucoup de réserves si on envisage de... puis je veux savoir si je comprends bien, là, des constructions jusqu'au bord de la rue qui peuvent aller en hauteur. Moi, ma crainte, ça serait qu'on perde cette perspective d'ensemble là puis cette ouverture des lieux. Ça, ça serait ma première question.

**LE PRÉSIDENT :**

1235 Ça va. On va aller sur celle-là.

**M. YVES CHARTRAND :**

1240 O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

J'ai l'impression que vous en comprenez plus que ce que vous dites que vous comprenez, mais ça, on va aller voir ça.

1245

Premièrement, Monsieur, est-ce que vous pouvez m'expliquer pourquoi vous n'avez pas de représentation concrète de ce que ça pourrait donner? Est-ce que c'est une chose qui est impossible à faire ou est-ce que vous avez pris comme choix de ne pas illustrer ça?

1250

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Monsieur a raison sur le fait que... mais il a une bonne compréhension, comme vous le mentionnez, des orientations qu'on propose pour le pôle Frontenac et les abords de la rue Ontario.

1255

L'approche qui est amenée avec les balises d'aménagement qu'on met en place, on laisse la place à l'élaboration de projets qui vont prendre en compte ces éléments-là. Donc, ça relève d'un défi d'architecture et d'urbanisme de faire des propositions qui vont être évaluées à l'intérieur des balises d'aménagement. Ça, c'est pour le domaine privé.

1260

D'autre part, pour ce qui est domaine public, le réaménagement de la rue Ontario, par exemple, il y a des orientations qui sont données d'améliorer la sécurité des personnes mobiles, des piétons, par exemple, d'améliorer l'ambiance aussi de la rue, d'avoir des plantations d'arbres, des lampadaires qui sont à l'échelle du piéton. Et cet élément-là est pour nous fondamental dans le redéveloppement de la rue Ontario.

1265

Et je voudrais rassurer tout le monde sur cet aspect-là de l'ambiance piétonne qu'on doit retrouver sur la rue Ontario, dans le cadre de l'échelle des piétons. Il ne faut pas considérer que les bâtiments vont être construits 8 étages alignés sur la rue Ontario. Il y aura toujours un principe, et c'est un principe qui est prévu dans la réglementation, d'avoir un socle commercial, qui peut équivaloir à deux ou trois étages et, ensuite, un retrait important pour faire en sorte que

1270

si par exemple on a des logements aux étages supérieurs, on a une qualité d'aménagement. Ce sont des principes qui existent déjà dans la réglementation puis dans le contexte montréalais.

1275 **LE PRÉSIDENT :**

Mais revenons à la remarque préliminaire de monsieur. Il aurait voulu avoir une illustration d'un possible, et ça, vous n'en avez pas donné. Des fois, on en trouve, c'est un choix que vous avez fait, je crois.

1280

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

En fait, je crois bien avoir répondu qu'on utilise les balises d'aménagement plutôt que des images qui sont quelquefois de l'ordre conceptuel et qui fait en sorte qu'on se rattache trop à l'image qui a été présentée en rapport avec la mise en œuvre du projet. Je pense que c'est plus, c'est une approche plus... qui pose plus de défis, de proposer des balises d'aménagement, mais qui laisse plus de place à la création puis à l'élaboration de projets.

1285

**LE PRÉSIDENT :**

1290

Sauf qu'évidemment, au plan de la communication, une balise c'est plus abstrait qu'une illustration.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1295

Bien, on peut être d'accord, mais il y a des mécanismes pour pouvoir faire en sorte qu'on obtienne des résultats sur...

**LE PRÉSIDENT :**

1300

Et quand monsieur pose la question : de quoi ça va avoir l'air juste en face, ici, avec la station désaffectée, la station de gaz désaffectée, le stationnement, voir arriver une place publique et ensuite des édifices de 35 étages, de 35 mètres, pardon...

1305

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Vous allez faire peur aux gens.

**LE PRÉSIDENT :**

1310

Je suis en inflation! De quoi ça va avoir l'air?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1315

En fait, il faut bien comprendre que ce qui est proposé c'est de retisser la rue Ontario. Donc, de revenir en construction en front sur la rue Ontario, de faire un encadrement. Monsieur mentionnait la piscine Jean-Claude-Malépart qui avait été construite en alignement sur rue. Donc, on favorise l'encadrement des bâtiments sur la rue Ontario, l'amélioration des trottoirs, des plantations. Donc, c'est un peu cette image-là qu'on veut donner par un encadrement plus serré du domaine public, puis l'amélioration de la qualité des aménagements publics.

1320

Maintenant qu'on a dit ça, quelle image on peut y donner, vous avez sûrement en tête des projets de réaménagement de rues commerciales qui ont été faits sur le territoire de la ville, c'est toujours dans cet esprit-là que ça va être fait.

1325

**M. YVES CHARTRAND :**

1330 Ma deuxième question c'est concernant la rue Ontario, qui est une rue évidemment importante du quartier, mais où il y a une énorme circulation de transit, de camions, de tout ce que vous voudrez, très lourde, qui rend la situation difficile pour les piétons.

1335 J'aimerais ça savoir s'il y a une vision aussi pour la rue Ontario, quel type? Bon, on parle de commerces, on parle d'élargir les trottoirs, mais est-ce qu'on veut en faire une rue familiale, conviviale, de commerces de proximité? Si c'est ça, l'objectif, est-ce qu'on pourrait remettre en question la circulation de transit sur la rue Ontario?

1340 Quand on se promène comme piéton puis on vient, mettons, de la rue Amherst ou St-Hubert et qu'on s'en vient chez nous, par ici, à l'heure de pointe, n'essayez pas de prendre l'autobus, parce que c'est bloqué par l'entrée au pont à partir de la rue Ontario. On a enlevé le virage à gauche en venant de l'est, mais le virage à droite en venant de l'ouest existe toujours. Donc, les voitures sont une derrière l'autre. En vélo, on essaie de se faufiler à travers de ça. Donc, est-ce qu'on envisagerait des mesures comme empêcher l'accès au pont via la rue Ontario et même d'accéder à la ville aussi en venant du pont, par la rue Ontario?

1345 Là, je pose un peu la question : est-ce qu'il y a une vision de comment, on la voit, ou on la verrait cette rue-là à travers les propositions que vous faites? Moi, je ne la vois pas encore.

**LE PRÉSIDENT :**

1350 Comment vous intégrez cette conception de la rénovation de la rue Ontario avec les problèmes d'un trafic fort important de transit?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1355 Monsieur Bourque va répondre à cette question-là, mais une partie de la réponse se trouve dans le Plan local de déplacement qui est à élaborer, mais je vais le laisser détailler.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

1360 Mais vous direz, Monsieur Beauchamp, à monsieur Chartrand que je comprends  
1365 totalement ses inquiétudes. J'ai fait un tour de BIXI avant la consultation publique et juste  
traverser la rue Papineau, ça a été assez compliqué pour me rendre dans Sainte-Marie. Donc,  
les inquiétudes au niveau de la circulation, vous parlez de la rue Ontario en particulier, le  
camionnage, la circulation de transit, c'est certain que c'est une des problématiques majeures  
dans le PPU Sainte-Marie.

1370 Afin d'avoir une vision forte et structurante pour avoir des interventions qui vont être  
1375 porteuses, on a préconisé l'élaboration d'un Plan local de déplacement. Afin de ne pas faire des  
mesures ponctuelles qui vont avoir un effet à court terme, des fois bénéfiques sur la circulation,  
mais qui n'auront pas l'effet escompté.

1380 Les propositions que faisait monsieur Chartrand par rapport aux accès, aux entrées du  
1385 pont, seront prises en compte, évidemment, dans l'élaboration du Plan local de déplacement et  
c'est pour ça qu'on propose un plan intégré qui viendrait un peu prendre en compte toutes les  
problématiques et avoir, on l'espère, un effet structurant puis vraiment une transformation au  
niveau des modes de transport dans Sainte-Marie et rendre la rue Ontario beaucoup plus  
conviviale.

**LE PRÉSIDENT :**

1380 La réponse c'est que oui, ils sont conscients de la question, mais l'intégration de ça va  
venir dans une opération ultérieure. Ça marche?

**M. YVES CHARTRAND :**

1385 Merci.



**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Alors, monsieur Michel-Yves Daigle, s'il vous plaît.

1390

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Bonsoir! Moi, j'ai une proposition puis deux questions. Moi, je suis propriétaire du Bagel Café Plus au coin d'Ontario et Parthenais.

1395

**LE PRÉSIDENT :**

Comment vous dites? Le Café...?

1400

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Café Plus, Bagel Café Plus au coin d'Ontario et Parthenais. Alors, tantôt on a parlé de l'école Pierre-Dupuy, de la sécurité des étudiants quand ils prennent l'autobus. Ayant été 30 ans chauffeur d'autobus avant d'être restaurateur, je peux vous dire que j'ai une proposition pour la solution de la sécurité des étudiants. C'est de faire arriver les « Spécial » autobus qui viennent juste au coin cacher mon restaurant, justement, sur la rue Ontario, qu'ils arrivent en face de l'école sur Parthenais, direction sud. Ça serait pas mal plus sécuritaire, puis ça serait pas mal mieux pour mon commerce. Je suis un petit peu égoïste là-dedans, mais c'est aussi sécuritaire.

1405

1410

**LE PRÉSIDENT :**

Je l'accepte comme une proposition comme ça. Si vous voulez la soutenir davantage, vous pourrez venir me la présenter sous la forme d'un mémoire.

1415 **M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Non, non, c'était juste pour commencer, pour me dégêner, parce que je suis gêné quand je parle.

1420 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, vous n'avez pas l'air trop, ça fait que posez votre première question.

1425 **M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

1430 Avoir l'air puis la chanson, c'est deux choses différentes. Alors, deuxièmement, écoutez, vous parlez de l'aménagement de la rue Ontario. Depuis que je suis assis ici on parle plus de la Place Frontenac puis du métro Frontenac. Alors, je pense que la rue Ontario, elle part de Saint-Laurent et puis elle va au-delà de Viau. On a déjà la promenade Ontario qui amène beaucoup de gens. Alors, je ne comprends pas pourquoi qu'on n'aménagerait pas la promenade Ontario jusqu'à Saint-Laurent, ça serait peut-être moins compliqué, et puis ça serait juste pour tout le monde.

1435 Monsieur, tantôt, a dit un petit mot entre métro Frontenac et la rue Moreau. Il a raison, c'est vraiment sordide, c'est vraiment presque un ghetto. Alors, je ne sais pas pourquoi on n'aménage pas ce coin-là aussi.

1440 Moi, je suis un petit peu plus loin sur la rue Parthenais, coin Parthenais. Je peux vous dire, depuis cinq ans que je suis là, et puis depuis cinq ans, je n'arrête pas de sortir avec un café, aller le porter à une prostituée ou un prostitué puis leur dire : « Écoutez, il y a une école en avant, allez faire ça ailleurs. » Puis je leur donne un petit numéro de téléphone, appel à l'aide de narcotiques anonymes. Alors, depuis cinq ans, je peux vous dire qu'il y a un petit peu moins de prostitués, mais il y en a encore beaucoup.

1445            Alors, est-ce qu'on a pensé faire quelque chose, pour... Parce que vous avez la prostitution, vous avez les transactions de drogue au coin de Parthenais-Ontario et puis vous avez aussi le garage désaffecté qui est là depuis au moins 20-25 ans, qu'ils n'arrêtent pas de décontaminer. Écoutez, je pense qu'à un moment donné, il faudrait peut-être penser à faire quelque chose sur ce coin-là.

1450

Alors, est-ce qu'on a pensé à faire quelque chose pour tous ces problèmes?

**LE PRÉSIDENT :**

1455            Très bien. Alors, je ne sais pas si la rue Parthenais est dans votre secteur? Oui. Mais la continuité de la rue Ontario, la problématique plus large de la rue Ontario, est-ce que vous l'avez considérée?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1460

Oui, évidemment, et à l'intérieur du territoire d'application du Programme particulier d'urbanisme, on considère la rue Ontario à partir de ses limites est, de Champlain jusqu'aux limites avec le secteur est, près de la cour de triage et la rue L'Espérance, Wurtele et ainsi de suite.

1465

D'autre part, il faut considérer qu'il y a des tronçons qui posent des problématiques un peu plus grandes – et ce que monsieur souligne en fait, il a raison – en rapport avec l'interface avec l'école Pierre-Dupuy. C'est une des actions qui est prévue, de sécuriser les abords pour les modes de transport actif, pour les piétons puis les autres modes de transport, de sécuriser ce secteur-là.

1470

Il faut bien comprendre aussi que la question de revitalisation de la rue Ontario est liée aussi à l'ajout de logements, de nouveaux logements qui vont amener, dans le fond, un nouvel achalandage sur cette rue-là. On le mentionnait la semaine dernière qu'il y a un potentiel de

1475 création de plus de 2 000 logements, qui pourrait avoir une influence vraiment positive sur la rue Ontario, sur sa structure commerciale.

1480 Monsieur aussi mentionnait, d'une part, la question de l'ancienne station de service qui est désaffectée depuis quelques années. Elle est à proximité de la Grover où on fait, dans le fond, une intervention de changement d'affectation pour en faire un secteur d'emploi qui est lié avec la valorisation du développement économique culturel. Donc, on pense, par cette action-là, faire en sorte que ça va favoriser son redéveloppement.

**LE PRÉSIDENT :**

1485

Monsieur Daigle?

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

1490

Bien, je pensais que ça aurait continué un petit peu plus. Parce qu'écoutez, ça fait 20 ans qu'elle est là, cette station-service-là. Puis ça fait des années – moi, ça fait cinq ans je suis sur le coin – ça fait des années que je vois des gens contaminer. Il y en a même qui pensaient qu'il y avait un cimetière à un moment donné, au coin. Mais c'est bien beau dire : oui, mais... mais quand est-ce que vous allez enlever ça de là?

1495

**LE PRÉSIDENT :**

Vous vous adressez à moi.

1500

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Ah, excusez. Bien, moi, je m'adresse toujours à celui qui me répond. Je ne suis pas habitué d'aller en cour. Je n'ai jamais été en cour, Monsieur le juge.

1505 **LE PRÉSIDENT :**

C'est pour ça qu'on se protège comme ça.

1510 **M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

O.K., Monsieur le juge, si vous voulez poser la question pour moi.

**LE PRÉSIDENT :**

1515 Alors, est-ce qu'il y a une échéance dans vos interventions là-dessus?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1520 Mais en fait, je ne veux pas donner une réponse d'avocat, là, mais il faut comprendre que le terrain est propriété privée. Ce n'est pas la propriété de la Ville. Le propriétaire doit faire des travaux de décontamination, on le sait, pour des usages qui étaient hautement contaminés.

1525 Maintenant, par l'action qu'on pose en modifiant l'affectation du sol pour donner un peu plus d'opportunités de redéveloppement de ces sites-là, on est tout à fait conscient, là, qu'on souhaite qu'il soit redéveloppé et remis sur le marché, donc construit et décontaminé.

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

1530 Bon, on dit privé, mais c'est Ultramar qui a ça, on le sait très bien. Écoutez, il me semble qu'il y a des lois. Moi, si je laisse à traîner quelque chose sur mon terrain, on me le dit dans les 48 heures. J'ai oublié d'enlever mon Tempo v'là trois semaines, puis on m'a donné une contravention. Eux, ça fait 20 ans qu'ils ont une contamination là; parce qu'ils s'appellent Ultramar ils ont plus de droits que moi?

1535            Alors, je ne sais pas, là. Il doit y avoir des lois, j'imagine? C'est bien beau entreprise privée, mais à un moment donné, il y a des limites, là. Moi, j'ai un restaurant sur ce coin-là. J'ai dépensé...

**LE PRÉSIDENT :**

1540            On va vérifier ça, Monsieur. Est-ce que la Ville a entrepris des actions pour forcer le propriétaire à décontaminer son site?

**M. MARC LABELLE :**

1545            Ce que je pourrais vous répondre, c'est que la Ville n'a pas de règlement qui prévoit de forcer quelqu'un à développer son terrain ou de redévelopper un bâtiment. Entre autres, on le voit dans les bâtiments vacants à Montréal, on en a plusieurs aussi, qui sont barricadés. La seule façon dont la Ville a une emprise c'est de s'assurer que les bâtiments sont sécuritaires.

1550            Dans le cas présent où vous parlez, vous avez un terrain vacant. C'est sûr qu'il existe certains programmes de subvention qui incitent les promoteurs à développer certains terrains, mais on ne peut forcer quelqu'un à développer son terrain. Donc, ce terrain-là pourrait rester vacant encore longtemps. C'est sûr que notre volonté c'est de voir un développement sur ce terrain-là.

**LE PRÉSIDENT :**

1560            Oui. Mais l'intervention de monsieur porte sur un autre niveau. C'est qu'il y a là une contamination qui est potentiellement dangereuse pour la santé publique, puisque si on comprend bien, il y a de vieux réservoirs qui sont enfouis. Les anciennes stations-service...

**M. MARC LABELLE :**

1565            Là, ce que je ne suis pas en mesure de vous dire aujourd'hui...

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que c'est ça dont on parle? Est-ce qu'on parle d'une ancienne station-service?

1570 **M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

C'est une grande contamination. En plus... écoutez, moi, j'essaie de... j'ai ouvert un restaurant v'là cinq ans. On m'avait dit : « Ah! Ça va être démolie l'année prochaine. » Ça fait cinq ans je suis là, c'est encore là. Ils décontaminent encore. Pensez-vous que c'est bien vu pour les personnes, pour mes clients, les gens, pour venir manger sur le coin, quand ils regardent par la vitrine une place de contamination comme ça? Puis vous dites sécuritaire? Non. Ce n'est vraiment pas sécuritaire, là. Allez voir, vous allez vous rendre compte que ce n'est pas vraiment sécuritaire. Puis personne ne s'occupe de ça.

1580 **LE PRÉSIDENT :**

Sur la première, je voudrais là-dessus que vous me donniez une réponse écrite pour me dire si la Ville a envoyé des avis ou demandé au propriétaire du site de décontaminer son site.

1585 **M. MARC LABELLE :**

On va vérifier.

**LE PRÉSIDENT :**

1590 Un premier niveau, là.

**M. MARC LABELLE :**

1595 Donc, je n'ai pas l'information ce soir, mais on va vérifier.

**LE PRÉSIDENT :**

Parce qu'il y a une vieille pollution qui est là et normalement, il y a un responsable derrière la pollution. Je veux, premièrement savoir ça.

1600

**M. MARC LABELLE :**

Parfait.

1605

**LE PRÉSIDENT :**

Oui?

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

1610

Je vais vous donner un élément de réponse. Ce n'est pas sur la question directement, mais un terrain qui est contaminé, selon la loi, doit être décontaminé à son développement. L'usage qui va être projeté sur le terrain visé va faire en sorte à quel point on va devoir décontaminer le terrain. Pour un secteur, un terrain qui va être revitalisé à des fins résidentielles, c'est évident qu'il va devoir être plus décontaminé qu'un terrain qui va être voué à des vocations industrielles. Mais la loi est claire là-dessus; on ne peut exiger la décontamination d'un terrain ponctuellement. Elle est exigée par la loi lors du redéveloppement du terrain.

1615

**LE PRÉSIDENT :**

1620

Très bien. Ça va. Mais si vous me l'écrivez, c'est parfait, c'est correct. Si c'est la loi, c'est la loi. Maintenant, si monsieur estime, dans son commerce, que la présence d'un site abandonné crée des nuisances, à qui doit-il s'adresser, à la Ville de Montréal, pour loger son mal être ou sa plainte?

1625



**M. MARC LABELLE :**

1630 Écoutez, on s'entend, le mot « nuisance » c'est un mot assez large au sens du terme. Donc, si c'est des nuisances où on parle où on ferait des dépôts de matériaux, donc le terrain deviendrait sale, insalubre, donc la Ville, l'Arrondissement, par son règlement sur le civisme et la propriété a une emprise.

1635 Donc, moi, ce que je vous invite à communiquer, là – monsieur Bourque vient de vous répondre pour la possibilité de contamination du terrain, là, vous venez d'avoir la réponse puis on va vous faire un écrit là-dessus – ce qui a trait question de propreté et salubrité, donc habituellement on intervient rapidement, parce qu'il y a des inspecteurs qui interviennent sur le domaine public, qui relèvent de la Direction des travaux publics chez nous, donc ils vont intervenir. Donc, les plaintes se font directement le 3-1-1 puis on intervient rapidement.

1640 **LE PRÉSIDENT :**

Il appelle à l'Arrondissement?

1645 **M. MARC LABELLE :**

Bien, il appelle à l'Arrondissement, mais via le 3-1-1, directement.

**LE PRÉSIDENT :**

1650 Le 3-1-1.

**M. MARC LABELLE :**

1655 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Ça va, Monsieur?

1660

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Bien, pas tout à fait, excusez-moi.

1665

**LE PRÉSIDENT :**

Je ne vous demande pas si vous êtes satisfait. Vous avez eu une réponse...

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

1670

Au sens large, je peux juste mettre une petite parenthèse. C'est que moi, j'ai parti ça de rien, ce restaurant-là. C'était rien avant. Là, j'ai un restaurant 50 places puis si je voudrais vendre demain matin, oublie ça. Parce que quand ils voient le garage désaffecté en avant, pas personne qui veut acheter ça.

1675

**LE PRÉSIDENT :**

Ça va.

1680

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Alors, au sens large ou au sens comme tu voudras, c'est un christie de problème. Puis pas juste pour moi. N'oubliez pas qu'il y a une école sur ce coin-là, l'école Pierre-Dupuy. Je ne comprends pas qu'on laisse une place désaffectée comme ça. Je ne parle pas juste pour mon commerce, mais la logique. Je ne sais pas c'est quoi votre logique, mais en tout cas.

1685

**LE PRÉSIDENT :**

Adressez d'abord votre plainte, Monsieur.

1690

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

Oui, Monsieur le juge. Excusez, je regardais de l'autre bord.

1695

**LE PRÉSIDENT :**

Non, non, ça va.

**M. MICHEL-YVES DAIGLE :**

1700

Bien, moi, j'ai fini avec ça, là.

**LE PRÉSIDENT :**

1705

Merci, Monsieur. C'est gentil à vous. Alors, j'invite maintenant monsieur Pierre Malo, s'il vous plaît.

**M. PIERRE MALO :**

1710

Bonsoir, Monsieur Beauchamp.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Malo.

1715

**M. PIERRE MALO :**

1720 Quand j'étais plus jeune, on disait du Faubourg à la mélasse que c'était un quartier défavorisé. Les années sont passées puis ça a changé. C'est devenu un arrondissement, mais n'empêche que la plupart des gens qui y habitent ont quand même des revenus modestes. De là la nécessité du logement social à mon point de vue.

1725 Je regarde le PPU puis je trouve que c'est une lacune, moi, c'est dans le cadre d'aménagement que dans les 3.1.1, on ne parle pas plus de logement social que ça, considérant que le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal a adopté, en 2004, qui a été adopté en 2004, prévoit favoriser la construction de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % de logements sociaux.

1730 D'autre part, la stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels que la Ville de Montréal a adoptée en 2005, vise plus spécifiquement l'atteinte de deux cibles en particulier : que 15 % des nouvelles unités d'habitation sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15 % soient des logements abordables d'initiative privée, propriétés abordables ou logements locatifs.

1735 Je poursuis en disant qu'afin de parvenir à ces résultats, la Ville de Montréal invite les arrondissements montréalais à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés par l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins potentiels d'intervention sur chacun de leur territoire. C'est en page 15 de la stratégie d'inclusion.

1740 Donc, je voudrais savoir, moi, si le PPU de ce soir englobe tout ça et puis est-ce que ça serait possible que...

**LE PRÉSIDENT :**

1745

Cette question-là a été posée à la rencontre précédente, mais on va vérifier la réponse de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement.

**M. PIERRE MALO :**

1750

C'est que j'aimerais établir un autre sens à cette question-là, en disant que : est-ce que c'est possible de fixer des objectifs en termes de pourcentage?

**LE PRÉSIDENT :**

1755

En termes de pourcentage par rapport à quoi?

**M. PIERRE MALO :**

1760

Par rapport à qu'est-ce qui va se construire dans les perspectives du PPU? Je crois qu'on parlait de 2 000 logements, un potentiel de 2 000 logements. Est-ce qu'il y a quelque chose qui est envisagé pour ça? Est-ce que le PPU prévoit acquérir des terrains pour la construction de logements sociaux? Est-ce qu'on tient compte des besoins de la population? Et puis, à mon avis, les besoins de la population s'élèvent à au-delà de 15 %. Est-ce que le PPU en tient compte de ça?

1765

**LE PRÉSIDENT :**

1770

Très bien. Vous les avez en cascade, vous avez une opinion derrière. Oui, Monsieur, allez-y.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1775 Bon. Je vais vous donner un premier niveau de réponse et il y a aussi des données statistiques qu'on a obtenues, qu'on a transmises à l'Office concernant les répartitions des logements qui existent sur le territoire du quartier Sainte-Marie.

1780 Première réponse pour laquelle on s'inscrit à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme dans le respect des plans et politiques, donc la stratégie d'inclusion de logements abordables est appliquée dans le cadre de l'élaboration de projets immobiliers dans le secteur.

1785 Maintenant, concrètement, ce que ça veut dire. Il y a sur le territoire, qui a été approuvé dernièrement, un projet sur la rue De Lorimier, à proximité du projet Square Quartier, d'environ 80 logements familiaux qui vont être construits en 2012. Plus récemment, sur la rue Ontario, dans la limite est, près de la rue de L'Espérance, il y a un projet qu'on appelle de mixité sociale, qui va comporter des logements pour les aînés, des logements abordables communautaires et des logements abordables privés. C'est le projet qu'on appelle L'Hibiscus, qui va être en front sur la rue Ontario. Donc, les engagements financiers ont été donnés la semaine dernière pour mettre de l'avant ces projets.

1790 D'autre part, je laisserais la parole à mon collègue monsieur Bourque pour faire une revue de la répartition des logements qui existent sur le territoire du quartier Sainte-Marie.

1795 Avant de lui passer la parole, monsieur demande aussi s'il y a une prévision d'acquisition de terrains. Il faut comprendre que l'on fonctionne avec les groupes de ressources techniques et les organismes comme Habiter Ville-Marie, Bâtir son quartier, qui sont impliqués dans la mise en œuvre de ces projets-là, et l'Arrondissement assure une collaboration dans la mise en œuvre de ces projets-là, leur mise en œuvre et la planification, aussi, de ces projets-là, dans le cadre d'élaboration.

1800

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Bourque?

1805 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

1810 Alors, effectivement, comme l'a dit Sylvain, le quartier Sainte-Marie est un des quartiers les plus choyés récemment dans les projets d'insertion sociale. Aussi, au niveau des chiffres pan Montréal, c'est une question qui a été soulevée la semaine passée – donc, si je les retrouve, ça ne sera pas long.

1815 Alors, on retrouve, au niveau de pourcentages en logement social et communautaire, plus de 23,1 % de logement social et communautaire sur l'ensemble du stock de logements dans Sainte-Marie. À Montréal, la moyenne pour le reste de Montréal est de 7,4 %. Donc, on retrouve environ trois fois plus de logement social et communautaire dans Sainte-Marie.

1820 Aussi, vous allez me dire que ce n'est pas un engagement définitif, mais comme le disait Sylvain, les derniers projets de logements sociaux, plusieurs des derniers projets à Montréal se sont réalisés dans Sainte-Marie, et comme l'a dit Sylvain, on réitère notre engagement à respecter la politique d'inclusion de logement abordable pour tous les projets qui auront lieu dans Sainte-Marie.

**LE PRÉSIDENT :**

1825 Ce qui veut dire que dans les 2 000 logements prévus, nouveaux logements prévus, les objectifs de 15 % d'abordables et de 15 % de l'autre catégorie seraient respectés?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1830            En fait, il faut bien spécifier que la stratégie d'inclusion de logement abordable, de la  
façon dont elle est libellée actuellement, elle s'applique dans le cadre de modification  
réglementaire, d'autorisation. On doit changer le zonage, quand c'est un projet de plus de 200  
unités de logements, il faut être clair sur cet aspect-là, il doit y avoir respect de la stratégie  
d'inclusion. 15 % de logements abordables privés, et 15 % abordables de logements  
1835            communautaires.

              Donc, faire l'équation qu'à travers les 2 000, il y en aurait 30 % qui seraient dans ces  
deux catégories-là, on ne peut pas répondre affirmativement à cette question-là. C'est un objectif  
qui est visé, mais dans le cadre... et c'est un peu une des justifications de l'approche des projets  
1840            particuliers. Si on avait modifié par exemple l'ensemble de la réglementation d'urbanisme pour  
ne plus avoir recours à cette stratégie, à l'utilisation des projets particuliers, on aurait annulé la  
possibilité d'avoir recours aux projets particuliers pour favoriser une inclusion de logements  
abordables.

1845            J'espère que je suis clair sur cet aspect-là. Mais il faut être vraiment spécifique que de  
dire que les 2 000 logements qui sont prévus, plus de 2 000 logements, est-ce qu'il va y en avoir  
30 % de logements abordables communautaires ou privés? On ne peut pas dire ça ce soir. Il faut  
être clair sur cet aspect-là. C'est en fonction des autorisations réglementaires qu'on va donner.  
Et, comme je le réitère, on est habitué à travailler avec les organismes qui sont en charge de  
1850            mettre en œuvre et de planifier du logement abordable dans le secteur et on continue dans ce  
sens-là.

**LE PRÉSIDENT :**

1855            Et vous ne pouvez le garantir que dans un certain nombre de cas?



**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1860 Dans le cas actuellement, la stratégie d'inclusion de logement abordable s'applique dans le cadre d'autorisation réglementaire qu'il faut donner. Donc, une modification au règlement de zonage et pour les projets de plus de 200 unités de logements.

**LE PRÉSIDENT :**

1865 De 200 unités.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

1870 Il y a, comme on l'expliquait, une révision possible de ces paramètres-là dans le cadre de la révision – je ne veux pas entrer trop dans les détails, on nous reprocherait d'être trop techniques, mais dans le cadre de la révision de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il serait possible de l'appliquer de façon plus générale, ce qui est souvent, ce qu'on trouve, qui est une lacune actuellement.

1875 **LE PRÉSIDENT :**

Ça va, Monsieur?

**M. PIERRE MALO :**

1880 Je vous remercie, Monsieur le Beauchamp.

**LE PRÉSIDENT :**

1885 Vous voyez que le niveau de technicalité est assez complexe.

**M. PIERRE MALO :**

On va étudier ça.

1890

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Mais comme il a dit, il y a des modifications au niveau des règlements québécois de la *Loi d'aménagement* qui risquent de rendre possible une amélioration des procédures là-dessus.

1895

**M. PIERRE MALO :**

On suivra ça.

1900

**LE PRÉSIDENT :**

Ça marche, merci.

1905

**M. PIERRE MALO :**

Je vous remercie beaucoup.

1910

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, écoutez, je vais, pour des raisons de santé, déclarer cinq minutes de suspension de l'audience et je reviens avec monsieur Hugo Lebleu, au retour, mais pas plus de cinq minutes.

1915

**PAUSE**

**LE PRÉSIDENT :**

1920 S'il vous plaît. Alors, il y a beaucoup, beaucoup de monde d'inscrit. Fermez le registre, s'il vous plaît. Je vais avoir toute la misère du monde à passer ceux qui sont inscrits ce soir, mais on va quand même faire notre job correctement puis on verra à 22 h, comment on ajustera pour la suite.

Monsieur Hugo Lebleu, s'il vous plaît.

1925

**M. HUGO LEBLEU :**

Bonjour!

1930

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Lebleu.

**M. HUGO LEBLEU :**

1935

Juste pour un petit point d'info avant de commencer. Vous avez donné le pourcentage de logement social et communautaire, mais le pourcentage de condos, est-ce que vous l'avez?

**LE PRÉSIDENT :**

1940

Vous vous adressez à moi.

**M. HUGO LEBLEU :**

1945

Oui, oui, oui. Ça a l'air moins intéressant quand même.

**LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît, est-ce que vous avez des données sur le nombre de condos?

1950

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Avec moi, pas du tout. On peut les fournir à l'Office.

1955

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il y a des données qui existent?

1960

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Bien, on va voir qu'est-ce qu'on peut faire, parce que c'est le mode de tenure, là, qu'il faut discerner. C'est peut-être un peu difficile, mais on va faire un effort.

1965

**LE PRÉSIDENT :**

Ça marche, O.K.

1970

**M. HUGO LEBLEU :**

Tant qu'à faire, le logement locatif aussi, avoir tous les chiffres, ça serait cool. Puis deuxième chose, dans le point d'info, vous parlez de 30 % dans des projets de 200 logements, mais où est-ce qu'il y a de la place pour installer 200 logements d'un coup? Vous connaissez beaucoup d'endroits dans Sainte-Marie où il y a de la place pour mettre 200 logements?

1975

**LE PRÉSIDENT :**

C'est à moi que vous adressez les questions, c'est correct?

1980

**M. HUGO LEBLEU :**

Oui, O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

1985

Bon, posez votre question. Là, c'est des informations complémentaires que vous cherchez.

**M. HUGO LEBLEU :**

1990

Oui, mais ça serait le fun de le savoir! Parce que comment on pose des questions s'ils nous donnent des moitiés de réponses à moitié mâchées qui ne veulent rien dire.

**LE PRÉSIDENT :**

1995

Non, non, non.

**M. HUGO LEBLEU :**

Bien, oui, oui.

2000

**LE PRÉSIDENT :**

Non, non. Non, non, doucement.

2005

**M. HUGO LEBLEU :**

Bon. Ça fait qu'on ne saura jamais où est-ce qu'ils vont mettre les 200 condos?

2010

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous pouvez me donner des données qu'il demande sur la...

2015

**M. HUGO LEBLEU :**

L'implantation de projet de 200 logements qui vont pouvoir contenir les 30 % de logement social?

**LE PRÉSIDENT :**

2020

Mais là, dans votre représentation, vous, 200 logements, vous voyez ça d'un seul bloc?

**M. HUGO LEBLEU :**

2025

Bien, c'est parce que c'est ça. Parce que dans Hochelaga, il y a le même concept puis ce qu'on fait, c'est qu'on scinde les portions pour justement ne pas appliquer le 30 %. On scinde les projets de 200 logements en groupes de 50, comme ça on n'est pas obligé d'appliquer la loi des 30 %. Donc, on se fout de notre gueule une fois de plus. Merci. C'est ça?

**LE PRÉSIDENT :**

2030

Voulez-vous poser votre question?

**M. HUGO LEBLEU :**

2035 Oui, bon. Alors, dans la question qui n'a aucun rapport avec le logement. On apprenait la semaine passée dans La Presse, dans la section Économie, que dans le fond, il y avait déjà une offre d'achat pour le centre d'achats, ici, puis que dans le fond, s'il y a un promoteur qui est déjà prêt à acheter, il a sans doute déjà une idée de ce qu'il va vouloir implanter.

2040 Dans cette perspective-là, est-ce que vous avez déjà, vous, parlé à ce futur propriétaire pour le centre d'achats? Et si oui, est-ce qu'il vous a déjà présenté une maquette? Pourquoi vous nous l'avez pas présentée, et ainsi de suite?

**LE PRÉSIDENT :**

2045 Est-ce que vous avez eu contact avec l'éventuel acheteur de cette place-là?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2050 Bien oui, il y a eu des rencontres de travail avec lui pour définir un peu l'orientation, d'avoir des commerces et des logements qui seraient construits sur l'immeuble. Maintenant, est-ce que ces informations-là peuvent être rendues publiques? La réponse est non, puisqu'il n'a pas déposé une demande de permis. Ça reste encore une information qui n'est pas d'ordre public de déposer des plans ou un plan d'implantation. Par contre, on vous répond que oui, il y a eu des  
2055 pourparlers, des négociations sur le site, qui sont alignées avec les objectifs de création de logements et de commerces sur le site.

**LE PRÉSIDENT :**

2060 Donc, vous avez communiqué au promoteur les axes de la planification que vous entrevoyez?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2065 Tout à fait.

**M. HUGO LEBLEU :**

2070 Pourquoi vous ne l'avez pas dit tout à l'heure dans la présentation, ça? C'était trop compliqué de le dire tout à l'heure?

**LE PRÉSIDENT :**

2075 Mais vous l'avez demandé.

**M. HUGO LEBLEU :**

Ça m'aurait évité une question, mais bon.

2080 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien, ça va.

**M. HUGO LEBLEU :**

2085 Dans la suite de ça, il y a aussi, déjà, peut-être une proposition pour construire au-dessus du métro, en fait déjà une proposition qui serait la Croix-Bleue à ce qu'on a entendu parler. Est-ce que c'est vrai? Puis dans cette perspective-là, ça va être juste habitations ou bureaux aussi? C'est quoi qui est prévu au-dessus du métro?

2090



**LE PRÉSIDENT :**

Là, vous parlez au-dessus de l'édicule du métro?

2095 **M. HUGO LEBLEU :**

Au-dessus de l'édicule du métro Frontenac.

**LE PRÉSIDENT :**

2100

Là, vous voulez savoir s'il y a eu des conversations, s'il y a un projet qui est en train de s'élaborer avec la Croix-Bleue?

**M. HUGO LEBLEU :**

2105

Oui. C'est dans l'air qu'il y a déjà un projet. Donc, est-ce qu'on peut avoir les cartes sur table au lieu de se faire...

**LE PRÉSIDENT :**

2110

O.K. S'il vous plaît.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2115

En fait, dans la présentation qu'on a faite, monsieur Bourque a mentionné qu'il y a un comité de travail qui a été créé avec la Société d'habitations de développement de Montréal et la STM. La STM étant propriétaire de l'édicule, et la SHDM étant le bras immobilier de la Ville pour pouvoir créer des logements ou des bureaux sur ce site-là. À l'heure actuelle, le projet de la Croix-Rouge, il y a eu des pourparlers à une certaine époque avec cet organisme-là, mais il n'y a pas eu de suite pour le moment.

2120

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, c'est vrai que la Croix-Rouge a été dans l'horizon, mais là, maintenant, elle n'y ait plus? En autant qu'on comprend.

2125

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

C'est-à-dire qu'il n'y a pas de négociations avec eux en ce moment.

2130

**M. HUGO LEBLEU :**

O.K. Puis dans cette perspective-là, la place publique, elle est où maintenant qu'on a construit un nouveau centre d'achats puis qu'on construit sur le métro? Elle est où la place publique du métro Frontenac?

2135

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que, vous avez évoqué une place publique, où est-ce qu'elle serait s'il y a une place publique?

2140

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Celle qui est projetée sur la rue Ontario c'est celle qui est face à la JTI-MacDonald, celle qu'on propose de créer. D'autre part, dans le cadre du réaménagement de l'édicule de la station de métro Frontenac, il y aura toujours un espace public pour mettre en valeur, d'une certaine façon, la Maison de la culture et la rue Ontario aussi.

2145

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, il y aurait une place publique devant la Maison de la culture?

2150

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2155 Bien, dans le cadre de l'aménagement, les balises qui ont été amenées c'était de faire en sorte qu'on puisse avoir un espace qui soit polyvalent, qui va servir d'aire d'accueil aussi aux usagers. Parce qu'on le sait, il y a plusieurs lignes d'autobus qui se rabattent au niveau de la station de métro. Donc, il faut qu'il y ait une aire d'accueil importante pour tous ces gens.

**LE PRÉSIDENT :**

2160 Donc, on a parlé de deux places publiques différentes : une devant JTI-MacDonald et une autre, qui serait plus modeste, au niveau du métro.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2165 C'est dans le cadre du réaménagement de la station de métro.

**M. HUGO LEBLEU :**

2170 Merci. Puis juste en conclusion, tout à l'heure vous avez abordé le fait qu'il y avait encore des logements abordables, disons, dans le quartier. Bien, en passant, moi, je me cherche un logement, puis il n'y en a pas. Puis je ne sais pas de quelle place vous venez, mais peut-être que chez vous il y a des bien beaux condos que vous pouvez vous payer, mais ici, il n'y en a plus de logement abordable puis, bien, c'est chiant parce que nous, on va devoir déménager du quartier, sans doute.

2175

Merci, au revoir.

**LE PRÉSIDENT :**

2180 Merci. Alors, j'invite monsieur Gaétan Robert, s'il vous plaît.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2185 Bonsoir! C'est Gaétan Roberge. Ce n'est pas grave, je suis habitué, c'est le drame de ma vie. C'est Gaétan ou Gaston ou Roberge ou Robert. Mais ce n'est pas grave. Ça n'a pas d'importance.

**LE PRÉSIDENT :**

2190 Non, non, non. C'est important pour notre transcription.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2195 Oui, Gaétan Roberge.

**LE PRÉSIDENT :**

C'est Gaétan?

2200 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Gaétan Roberge.

**LE PRÉSIDENT :**

2205 J'avais dit Gaston, mais c'est Gaétan.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2210 C'est Gaétan. Non, non, vous aviez dit Gaétan, mais vous avez dit Robert. Mais c'est juste ça.

**LE PRÉSIDENT :**

J'avais dit Robert, mais c'est Roberge.

2215

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Voyez-vous où on en est? Voilà, on est tombé dans le panneau. Juste avant que je commence, quand je vous écoute parler, mon cher Monsieur le président, j'ai l'impression d'entendre monsieur Bergeron parler. Vous avez le même timbre de voix. Je ne sais pas si les gens ont remarqué dans la salle? C'est étonnant. Tantôt, je pensais qu'il y avait de la stéréophonie ici.

2220

**LE PRÉSIDENT :**

Mais n'insultez pas monsieur Bergeron, je vous en prie.

2225

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Ah, je pensais que vous alliez dire le contraire. Bonjour! Je suis Comité Logement Ville-Marie, et on a parlé de logement, on va en parler encore, et je vais revenir sur... bon, je pense que ça a soulevé un peu des débats, mais j'aimerais qu'on parle encore de la stratégie d'inclusion. Alors, j'ai des petites questions qui sont sous forme de préambule puis après ça, je vais avoir deux questions.

2230

2235

Alors, quand on parle de logement dit abordable d'initiative privée, alors c'est à quelles catégories de personnes et quels types de familles et de ménages nous adressons-nous? Quelles catégories socioéconomiques seront ciblées? Quels niveaux de revenus seront pris en compte? Comment tout cela sera-t-il calculé? Et quelles seront les typologies et les tenures retenues? Et pour terminer, toute l'opération répondra-t-elle réellement aux besoins de la population?

2240

Donc, la question – ca, c’est le noyau, là, la grande colonne vertébrale – c’est nous parlons de logement abordable, mais pour qui? C’est ça la question, ma première.

2245

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

2250

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

En fait, c’est clair que tous les programmes qui s’appliquent pour la création de logements sont financés par la Société d’habitations de Montréal, vous le savez. Et l’initiative des projets relève aussi des organismes comme Habiter Ville-Marie et Bâtir son quartier. Et comme l’expliquais madame Julia Davis de la Direction de l’habitation, la semaine dernière, ces projets-là sont tributaires, dans le fond, des fonds, de l’argent qui est disponible.

2255

Ce que l’on sait actuellement c’est qu’il y aurait, dans les logements qui sont subventionnés, un surplus de logements pour les personnes âgées qui ont été créés dans des différents secteurs. Donc, tout ça est sous observation, si on veut. Donc, il y a une volonté, ce qu’on peut dire, il y a une volonté de créer des logements qui soient pour les familles dans le secteur. Mais c’est tributaire, comme madame Davis le mentionnait, des programmes de subvention puis de la mise en œuvre de ces projets-là.

2260

Mais si on se fie aux orientations qui sont données, et dans le cadre du Programme particulier d’urbanisme, je le répète, on va miser sur la réalisation de logements qui sont destinés à des familles, comme les projets récents qui ont été annoncés sur la rue De Lorimier et sur la rue Ontario.

2265

2270

**LE PRÉSIDENT :**

Mais est-ce que le logement abordable est modulé selon les revenus de la personne?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2275

En fait, c'est toujours... oui, il y a une méthode de calcul. C'est savant, là, dans le sens où il y a des barèmes qui sont établis pour viser, justement, même à l'intérieur des projets, différentes mixités sociales, même à l'intérieur des projets, pour qu'il y ait des gens à plus faible revenu qui puissent cohabiter dans des projets qui sont subventionnés.

2280

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Vous répondez d'une façon assez évasive.

2285

**LE PRÉSIDENT :**

C'est parce qu'à la dernière réunion, la dame responsable était là, là-dessus, avec un certain nombre de réponses.

2290

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

Oui, d'accord. Mais la question, je pense que tout le monde sait que, bon, c'est fonction des enveloppes budgétaires, tout ça, mais ma question c'est la stratégie, c'est la Ville qui l'a conçue, c'est une stratégie qui a été conçue ici en premier. La nouvelle loi qu'on va présenter sur l'aménagement durable et l'urbanisme, la Loi prévoit que ça soit contraignant, que ce soit obligatoire et, là, tantôt vous avez essayé d'élaborer le fait que bon, que c'était comme il n'y a pas de contrainte comme telle, c'est un promoteur privé, tout ça. Même, bon, les 200 unités.

2295

2300

Nous, par expérience, au Comité Logement, on en a des chiffres et on sait très bien que dans les dernières années, ce qui s'est réalisé, c'est qu'ils ont toujours trouvé le moyen de ne pas les faire. La stratégie n'a pas été appliquée parce que la Ville ne l'a pas mise de l'avant. La Ville n'a pas toujours voulu avoir la volonté de le faire.

2305 Puis nous, notre questionnement c'est qu'on a 2 000 logements qui s'en viennent devant nous, on a un quartier à revitaliser. Tantôt, vous avez dit dans votre présentation que le loyer était bas, mais il ne faut pas oublier qu'ils sont peut-être bas en comparaison avec d'autres secteurs, mais les revenus sont très, très, très faibles.

2310 Donc, là, si on parle des vraies choses, il faut parler du taux d'effort. Donc, le taux d'efforts est très élevé, ce qui m'amène à dire que dans la stratégie d'inclusion, il faudrait qu'il y ait du logement abordable d'initiative privée, mais d'accord, l'accession à la propriété, mais qu'il y ait aussi du logement social.

2315 Puis la question c'est de dire : la Ville va appliquer cette stratégie-là, mais comment vous allez en tenir compte, autrement dit, allez-vous... Je sais qu'il y a des mécanismes, il y a certaines *brackets* de revenus. Allez-vous retoucher à ça? Est-ce que ça vous allez, dans le cadre du projet, remodeler tout cela pour tenir compte... parce que là, on est ici, nous ne sommes pas à Chicago ni à New York, on est dans Sainte-Marie, dans un quartier populaire qui a des besoins énormes en logement.

2320 Alors, notre question elle est en ce sens. Est-ce que la Ville est prête à faire cela? Et en plus que nous on aimerait beaucoup, comme organisme, c'est que la loi qui va peut-être passer à l'automne prochain, il y aurait une contrainte. Donc, les promoteurs qui vont vouloir faire des choses n'auront pas le choix. Les villes, à ce moment-là, on a aura gagné quelque chose, mais on n'en est pas là pour l'instant.

2330 Alors, c'était pour ça. La question c'était abordable pour qui? Parce que c'est beau, vous dites ça, parce que quand on parlait d'Habiter Ville-Marie, bon, le Comité Logement, nous sommes membres d'Habiter Ville-Marie, d'accord, mais nous ne faisons rien sans que la Ville n'y soit. On n'a pas le choix, la Ville est porteur des projets ici. En tout cas, c'est comme ça que je le vois.

Et j'ai une sous-question, enfin pas une sous-question, mais une autre question qui est en lien avec ça. Je sais que c'est peut-être un peu tannant, mais dans le cadre des logements



2335 abordables, un petit préambule. Nous, on craint que la notion d'abordabilité de la stratégie  
d'inclusion ne s'adresse qu'aux premiers acheteurs, aux ménages les plus fortunés et que par la  
suite, il y ait de la spéculation lors des reventes. En fait, dans la réalité, ces logements dits  
abordables n'en sont pas et que toutes ces spéculations entraîneront inévitablement une  
2340 pression énorme sur les loyers en grande partie de la population de locataires de Sainte-Marie,  
population qui est déjà pauvre et qui a des besoins impérieux de logements.

Alors nous, notre questionnement, c'est quand on parle de logements abordables, nous,  
on dit : mais pour quelle période de temps ces logements-là seront-ils dits abordables? Est-ce  
qu'il va y avoir des mécanismes pour faire en sorte qu'une fois qu'ils sont acquis, qu'ils le  
2345 demeurent? Parce que n'oublions pas que c'est des fonds publics, on fait l'accès à la propriété,  
on fait du logement social. Mais si ces logements-là servent à faire de la spéculation, on vient de  
perdre la *game*, puis on vient de perdre beaucoup de choses.

Je ne sais pas si vous aviez saisi l'objet, l'essence, le noeud de la question?  
2350

**LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait.

2355 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Merci, Monsieur le président.

**LE PRÉSIDENT :**

2360 Alors, quelles sont les garanties qui sont données pour qu'un logement dit abordable  
reste abordable, encore dans cette catégorie-là, sur un temps plus long, surtout dans le cas de  
logements qui ont été appropriés, donc qui sont revendus ensuite, pour éviter l'inflation?

2365 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Vous avez tout compris.

2370 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Mais je veux répondre dans le sens où le Programme particulier d'urbanisme du quartier Sainte-Marie ne peut pas prendre en compte toutes les problématiques qui ne relèvent pas nécessairement de l'urbanisme puis de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2375 Il faut bien comprendre que la stratégie d'inclusion de logement abordable, on l'applique, mais tous les programmes sont élaborés par la Direction de l'habitation. Et ce n'est pas une juridiction de l'Arrondissement dans le cadre de son PPU. Ce qu'on donne comme orientation c'est de dire, de miser sur les familles, mais là, de répondre, de vous dire qu'on aurait juridiction...

2380

**LE PRÉSIDENT :**

2385 Non, mais c'est parce que la question de monsieur est légitime. Au fond, il demande : est-ce que l'Arrondissement peut faire quelque chose? Et là, vous me répondez non, parce que finalement c'est un système normé à l'ensemble de la Ville et l'Arrondissement n'a pas de pouvoir de l'infléchir. Est-ce que je comprends correctement?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2390 Oui, d'une certaine façon. D'autre part, on est sensible à ces questions-là et on a déjà adressé, on le disait précédemment, une demande à la Direction de l'habitation pour, justement, prendre en compte cette problématique-là de mise en œuvre et de réalisation de logements abordables, communautaires sur le territoire de l'arrondissement Ville-Marie.

2395           Donc, il y a un comité de travail qui est formé pour étudier ça avec les partenaires qui sont les organismes, des groupes de ressources techniques et la Direction de l'habitation. Madame Davis l'a confirmé la semaine dernière lors de son intervention.

**LE PRÉSIDENT :**

2400           Très bien. Et pour ce qui est de la durabilité ou de la garantie dans le temps, est-ce qu'il y a aussi une réponse?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2405           Bien, non, je ne peux pas formuler de réponse sur ces aspects-là parce que ça dépasse notre juridiction.

**LE PRÉSIDENT :**

2410           O.K. Très bien.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2415           Est-ce que je peux me permettre un commentaire éditorial?

**LE PRÉSIDENT :**

2420           Oui.

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2425 Nous, on nous a imposé un maire; maintenant, c'est l'histoire des poupées russes, parce que l'arrondissement de Ville-Marie c'est la Ville de Montréal, c'est le maire, et j'espère qu'il entend le message des gens d'ici qui dit que s'il est notre maire, alors qu'il fasse ce qu'il a à faire.

**LE PRÉSIDENT :**

2430 Inquiétez-vous pas pour ça, il y a toujours quelqu'un à l'écoute quelque part. Ce qui est intéressant c'est que vous reveniez...

**M. GAÉTAN ROBERGE :**

2435 Mais c'est parce qu'il y a des sommes énormes en jeu dans ça.

**LE PRÉSIDENT :**

2440 On voit que vous êtes un homme qui connaissez le dossier. Ce qui est intéressant, c'est de revenir, maintenant, devant la commission, et dans le cadre d'un mémoire, pour argumenter en soutenant un type de pensée. Ça ne veut pas dire que ça va changer demain matin, mais ça veut dire que ça fait avancer la réflexion.

2445 J'ai siégé sur la commission qui a étudié le Plan d'urbanisme, ça fait des années qu'on parle de ces questions-là à Montréal. C'est toujours des questions cruciales. Et dans la mesure où on reçoit de nouvelles informations, de nouveaux points de vue, là, il y a une addition qui se fait de fois en fois.

Là, la balle est dans votre camp.

2450 **M. GAÉTAN ROBERGE :**

Parfait. Et merci de votre écoute. Merci. Au revoir.

2455 **LE PRÉSIDENT :**

Ça me fait plaisir, Monsieur. Alors, j'invite maintenant, monsieur Hubert Laurin s'il vous plaît.

2460 **M. HUBERT LAURIN :**

Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

2465 Bonsoir, Monsieur Laurin.

**M. HUBERT LAURIN :**

2470 Donc, en petit préambule, je voudrais simplement déplorer le fait qu'il semble y avoir beaucoup de moyens financiers qui sont disponibles pour ce PPU-là et qu'il semble y avoir une vision globale pour l'Arrondissement, mais qu'il semble y avoir peu ou pas du tout de volonté d'agir dans le sens où les intervenants ont voulu, bien, justement ont commenté.

2475 Donc, ma première aurait trait à l'habitation dans le quartier. C'est qu'on entend souvent des termes « revalorisation », « réaménagement », « revitalisation », on parle très peu, par contre, de l'état hygiénique dans lequel les logements sont dans le quartier. Et donc, je voulais savoir quel mécanisme... est-ce qu'il peut y avoir des subventions, des incitatifs pour les privés, justement, à rénover les constructions existantes avant, justement de se pencher sur la construction de nouvelles habitations, donc de nouveaux lieux d'habitation?

2480

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, s'il vous plaît?

2485 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Monsieur Bourque va répondre à cette question-là, mais il y a déjà des indications qui ont été données la semaine dernière à l'effet que oui, on est vigilant sur la question de la salubrité. Le Programme particulier d'urbanisme en fait état. Il y a déjà des actions qui ont été prises par la Ville, de concert avec la Direction de l'habitation, pour sensibiliser les propriétaires d'immeubles à l'entretien et à la sécurité de leur bâtiment.

2490

**LE PRÉSIDENT :**

2495 Est-ce que vous avez des documents qui feraient le point sur l'état actuel de la salubrité du logement?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2500 On ne l'a pas ce soir, vous comprendrez, mais aussi, c'est un grand...

**LE PRÉSIDENT :**

Mais je vous posais la question. S'il y en a, déposez-le.

2505

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

C'est ça, exactement. On va valider.

2510 **LE PRÉSIDENT :**

Si vous avez une étude là-dessus, c'est une très bonne information.

2515 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Mais c'est souvent très sectoriel, vous comprendrez, la question de territoire comme tel. Monsieur Bourque va peut-être donner un complément de réponse.

2520 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

2525 Comme complément de réponse, bien, au niveau des statistiques de la salubrité, on va voir avec la Direction de l'habitation s'ils en ont. Parce que Sainte-Marie... pour être admissible à tous les programmes de la Direction de l'habitation, il faut que le secteur soit désigné. Comme de fait, l'ensemble du quartier Sainte-Marie est un secteur désigné par tous les programmes de la Direction de l'habitation. Et j'inclus dans ces programmes, le Programme rénovation à la carte, 2530 qui permet des rénovations ponctuelles; Le Programme rénovation majeure, qui permet des remises aux normes des bâtiments. Et, finalement aussi, pour les façades, on a une subvention avec le Fonds du patrimoine, l'ensemble des bâtiments de Sainte-Marie sont, encore une fois, admissibles pour une subvention de 30 % pour la revitalisation des façades de l'ensemble des bâtiments dans Sainte-Marie.

2535

Donc, ça fait déjà trois programmes qui aident les propriétaires à revitaliser leur logement. Et Sainte-Marie, je le répète, est totalement désignée par les politiques de la Direction de l'habitation, qu'est-ce qui est rare si on regarde la carte de Montréal. Donc, voilà c'est la réponse.

2540

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, la réponse est oui, il y a trois programmes différents.

2545 **M. MARC LABELLE :**

Je vais rajouter quelque chose, vous permettez, Monsieur le président?

2550 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, je vous en prie.

**M. MARC LABELLE :**

2555 Quand je suis entré en fonction dans Ville-Marie, il y a de ça cinq ans, on a ponctué des interventions au niveau de la salubrité. Entre autres, on a collaboré avec le Comité Logement Centre-Sud, monsieur Roberge, qui était l'interlocuteur précédent, pourrait vous en témoigner.

2560 Donc, on fait des interventions assez ciblées lorsque les demandes rentrent au fur et à mesure, là, les gens... toujours via le service de requête qui existe, via le 3-1-1. Il y a également, de ça, trois ans, la Ville de Montréal a créé, avec sa Direction de l'habitation, une équipe d'inspecteurs en salubrité, donc qui vise des propriétaires qui sont plus délinquants. Donc, on l'a vu entre autres dans – je peux vous donner l'exemple le plus concret qui existe à Montréal, c'était le cas qui a fait les manchettes, c'est place l'Acadie, où la Ville est intervenue de façon de  
2565 musclée.

Puis la Ville continue également ses interventions. Puis on avait, jusqu'à tout récemment, des rencontres avec le Comité Logement. Ces rencontres-là se sont espacées, mais au besoin, le Comité Logement, les groupes sociaux sont toujours invités à communiquer avec nous s'il y a  
2570 quelque chose.



Mais donc, on continue les interventions. Nos inspecteurs, il y a un règlement sur la salubrité qui existe à la Ville, donc on a la juridiction de l'appliquer. C'est ce que je tenais à préciser.

2575

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Laurin?

2580

**M. HUBERT LAURIN :**

Parfait. Et ma deuxième intervention concernait plus spécifiquement le pôle Frontenac et encore plus spécifiquement l'édicule du métro et la Maison de la culture. C'est que je crois percevoir une espèce de contradiction entre la notion d'accès universel au transport en commun et celle de construction en hauteur au-dessus de l'édicule. Et je me questionnais aussi sur le bienfondé de construire un hall vitré qui relirait aussi le métro, la Maison de la culture, qui briserait un peu la trame urbaine tout en, comme, siphonnant le fonds qui serait alloué à la revitalisation de ce secteur-là, et qui, je crois, briserait l'espèce d'ouverture ou d'accessibilité, justement, au transport en commun.

2585

2590

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il y a contradiction entre l'édicule du métro et donc cette fonction publique de transport et l'idée d'avoir un édifice au-dessus, à d'autres fonctions? Est-ce que vous avez des comparatifs à Montréal de ça, par exemple?

2595

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Oui, effectivement. Et puis ça s'inscrit dans... Il faut nuancer la question des principes en fonction de chacun des sites qui pose des défis différents d'aménagement.

2600

2605 Si on regarde dans le Plan d'urbanisme et le Plan de transport de la Ville de Montréal, qui a été adopté plus récemment, on parle de densification au niveau des abords des stations de métro, pour justement valoriser les modes de transport collectif dont le métro et l'autobus. Récemment, il y a eu, à l'intersection de la rue Jean-Talon et Saint-Denis, un exemple de densification aux abords d'une station de métro qui a réuni du commercial au rez-de-chaussée et de l'habitation de différents types à l'étage.

2610 Sans transposer concrètement ce projet-là dans l'univers de la rue Ontario, qui devrait être modulé en termes de hauteur et de gabarit, on pense que les défis d'aménagement en fonction des balises qu'on a proposées, sont réalistes dans le contexte de la rue Ontario, pour entre autres maintenir le pôle civique, le renforcer et faire en sorte qu'on ait une accessibilité plus facile aux modes de transport en commun dans le secteur.

2615 **LE PRÉSIDENT :**

Pourquoi vous percevez la contradiction? Pouvez-vous m'expliquer la contradiction que vous percevez entre les deux fonctions?

2620 **M. HUBERT LAURIN :**

2625 Bien, c'est qu'il y a aussi une question de convivialité du site par rapport aux usagers puis aux habitants. Et j'ai l'impression que c'est justement là où se trouve la contradiction. On parle d'accès universel et convivial, je le comprends. Et puis justement, l'espèce de construction en hauteur et aussi je reviens au hall vitré qui serait comme... que je ne vois pas à sa place à cet endroit-là. Et il me semble qu'on pourrait faire mieux.

**LE PRÉSIDENT :**

2630 O.K. J'essayais de distinguer les deux. Comment vous voyez la contradiction entre, disons, des gens qui sont dans un logement au-dessus et le fait qu'il y a une place publique en dessous consacrée à du transport? Comment vous voyez la contradiction des vocations?

**M. HUBERT LAURIN :**

2635 Bien, c'est parce que le lieu, l'essence du lieu serait différent ou, justement, ça perd son  
essence de place publique parce que justement... et après ça, maintenant, il devrait y avoir un  
accès à ce bâtiment-là. Où va se trouver l'accès? Donc, ça ronge l'espace qui est alloué  
justement aux usagers et aux résidants autour du métro. Tu sais, forcément, on ne va pas rentrer  
avec un ascenseur à partir de la station de métro. Donc, il devrait y avoir un accès qui va prendre  
2640 de la place sur l'espace public et... voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

2645 O.K. Très bien. Et vous voyez mal l'intégration, par ailleurs, de la liaison aux autres  
édifices qui sont autour. C'est ce que j'ai compris?

**M. HUBERT LAURIN :**

2650 Absolument. Absolument. Et l'idée c'est que...

**LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous m'expliquer en termes d'architecture ou d'aménagement?

2655 **M. HUBERT LAURIN :**

2660 Si je peux développer juste un tout petit peu plus? C'est que je suis absolument  
conscient du problème de densification dont le quartier fait face et c'est juste à cet endroit-là  
spécifiquement que je vois mal le bienfondé de la proposition.

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. On va avoir la réponse d'aménagiste, si vous voulez, assez complexe.

2665 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2670 Et ça ne sera pas une réponse d'architecte, étant urbaniste de formation, bien humblement. Il faut comprendre que dans le cadre de redéveloppement des édicules de stations de métro, historiquement, lorsque le métro a été mis en place, les édicules étaient souvent des petites constructions qui permettaient, dans le fond, de donner accès au transport en commun, mais qui étaient prévues, éventuellement d'être redéveloppées et intégrées dans le cadre de projets immobiliers.

2675 Donc, en ce sens-là, ce n'est pas incompatible avec le fait de donner accès au transport puis de prendre en compte, d'une certaine façon, le côté public d'accès à ce transport en commun là, à intégrer dans un projet, par exemple, de commerces au rez-de-chaussée, d'animation sur une place de terrasse.

2680 Récemment, si vous connaissez le projet Louis Bohème qui a été construit à l'intersection des rues Bleury et De Maisonneuve, c'est un exemple où un édicule a été intégré à l'intérieur de cette construction-là, et qui, somme toute, est réussi.

2685 Un autre projet qui est en cours d'étude et qui a été ciblé pour être intégré, intégrer un édicule, c'est la station de métro Saint-Laurent à l'intersection du boulevard De Maisonneuve et du boulevard Saint-Laurent où, encore une fois, l'édicule est une petite construction qui pourrait être facilement intégré dans un projet de développement immobilier.

**M. HUBERT LAURIN :**

2690 Parfait, je vous remercie.

**LE PRÉSIDENT :**

2695           Merci, Monsieur. Vous voyez qu'il peut y avoir des divergences de conception et d'opinion, c'est bien sûr.

          Monsieur Pierre Lussier, s'il vous plaît.

**M. PIERRE LUSSIER :**

2700           Bonsoir! Tout d'abord, je ne vais pas m'excuser, mais j'espère que je ne bafouillerai pas trop, je n'ai pas l'habitude de parler devant un micro.

2705           J'ai deux questions et puisque plusieurs personnes se le sont permis, j'aimerais aussi passer un petit commentaire. Il y a quelqu'un plus tôt dans la soirée qui trouvait que les réponses étaient quelquefois floues, j'en suis.

2710           Moi, j'ai entendu des commentaires tantôt, des réponses de ces messieurs à certaines questions, disant, par exemple, qu'il y avait des balises pour des développements, des qualités d'aménagement. J'aimerais que les messieurs nous donnent des réponses plus précises. La qualité d'aménagement, je pense que c'est aux citoyens, ici, dans la salle, de juger si c'est oui ou non de la qualité. Parce que c'est toujours des réponses que c'est fantastique, c'est des projets réussis, c'est des projets de qualité... c'est à nous d'en juger.

2715           Moi, je ne veux pas qu'on me dise que c'est des projets de qualité, je veux juger, moi, si c'est qualité. Je veux qu'on me donne des objets concrets. Des images auraient été bienvenues, pour ma part, ce soir.

2720           Ma première question, et je vais commencer avec celle-ci puisque c'est dans la continuité de ce qui vient de se parler. Il était question, je trouve ça un petit peu bizarre, parce que pour ce qui est de l'édicule – c'est bien le mot, je crois – du métro, tantôt, dans la présentation, j'ai bien compris les mots : il y avait eu un mandat clair de la Ville pour la

2725 construction au-dessus du métro. Alors, je me demande pourquoi on nous consulte s'il y a déjà des mandats d'établis, surtout des mandats clairs.

Personnellement, je croyais qu'il y avait l'idée – et on en a parlé légèrement – d'une place publique, même j'ai cru comprendre qu'on voulait accueillir les citoyens, un espace pour éventuellement peut-être même des événements. Mais si on construit au-dessus du métro, je ne vois pas où est l'espace pour accueillir les citoyens lors d'événements particuliers.

2730 Deuxièmement, pour ce qui est de qualitatif, justement, personnellement, moi je trouve que déjà l'espace, le métro avec la Maison de la culture derrière, c'est un point, c'est un espace ouvert. Ça, ça fait partie, pour moi, de la qualité de vie dans le quartier. Et là, on va me cerner la rue Ontario avec des édifices en hauteur accolés au trottoir et je vais marcher... enfin, sûrement pas à Wall Street, mais entouré de murs d'édifices. Je n'appelle pas de la qualité de vie, moi. Je n'ai pas le goût de me retrouver au centre-ville de Montréal quand je suis dans le quartier ici, et c'est un peu vers ça, j'ai l'impression, que ça tend, là.

2740 Alors, je ne comprends pas très bien l'idée de qu'est-ce qu'on veut faire. Est-ce qu'il y a une place publique qu'on veut aménager ou est-ce qu'on veut construire un édifice et densifier directement au-dessus du métro?

**LE PRÉSIDENT :**

2745 Il y a beaucoup d'opinions dans ce que vous dites.

**M. PIERRE LUSSIER :**

Effectivement.

2750

**LE PRÉSIDENT :**

2755 On va voir comment on peut concilier des objectifs de densification et de construction en hauteur avec l'idée d'une place publique. Je pense que c'est ça qui est le conflit de comment réconcilier ces deux choses-là.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2760 En termes d'aménagement, on peut considérer que ce n'est pas irréconciliable, d'une certaine façon, et ça dépend de la forme qu'on va donner aux bâtiments.

2765 Je voudrais rassurer monsieur sur la question de l'évaluation qualitative, là, des projets. Il faut comprendre qu'il y a des critères qui sont élaborés pour évaluer les projets et toutes les questions de projets immobiliers qui font office d'une évaluation qualitative, c'est soumis à un Comité consultatif d'urbanisme qui est composé de citoyens de la ville.

2770 Pour en revenir à la question d'interface publique, d'espace public en lien avec, par exemple, la station de métro, l'accès à la station de métro, on vous dit qu'on est préoccupé par cette question-là, ça fait partie des balises de faire des espaces publics qui soient fonctionnels et conviviaux. Et jamais il n'est dans l'esprit de faire de la rue Ontario un développement du même type que la rue Sainte-Catherine dans le centre des affaires. Si on veut parler en termes d'images, là, on n'est pas du tout à la même échelle de construction.

**M. PIERRE LUSSIER :**

2775 Mais pourtant, on parle d'édifices qui pourraient atteindre jusqu'à 35 mètres de hauteur, c'est bien ça que j'ai entendu tantôt? Alors, je veux dire où est l'espace pour le rassemblement des citoyens? Quand on parle d'espace public, c'est ce que j'entends, moi. Est-ce que techniquement j'ai mal compris? Ce n'est pas ça du tout un espace public? Où est l'espace pour 2780 l'espace public si on construit au-dessus du métro, si on rapproche le centre d'achats du trottoir de la rue Ontario? Il n'y en a plus d'espace, là.

**LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît?

2785

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Mais monsieur Bourque va répondre à cette question-là, mais il faut faire une distinction entre la question de hauteur et de densité. Dans le fond, on l'expliquait par un schéma. Donc, l'occupation au sol d'un bâtiment qui serait de plus grande hauteur ne veut pas dire qu'il va occuper tout le terrain au sol. Donc, laisser des dégagements.

2790

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Et pour bonifier la réponse à la question qui avait plusieurs volets. Ma réponse risque peut-être d'avoir plusieurs volets aussi. Effectivement, comme disait Sylvain, on n'a jamais dit que les bâtiments seraient implantés sur 100 % des terrains. On parle du centre commercial Place Frontenac, de l'édicule du métro. Aussi, le mandat qui a été donné à la SHDM c'est d'évaluer la faisabilité d'une construction sur le métro. Parce que le métro Frontenac n'a pas été fait pour recevoir une construction comme d'autres métros à Montréal.

2795

2800

Donc, actuellement on évalue la faisabilité d'un projet. Avant de vous présenter des esquisses d'un bâtiment de 8 étages, il faut bien savoir si le métro peut le recevoir ou si la SHDM évalue le potentiel. Une fois qu'on saura si c'est possible, effectivement, de construire le métro et de ne pas présenter un projet comme la Croix-Rouge, un peu trop tôt, bien, après ça, on va être apte à vous présenter des esquisses terminales en consultation publique.

2805

Je rappelle à tout le monde que l'Arrondissement dans le PPU a un désir de ne pas modifier la réglementation d'urbanisme pour obliger les projets à venir en consultation publique et pouvoir les présenter en toute transparence à la population et tous les acteurs du milieu et pour chaque projet. Donc, on parle de trois terrains autour de la station Frontenac, l'édicule, le

2810



terrain de la STM et le terrain du centre d'achats Place Frontenac seront soumis séparément en consultation publique.

2815 Évidemment, s'il n'y a pas de place publique de dégagée sur les trois projets, bien, on sait très bien quelle réception on va avoir en consultation publique. Donc, on sera conséquent avec toutes les concertations qui ont été faites dans le cadre du PPU, et on est conséquent avec notre attitude qu'on a eue dans le cadre du PPU, c'est-à-dire de toujours aller de l'avant et de consulter la population. Et nous irons en consultation publique pour ces terrains.

2820

**M. PIERRE LUSSIER :**

2825 Ça confirme que je dois très mal comprendre, en général, les informations. Parce que moi, quand j'entends consultation publique, j'aurais aimé qu'on me consulte, moi, ainsi que les autres citoyens, non seulement sur l'idée, par exemple – c'est un exemple –, l'idée du métro, mais à savoir est-ce qu'on trouve intéressante l'idée de construire avant de voir les études de faisabilité?

2830 Quand on aura investi des dizaines de milliers de dollars dans des études de faisabilité et qu'on nous présentera un projet, je me demande jusqu'à quel point on va entendre les citoyens, si les citoyens disent qu'ils ne sont pas intéressés par ledit projet. Alors, il ne faudrait pas mettre la charrue devant les bœufs. Il faudrait d'abord savoir si les gens sont intéressés par ce type de projet là, me semble-t-il, dans un premier temps, et ensuite on verra, si les gens sont intéressés, à faire des études de faisabilité. Une chose avant l'autre.

2835

**LE PRÉSIDENT :**

C'est un commentaire puis vous l'avez fait. Merci.

2840 **M. PIERRE LUSSIER :**

Oui. Ma deuxième question. J'ai aussi lu, dans le petit document, qu'il y aurait une mise en valeur des espaces verts et puis on présente le quartier comme étant un quartier vert.

2845 Moi, ce que j'en ai compris de différents intervenants avec lesquels j'ai discuté, c'est que le quartier, ici, Ville-Marie, est sinon le plus chaud, un des plus chauds à Montréal. J'entends chaud en tant que température. Alors, si on compte amener – oui, ça peut être à différents aspects, peut-être à différents points de vue – mais si on compte construire plus de 2 000 unités de logement avec des stationnements, probablement, souterrains, c'est qu'il va y avoir encore  
2850 beaucoup plus de voitures dans le quartier.

Personnellement, la première qualité, si on parle de qualité de vie, le premier aspect, en ce qui me concerne, c'est la qualité de l'air, c'est le fait qu'il fait extrêmement chaud dans le quartier. Alors, en amenant une densification, et je ne suis pas contre, je comprends que, surtout  
2855 dans les villes, les centres urbains, maintenant, on parle beaucoup, de plus en plus, de l'importance de densifier, mais est-ce que – on dit qu'il va y avoir des espaces verts, qu'on va planter des arbres, eh bien, en voilà une question concrète : si on sait combien de logements on va planter, et on sait combien de gens, à peu près, vont venir s'installer dans le quartier, est-ce qu'on sait combien d'arbres on va planter?

2860 Si le quartier est déjà très chaud, il faut non seulement planter suffisamment d'arbre et de verdure pour atténuer l'impact de ces nouveaux arrivants-là, mais il faudra en planter encore plus pour diminuer la chaleur qui est déjà présente dans le quartier. Et ça, je ne le vois nulle part, moi, dans le PPU que j'ai regardé et je ne vois pas dans quel sens ça pourrait aller. Comment on fait  
2865 pour résoudre cette problématique-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2870 Très bien. La question est claire, je pense.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2875 Mais sur la question des nombreux terrains vacants qui existent, qui sont souvent utilisés ou sous-utilisés à des fins de stationnement, on sait que ces surfaces-là ont un effet important sur les îlots de chaleur, sur la création d'îlots de chaleur.

2880 Donc, dans le cadre de redéveloppement de ces sites-là, avec les stratégies de développement durable, donc de toitures vertes ou de membrane non réfléchissante et de verdissement sur le domaine privé, on devrait atteindre une amélioration de l'ambiance, de la chaleur dans ces secteurs-là.

2885 D'autre part, comme on le mentionnait aussi, il y a un programme. On ne peut pas vous dire le nombre d'arbres qui vont être plantés à cette étape-ci du Programme particulier d'urbanisme, mais ça fait partie des mises en œuvre, de faire un verdissement, de faire des plantations sur le territoire, parce qu'on sait que ça l'a un effet bénéfique sur les îlots de chaleur, mais également sur la qualité de l'air dans des secteurs comme celui-ci.

**LE PRÉSIDENT :**

2890 Est-ce que vous avez des données sur l'augmentation du parc automobile que la construction de nouveaux logements amènerait dans le quartier?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2895 Mais comme on privilégie d'une certaine façon la densification aux abords des stations de métro, on sait que les ratios sont beaucoup moins élevés.

2900 Actuellement, dans la réglementation d'urbanisme, lorsqu'on a des logements qui sont créés, on applique un ratio d'une case de stationnement pour deux logements. Et si c'est des logements de plus petite dimension, le ratio est baissé à un, une case de stationnement par quatre logements.

L'approche qui est privilégiée, c'est mentionné dans le Programme particulier d'urbanisme, c'est que les stationnements soient aménagés en souterrain pour enlever, dans le fond, le stationnement de surface qui contribue aux îlots de chaleur dans le secteur.

2905

**M. PIERRE LUSSIER :**

Vous parlez de toits verts, est-ce que ça veut dire qu'il y aurait une réglementation dans les nouvelles constructions qui impliquerait une obligation de toitures vertes?

2910

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, pour le moment, on n'a pas de disposition dans la réglementation sur ces aspects-là, mais c'est des choses qui peuvent être exigées. Quand on parle, par exemple, des abords du pont Jacques-Cartier et du principe de la cinquième façade, donc tout ce qui est vu en plan avec un principe de verdissement, c'est les approches qu'on privilégie. Donc, d'avoir des toitures vertes ou des membranes non réfléchissantes.

2915

**M. PIERRE LUSSIER :**

2920

Ça veut dire quoi, vous privilégiez? Donc, il n'y a aucune contrainte, aucune obligation, il n'y a aucune norme?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2925

Non.

**M. PIERRE LUSSIER :**

2930

Ça veut dire quoi privilégier à ce moment-là?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

2935 Bien, c'est-à-dire dans le cadre de la négociation d'un projet, s'il y a des composantes de développement durable qui sont prévues à l'intérieur, c'est des éléments qui sont vus positivement.

**M. PIERRE LUSSIER :**

2940 Y-a-t-il...

**LE PRÉSIDENT :**

2945 Non, non, c'est de l'incitation.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

La réponse c'est non. C'est ça, exactement.

2950 **LE PRÉSIDENT :**

C'est de l'incitation.

**M. PIERRE LUSSIER :**

2955 Non, mais ce que j'entends à ce moment-là dans la réponse, c'est qu'effectivement le quartier va être de plus en plus chaud parce qu'on va peut-être faire de l'incitation et si les propriétaires sont sympathiques...

2960 **LE PRÉSIDENT :**

C'est votre conclusion, mais ce n'est pas nécessairement ça.

2965 **M. PIERRE LUSSIER :**

2965

En tout cas. Je vois difficilement... s'il y a plus de citoyens, plus de voitures, même si on remplace les espaces de stationnement par des édifices, ça n'enlèvera pas la chaleur tellement, ça, et on sait qu'il va y avoir plus de voitures. Alors, il faut savoir... il y a des calculs, c'est possible de faire, de contrer jusqu'à quelle quantité d'arbres un arbre de telle grosseur peut absorber une certaine quantité de gaz carbonique. Alors, quelle quantité d'arbres il faudra planter pour absorber, par exemple, l'évaluation, l'augmentation du gaz carbonique qui va y avoir dans le quartier ou de la chaleur dans le quartier. C'est possible, ça. Est-ce que c'est possible que ça soit intégré au PPU?

2970

2975 **LE PRÉSIDENT :**

Pour l'instant, il ne vous a pas donné de chiffre. Il vous a dit que oui c'est à l'horizon, mais il n'a pas été capable de donner de chiffre.

2980 **M. PIERRE LUSSIER :**

Oui, mais c'est ce que je voulais dire quand que disais qu'il y avait des réponses floues depuis le début de la soirée. Je vous remercie beaucoup.

2985 **LE PRÉSIDENT :**

C'est le niveau où ils sont rendus dans le processus. Ça va?

**M. PIERRE LUSSIER :**

2990

D'accord. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2995

Merci. Alors, monsieur Denis Hébert, s'il vous plaît.

**M. DENIS HÉBERT :**

3000

Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Hébert.

3005

**M. DENIS HÉBERT :**

3010

Le citoyen précédent, il a beaucoup posé la question, la préoccupation par rapport... excusez-moi – les mêmes préoccupations par rapport à la circulation. Parce que vous parlez de densifier le quartier... j'ai presque noté textuellement ce que vous avez dit. Pour diminuer l'achalandage, vous allez densifier la rue Ontario, mettre plus de buildings sur la rue Ontario, ça va faire qu'il va y avoir moins d'achalandage.

Je ne sais pas où est votre calcul là-dessus, là. Et sans compter que ce qui est prévu...

3015

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous êtes capable de me le formuler en question que je comprenne votre...

**M. DENIS HÉBERT :**

3020

O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

3025

C'est quoi votre problème?

**M. DENIS HÉBERT :**

3030

Bien, en fait, c'est qu'on parle de densifier la rue Ontario et que ça réglerait l'achalandage sur la rue Ontario. Sachant aussi que la rue Ontario, il va y avoir des commerces au rez-de-chaussée, ces commerces-là, bien, probablement qu'il va sûrement y avoir des restaurants. Les restaurants ou les bars vont avoir à demander des permis pour avoir des terrasses l'été, ce qui va réduire encore plus l'espace pour les piétons pour le trottoir. Et plus il y a de restaurants et de bars, bien, ça attire plus des gens dans le quartier.

3035

Donc, comment pouvez-vous justifier qu'en densifiant, en ajoutant du bâtiment, du commerce sur la rue Ontario, vous pouvez affirmer du même coup que vous allez diminuer l'achalandage sur la rue Ontario?

3040

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Si vous permettez, quand vous parlez d'achalandage, là, on parlait d'achalandage commercial et l'influence positive que peut avoir l'accroissement du nombre de logements sur les commerces de proximité.

3045

Donc, on le sait, c'est démontré que la revitalisation, il peut y avoir des gestes combinés de réaménagement du domaine public, mais aussi, pour avoir une structure commerciale qui s'adresse à des résidents, à proximité, donc à distance de marche, les gens, quand ils restent à proximité des commerces, ils ne vont pas nécessairement utiliser leur voiture, puisque dans un



3050 rayon, par exemple, de 10 minutes de marche, ils vont être à proximité d'un commerce ou d'une structure commerciale importante.

Donc, c'est sur cet aspect-là, quand on parle d'optimiser la densité, de faire en sorte qu'on a des commerces de proximité qui vont donc augmenter l'achalandage commercial, mais  
3055 pour les résidants du secteur.

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il peut y avoir – c'est ce qu'il a évoqué – conflit avec les piétons? Est-ce que  
3060 l'addition de commerces, notamment de restaurants ou de terrasses, et cetera, peut poser des problèmes de circulation des piétons?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3065 Mais ça fait partie des préoccupations qu'on a d'améliorer, justement, tous les aménagements publics sur la rue Ontario, et ça nous ramène au Plan local de déplacement qui va prendre en compte l'ensemble de ces problématiques-là qui va être élaboré. Mais c'est clair que la question de l'aménagement des trottoirs, la convivialité comme on dit, pour les piétons, c'est un élément important dans le réaménagement de la rue Ontario, incluant la plantation  
3070 d'arbres.

**M. DENIS HÉBERT :**

3075 O.K. c'est bien, on va peut-être avoir plus de commerces pour nous, les résidants du quartier, mais ça ne règle pas l'achalandage des voitures. Moi, je reste dans le coin de Fullum et Ontario et christie! C'est comme une autoroute. C'est dangereux de circuler sur la rue Ontario à pied.

**LE PRÉSIDENT :**

3080

Sur l'achalandage des autos, tantôt la réponse a été : un plan à venir, local de...

**M. DENIS HÉBERT :**

3085

Oui, mais je ne suis pas plus rassuré, disons. D'autant plus...

**LE PRÉSIDENT :**

3090

Non, je ne vous demande pas d'être rassuré. Je vous dis juste : à cette question-là, la réponse a été ça.

**M. DENIS HÉBERT :**

3095

Oui, mais c'est juste pour vous dire, pour renchérir sur, justement, que c'est une préoccupation et c'est une préoccupation de beaucoup de gens aussi du quartier.

**LE PRÉSIDENT :**

3100

Oui, mais il n'y a pas de nouvelle information qui sort de ça, voyez-vous?

**M. DENIS HÉBERT :**

3105

Puis par rapport aussi, l'ensemble du PPU, quand j'ai regardé ça, votre petit dépliant et suite à la présentation de ce soir, je me pose une question fondamentale : à qui ça s'adresse le PPU? À quatre ou cinq reprises, on a parlé de balises pour promoteurs. Mais qu'est-ce qui en est du cadre de vie des résidants actuels? Je regrette, mais j'ai pratiquement rien entendu là-dessus. On parle d'amener des nouveaux résidants dans le quartier, mais les résidants actuels, qu'est-ce qui en est là-dessus?

3110 C'est bien beau les balises pour les promoteurs, mais regarde, c'est un quartier, ça fait 12 ans que j'habite ici, c'est un quartier que j'aime. Si la rue Ontario ou d'autres rues, il y a des buildings à la grandeur, de 12 mètres, et même on parle peut-être d'en faire certains de 35 mètres, à la grandeur de la rue Ontario, ce n'est plus un quartier vivable. Ce n'est plus un quartier où la qualité de vie... c'est ça.

3115 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, dans la définition du PPU, l'état de la qualité de vie actuelle a-t-il été pris en compte et comment?

3120 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Nous croyons que c'est au cœur du Programme particulier d'urbanisme, c'est une des orientations principales, la qualité des milieux de vie pour les résidents actuels et ceux qui viendront y rester.

3125 Monsieur Bourque va aussi donner un élément de réponse.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

3130 Alors, je vais me permettre de parler des choses concrètes. On a eu un commentaire comme quoi on n'était pas concret. Donc, notre première orientation, je rappelle à tous, c'est l'amélioration de la qualité des milieux de vie des résidents actuels. C'est la première grande orientation du PPU, c'est la première que nous avons mise de l'avant.

3135 Deuxièmement, nous proposons le réaménagement de la rue Ontario sur son verdissement. 11,2 M\$ ont été alloués. Aussi, je vous rappelle qu'une piscine a été construite juste à côté du centre Jean-Claude-Malépart pour bonifier les services à la population, de nouveaux terrains de tennis ont été aménagés dans Médéric-Martin, les jardins communautaires ont été décontaminés. Des nouveaux terrains de soccer ont été construits à l'angle de

3140 De Lorimier et Ontario, et plusieurs autres travaux municipaux ont eu cours dans les dernières années dans Sainte-Marie.

On annonce également dans le PPU le renouvellement, le réaménagement complet de l'aire de détente du parc Médéric-Martin. Le remplacement des installations dans le parc Walter-Stuart. On annonce aussi des investissements dans les autres, pratiquement tous les autres parcs du quartier Sainte-Marie, qu'est-ce qui vise directement à améliorer concrètement la qualité de vie des résidants. Et le PPU est un document, on le souhaite, qui va être porté par les résidants du secteur et les acteurs du milieu. Et c'est pour ça que la première grande orientation, pour boucler ma réponse, s'adresse directement aux résidants du secteur.

3150 C'est évident qu'aujourd'hui on a parlé beaucoup en termes de promoteur, parce que les balises sont là pour, dans un certain sens, orienter les promoteurs et, par la suite, soumettre des projets qui sont déjà un peu encadrés, à la population.

3155 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

**M. DENIS HÉBERT :**

3160 Mais tous les travaux dans les parcs, en fait, en réalité, c'est plutôt pré PPU et non pas dans le PPU directement.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

3165 Je pense que les travaux sont en cours dans Médéric-Martin actuellement.

**M. DENIS HÉBERT :**

3170 Oui, je sais, je les ai vus, mais c'est ça, c'est pré PPU. Alors, on parle du PPU, c'est pour maintenant, c'est pour dans plusieurs années. Moi, tout ce que j'entends c'est que dans les prochaines années, tout est mis, finalement, pour des balises pour les promoteurs.

**LE PRÉSIDENT :**

3175 Il vous a répondu que non. Vous avez le droit à votre perception.

**M. DENIS HÉBERT :**

3180 O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

3185 Merci. Monsieur Leonardo, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur.

**M. LÉONARDO SA :**

3190 Bonsoir, Monsieur. Ma première question concerne la quantité de logements prévus, les 2 000 logements, les fameux 2 000. J'ai fait un petit calcul avec les superficies données pendant la présentation et le coefficient d'occupation du sol qu'ils nous avaient donné, et j'ai arrivé à des chiffres un peu *discrepant*. Juste calculant la superficie que l'Arrondissement nous a fournie pour le secteur de la JTI-MacDonald avec les COS de 3 et 4, on aurait à peu près 147 000 mètres carrés de superficie « construisable ». La même chose pour le pôle Frontenac avec le COS de 6, on aurait à peu près 117 000 mètres carrés.

3195 Juste ces deux secteurs ensemble, ça ferait 264 000 mètres carrés de superficie « construisable ».

3200

La politique familiale de la Ville de Montréal dit que la superficie minimale d'un logement familial serait de 90 ou 97 mètres carrés, je ne suis pas sûr. Si on prend la superficie totale « construisable » juste du secteur JTI-MacDonald et du secteur du pôle Frontenac, on aurait donc à peu près 2 600 logements que ça serait possible de construire juste dans ces deux secteurs. Si jamais on ajoute la capacité, par exemple, de l'îlot De Lorimier, on aurait à peu près 5 000 logements qu'on pourrait construire.

3205

Je ne suis pas contre, mais je voulais juste savoir comment on est arrivé à ces chiffres de 2 000, parce que juste ces trois secteurs, ça donne déjà un écart un peu représentatif par rapport au 2 000 avoués.

3210

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Monsieur Bourque va répondre, mais déjà, il faut mentionner comme une nuance générale, qu'on ne peut pas considérer que tous les sites qui sont à redévelopper vont l'être à des fins uniquement d'habitation, puisqu'on favorise une mixité des usages. Donc, il peut y avoir des bureaux, des commerces et des secteurs d'emploi, ce qui est un élément important sur le territoire du quartier Sainte-Marie.

3215

**LE PRÉSIDENT :**

3220

D'ailleurs, vous avez dit dans votre exposé que le site MacDonald, par exemple, est un site industriel qui n'est pas destiné à devenir un site de logements. Alors, ça a été dit dans l'exposé.

3225

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Bien, effectivement, une partie de la réponse c'est la mixité. Deuxièmement, pour faire mon calcul que j'ai préféré faire conservateur, parce qu'évidemment pour que ces logements-là se construisent, il faut que quelqu'un mette la pelle dans la terre – excusez l'expression – mais

j'ai utilisé le logement à l'hectare pour un quartier central, pour certains secteurs qui étaient pressentis à devenir résidentiel.

3230

C'est un chiffre conservateur, il y a différents moyens de le calculer, mais qu'est-ce que je peux vous garantir, l'objectif ce n'était pas de vous cacher la réalité, là. J'ai juste été conservateur dans mon calcul. J'en suis désolé.

3235

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une répartition des choses évoquées dans les espaces disponibles? Si vous avez une répartition qui est faite, par exemple, ce qui serait de l'industriel ou ce qui serait des parcs, ce qui serait du logement?

3240

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

C'est sûr que par exemple les terrains... comme la cour de triage, je ne l'ai pas tenue en compte dans mon calcul, parce que comme on l'a dit plus tôt, on ne sait pas quel va être le futur à court, moyen et long terme de la cour de triage. C'est pour ça qu'on n'a pas d'intervention directe sur la cour de triage.

3245

C'est sûr qu'il y a des terrains qui ont été enlevés, mais les terrains qu'on a comptabilisés c'est ceux qu'on savait qui seraient à vocation principalement résidentielle.

3250

**LE PRÉSIDENT :**

Ça va, Monsieur Leonardo?

3255

**M. LÉONARDO SA :**

Oui. Ma deuxième question c'est par rapport, justement, au site de la JTI-MacDonald.

3260 J'avais compris qu'en effet on envisageait un changement de vocation, qu'il devrait  
devenir un site mixte, bureaux, logements, je ne sais pas, mais dans la consultation de la  
semaine passée, l'Arrondissement nous a informés qu'effectivement la JTI-MacDonald  
n'envisage pas de se débarrasser de sa propriété. J'imagine qu'ils sont installés depuis plus d'un  
siècle dans ce terrain, et aujourd'hui, un représentant de l'Arrondissement nous a dit que la Ville  
ne peut pas forcer quelqu'un à développer son terrain. Donc, on se comprend que  
3265 finalement, la JTI-MacDonald, le développement de ses terrains semble pas mal... disons, il n'y a  
rien de garanti.

Et on voit dans le PPU, à la page 41, qu'une des orientations générales pour le secteur  
de la JTI-MacDonald, c'est de favoriser le développement intégré de l'ensemble du secteur en  
3270 exigeant le dépôt d'un plan directeur. J'imagine que c'est exiger un dépôt d'un plan directeur de  
la JTI-MacDonald, mais la Ville ne peut pas forcer. Donc, il me semble qu'il y a une certaine, je  
ne sais pas, une intention, mais dans les faits on ne peut rien faire et j'ai l'impression que ça ne  
va pas contribuer à la mise en œuvre. Je voulais juste un peu éclaircir cette...

3275 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Est-ce qu'il y a de nouvelles informations là-dessus, sur la JTI-MacDonald et  
sur le devenir de la place?

3280 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Bien, tantôt, il était question d'un terrain vague et le propriétaire n'est pas prêt à  
développer. Deuxièmement, la JTI-MacDonald, on n'a aucune information publique comme quoi  
l'usine va fermer. Troisièmement, le jour où le propriétaire du terrain, ça pourrait être la JTI ou un  
3285 nouveau propriétaire, désirera construire sur le site de l'usine, il y a une démolition qui va devoir  
être faite nécessairement.

Le parc est zoné parc. Pour ces deux raisons-là, nous devons aller en autorisation  
réglementaire, ce qui nous donne le pouvoir d'exiger un plan directeur pour l'ensemble du site et,



3290 de là, avoir des points plus contraignants pour la personne qui développera le terrain. Est-ce que  
ça sera la JTI ou un autre promoteur? Nous ne le savons pas. Mais compte tenu qu'il y aura des  
autorisations réglementaires nécessaires, parce qu'on ne propose aucune modification du  
règlement d'urbanisme pour le site et du plan non plus, on pourra exiger le dépôt d'un plan  
directeur et, par exemple, dans le plan directeur, exiger la restauration du bâtiment patrimonial,  
3295 exiger que le parc Walter-Stuart soit versé au fonds de parc, exiger que des constructions  
entourent le parc Walter-Stuart, exiger que les bâtiments sur Ontario soient commerciaux, peut-  
être dédiés à des locataires particuliers qui cherchent des espaces dans le secteur, que ce soit  
dans le milieu communautaire, de l'économie sociale ou d'autres personnes.

3300 Mais dès qu'on va en autorisation réglementaire, c'est là que l'Arrondissement prend son  
pouvoir de négociation et c'est pour ça qu'on ne modifie pas la réglementation. Et c'est pour ça  
que dans le cadre de la JTI-MacDonald, contrairement au terrain vacant du propriétaire qui ne  
veut rien savoir, on pourra, quand ils vont être prêts à venir développer, le propriétaire, exiger le  
dépôt d'un plan directeur.

3305

**LE PRÉSIDENT :**

Voyez-vous, c'est des stratégies à long terme.

3310

**M. LÉONARDO SA :**

C'est juste que ça semble un peu trop à long terme. Non, mais on gardera nos  
commentaires pour...

3315

**LE PRÉSIDENT :**

Pour la période des mémoires.

**M. LÉONARDO SA :**

3320

Exactement.

**LE PRÉSIDENT :**

3325

Merci.

**M. LÉONARDO SA :**

3330

Merci à vous.

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Daniel Racette, s'il vous plaît.

3335

**M. DANIEL RACETTE :**

3340

Bonsoir! Je suis un petit peu désarmé ce soir, parce que quand j'ai lu le PPU, il y est beaucoup question de transport en commun, que c'est même un avantage dans le quartier. Puis on apprend qu'en fin de compte, le transport en commun va devenir avec le plan local de déplacement. Ça fait que là, je ne le sais pas si j'y vais pareil pour ma question ou quoi que ce soit?

**LE PRÉSIDENT :**

3345

Allez à votre question, Monsieur.

**M. DANIEL RACETTE :**

3350 O.K. Donc, pour le transport en commun, il est souvent marqué ici dans le PPU que c'est un avantage du quartier, que la plupart des résidants, 46 %, je crois, des résidants prennent le transport en commun, mais il y a 32 % de ces résidants-là aussi qui voyagent en auto. Donc, vu qu'on est un quartier pauvre, c'est un petit peu normal, parce qu'on n'a pas tous des autos.

3355 Mais moi, ça m'a choqué parce que ça fait comme 15 ans que je suis ici et j'ai tout le temps été en transport en commun et je trouve qu'on est très mal desservi. Les autobus nord-sud, sur l'axe nord-sud, il y en a pratiquement pas ou ils sont dans une séquence de 20 minutes, 30 minutes lors des heures de pointe. Tout ce qu'on a, est-ouest, c'est Ontario et la rue Ontario, elle est étroite et embouteillée sur l'heure de pointe. Il y a quelqu'un qui disait aussi que ça va quasiment plus vite de partir du centre-ville à pied puis s'en venir ici que d'attendre l'autobus Ontario.

3360 Vu qu'on est dans un Plan d'urbanisme, je voudrais savoir c'est quoi, le plan, vraiment, et les objectifs pour ça. Est-ce qu'on peut avoir une séquence de transport pareille à qu'est-ce qu'il y a à Hochelaga, Plateau Mont-Royal ou un petit peu le centre-ville? Si je prends Papineau sur l'heure de pointe, c'est aux 10 ou 12 minutes. Si je prends St-Michel, c'est la même chose. Mont-Royal c'est la même chose, mais ici dans le quartier, on n'a rien.

**LE PRÉSIDENT :**

3370 Est-ce que vous avez analysé les services de transport en commun et est-ce que vous partagez l'analyse de monsieur?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3375 Mais d'une part, on a intégré un plan qui illustre des modes de transport, le plan numéro 2, qui démontre dans le fond que pour les métros, le secteur est très bien desservi, mais le métro Papineau et le métro Frontenac, c'est à moins de 10 minutes de marche.

3380

Ça, c'est une norme qui existe, dans le fond, quand on est dans un secteur résidentiel puis qu'on est à moins de 10 minutes de marche, c'est un facteur intéressant puis on considère qu'il y a une bonne desserte en transport en commun.

3385

D'autre part, bien, on l'a entendue la préoccupation par rapport à la rue Ontario. Il y a d'autres gens qui nous l'ont soulignée. C'est tout de même un quartier pour lequel il y a beaucoup de circuits d'autobus qui desservent le secteur. Il y a peut-être des lacunes sur la rue Ontario, on en a pris note et ça relève aussi de la Société de transport de Montréal. On va leur adresser cette observation-là, cette lacune qui semble être évidente sur le territoire.

**M. DANIEL RACETTE :**

3390

C'est parce que je n'ai pas parlé de métro, là. J'ai peut-être mal posé ma question. Moi, je parlais des autobus. On le sait le métro, mais le métro, il part de l'est à l'ouest. Moi, je parle nord-sud, là.

**LE PRÉSIDENT :**

3395

Oui, oui, c'est évident. Vous vous êtes exprimé à votre niveau et la seule réponse qui peut se dégager de ça, dans ce qui a été dit, prioritairement, c'est : le réaménagement d'un plan local de circulation peut peut-être alléger certains parcours si le trafic est dirigé autrement, ça peut accélérer les autobus, mais c'est la seule conclusion directe qu'on peut voir.

3400

**M. DANIEL RACETTE :**

Donc, il faut attendre vraiment le plan local de...

3405

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Pour le niveau des échanges où on est rendu, oui.

**M. DANIEL RACETTE :**

3410

O.K. Juste peut-être un petit commentaire puis après ça, je vais à l'autre question. C'est que tantôt on a parlé de quartier vert et pollution et tout ça. Il y a un beau parc ici qui s'appelle le parc Médéric-Martin. Vous en avez parlé tantôt, il est en revitalisation, il y a 200 autobus vides qui passent par jour à côté de ce parc-là. Parce qu'ils s'en vont directement ici dans... pas une cour de triage, le garage de la STM, alors qu'ils pourraient prendre Iberville pour s'en aller dans le sud. Il y a une école à deux coins de rue de là. En tout cas, je pense que ça aussi, il faudrait tenir compte de ça.

3415

3420

Deuxième chose, on parle souvent de la rue Ontario, elle n'est pas large, la rue Ontario actuellement. On parle de bâtir, on parle de verdir, on parle de mettre des arbres, on parle d'élargir les trottoirs. Y va-tu en rester de la rue Ontario? Il me semble qu'elle n'est vraiment pas large, là. J'aimerais ça, savoir comment – je sais qu'on n'a pas d'image, je sais qu'on a de la misère à voir ça, mais j'aimerais ça voir comment on pourrait combiner tous ces beaux projets-là dans une rue qui est vraiment pas large.

3425

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Monsieur Bourque va donner un élément de réponse.

3430

**LE PRÉSIDENT :**

Il va faire le miracle de l'espace qui s'étend et se rétrécit.

3435

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Oui, c'est ça.

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

3440 Non, mais c'est un excellent commentaire, parce qu'effectivement, la rue Ontario représente un défi d'aménagement. Je pense que ça entrecoupe aussi votre première question au niveau des autobus. Les autobus ont beaucoup de difficulté à circuler sur Ontario.

3445 Je veux souligner aussi qu'on est très d'accord avec la problématique des autobus sur la rue de Bercy... sur la rue Havre, plutôt, qui longe le parc Médéric-Martin. La STM est bien au courant de notre position sur cet état de fait et c'est un intrant prioritaire dans le Plan local de déplacement.

3450 Je m'excuse, on vous le sert souvent, le Plan local de déplacement ce soir, mais il fallait bien comprendre qu'on ne pouvait se permettre de faire des mesures ponctuelles un peu partout pour répondre à toutes les problématiques. On voit, il y en a plusieurs qui ont ressorti ce soir, mais ça, c'est une partie du problème au niveau de la mobilité de façon large dans Sainte-Marie. C'était pour ça qu'on propose le Plan local de déplacement.

3455 Au niveau du défi de la rue Ontario, c'est pour ça... les photos que je présentais, bon, ce n'est pas ça qu'on va faire nécessairement, mais l'exemple, je pense, de l'arrondissement Saint-Laurent, est un bel exemple qui nous permet – je vais passer rapidement les balises et revenir aux photos – d'économiser sur la largeur. Donc, la fosse de plantation linéaire, c'est pour ça qu'on en a parlé dans le PPU, c'est que ça permet d'avoir une fosse de plantation qui est  
3460 beaucoup plus étroite. Vu que la terre est continue sur la fosse, ça permet à l'arbre d'avoir assez de terreau avec une largeur beaucoup plus réduite.

3465 Donc, ça, c'est une des options qu'on a étudiées pour le réaménagement de la rue Ontario. Mais c'est sûr, j'en conviens avec notre intervenant, qu'il va falloir être imaginatif pour pouvoir tout rentrer sur la rue Ontario. C'est sûr que les voies de circulation vont être appelées peut-être à réduire, tout en laissant passer les autobus, par contre, mais effectivement, on en convient, il y a un défi d'aménagement sur la rue Ontario. Et quand on va être rendu à la

production des plans et devis, c'est sûr qu'on devra en tenir compte, parce qu'effectivement, l'emprise est très étroite.

3470

**M. DANIEL RACETTE :**

Je vous remercie.

3475

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur. Alors, là, j'ai 11 intervenants en attente. Je me concerte avec mes collègues, donnez-moi deux minutes, trois minutes, et on revient dans trois minutes.

3480

**PAUSE**

**LE PRÉSIDENT :**

3485

Écoutez, à un moment donné il y a une efficacité limite qu'on peut atteindre dans une soirée. Par ailleurs, j'ai l'impression qu'il y a un bon nombre de questions qui ne sont pas de vraies questions, c'est-à-dire sur lesquelles vous savez déjà les réponses ou les limites des réponses que vous attendez et qui deviennent plus des mémoires.

3490

On va continuer jusqu'à 22 h 30 ce soir et demain je reprendrais à 18 h 30 au lieu de 19 h, en passant en priorité et avant l'exposé de la Ville, le deuxième exposé de la Ville, les questions qui seront restées en suspens ce soir.

3495

Alors, j'invite s'il vous plaît, madame Marie-Sophie Banville.

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

3500 Avant de commencer, j'aimerais juste noter le fait que je suis la première femme à m'exprimer en trois heures. Je trouve ça particulier comme situation.

3505 Donc, en fait, moi, ce qui m'intéresse en ce moment, c'est plutôt l'avenir des terrains de l'usine JTI-MacDonald. Tantôt, monsieur Léonardo a posé des questions par rapport à l'avenir de ce site-là, puis j'ai l'impression qu'on lui a répondu par rapport aux terrains qu'occupe l'usine présentement. Mais moi, ce qui m'intéresse, c'est plutôt les stationnements. Puis je ne sais pas si c'est possible de faire une distinction quand on en parle.

3510 Je crois que le développement de ces terrains-là pourrait être très structurant pour le secteur puis, en fait, je me demandais très concrètement si la Ville pensait faire une réserve foncière avec ces terrains-là. Est-ce que j'ai autre chose à dire à ce niveau-là...? Oui, parce que justement on parle de bail au niveau du parc et on parle pour la place en face de l'école Gédéon-Ouimet aussi, on parle de bail, si j'ai bien compris, puis je me demandais si c'était possible pour la Ville de carrément acheter ces terrains-là pour ensuite avoir peut-être une mainmise sur le développement qui se ferait à ce niveau-là?

3515

**LE PRÉSIDENT :**

On va vérifier. Alors donc, on parle du stationnement qui est à l'intérieur...? Vous parlez du stationnement de l'intérieur...

3520

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

Un stationnement qui longe Iberville entre Rouen et Ontario, puis un stationnement qui est entre Iberville et Dufresne, sur Ontario aussi.

3525



**LE PRÉSIDENT :**

Donc, pas le stationnement sur JTI-MacDonald?

3530 **Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

En fait, c'est que ces terrains-là appartiennent à la JTI-MacDonald. Je l'ai calculé, je suis un peu freak, c'est 357 espaces de stationnement qui sont presque toujours déserts. Puis je pense qu'il y a un potentiel de développement assez important, puis je me demande c'est quoi le plan de matche à ce niveau-là.

3535

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, peut-être juste pour situer bien le secteur...

3540

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Si vous permettez, ça va être plus facile. Donc, le terrain de la JTI-MacDonald. La JTI-MacDonald est propriétaire, bien sûr, du terrain de l'usine, incluant le parc Walter-Stuart. Même le petit duplex ici appartient à la JTI-MacDonald. Aussi, la zone tampon tout le tour de l'usine leur appartient. Historiquement, quand ils se sont établis en 1875, les assurances exigeaient une zone tampon avec l'industrie, avec les autres constructions.

3545

Donc, tous les terrains qui font la zone tampon autour de la JTI-MacDonald sont leur propriété. Actuellement, les terrains qui créent la zone tampon peuvent être développés selon la réglementation actuelle, dans l'axe de la rue d'Iberville pour une hauteur de 12,5 mètres, dans C3 de l'habitation. Sur Ontario, la continuité commerciale est exigée. Donc, les locaux au rez-de-chaussée doivent être absolument commerciaux.

3550

3555            Tous les étages des terrains sur Ontario, et là, je parle seulement de la zone tampon, peuvent être aménagés de façon mixte, c'est-à-dire soit des usages résidentiels ou des usages commerciaux.

3560            La réserve foncière qu'on a créée c'est sur le terrain face à l'école Gédéon-Ouimet, il n'y a pas de bail dans ce terrain-là. On crée une réserve foncière pour créer une place publique. La réserve foncière, elle est déjà créée parce que si on l'annonçait en public, ça se peut que la JTI soit surprise le lendemain, donc elle est déjà créée, la réserve foncière, sur le terrain face à l'école Gédéon-Ouimet.

3565            Concernant le parc Walter-Stuart. Historiquement – je vais me dépêcher – le président de l'entreprise l'a légué à ses employés pour jouer à la balle molle et au hockey. Avec le temps, les citoyens de Sainte-Marie se sont réapproprié le parc. Aujourd'hui, la majorité des gens pensent que c'est un parc municipal sur un terrain municipal. Mais non, c'est un parc qui est occupé avec des baux qui sont signés à chaque deux ans avec la JTI pour occuper le terrain.

3570            Au niveau de la question : pourquoi on n'a pas créé une réserve foncière sur l'ensemble des terrains appartenant à la JTI-MacDonald? Je vais laisser mon patron, Sylvain, répondre.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3575            C'est moi qui vais avoir la tâche ingrate. D'une certaine façon, les réserves foncières qui ont été créées, ont été créées sur la rue Ontario pour des fins de parc.

3580            Une réserve foncière, rapidement, pour ne pas prendre trop de temps, ça indique au propriétaire que la Ville pourra se porter acquéreur de ce terrain-là pendant... une réserve foncière, c'est valable pour deux ans et c'est renouvelable, aussi, pour un autre mandat de deux ans pour, dans le fond, faire en sorte que le propriétaire ne dépose pas une demande de permis. Ça l'a un effet de gel. Il ne peut pas développer ce terrain-là, donc en augmenter la valeur.

3585 Ce qui a été donné comme orientation politique, parce qu'il faut bien comprendre que le Conseil d'arrondissement a adopté ce document préliminaire là, c'est d'utiliser la réserve foncière pour les fins de parc, pour ce territoire-là.

**LE PRÉSIDENT :**

3590 Est-ce que vous pouvez faire une réserve foncière pour le stationnement? C'est la question de madame.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3595 Non. On n'a pas de pouvoir législatif là-dessus.

**LE PRÉSIDENT :**

3600 Si vous en avez pour l'autre, pourquoi vous n'en avez pas pour ça?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3605 Bien, il faudrait qu'on considère... quand on applique une réserve foncière, il faut qu'on lui donne une destination. Si on le fait dans le but de créer un parc – c'est ce qui a été fait en face de la JTI-MacDonald – c'est qu'on annonce un intérêt public de créer un parc. Il faut que ça s'inscrive à l'intérieur de cet objectif-là.

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

3610 Donc, ce n'est pas possible de trouver des mandats pour les autres stationnements et de créer une réserve foncière, garder en tête ces mandats-là?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3615

Bien, parce que ces terrains-là, ils sont destinés pour faire de l'habitation, entre autres. C'est déjà prévu à la réglementation. Ce n'est pas contraire à ce qu'on a comme objectif de créer des logements aux abords de la JTI-MacDonald.

3620

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

3625

C'est subtil comme réponse.

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

3630

Oui, c'est ça. Je vais méditer là-dessus. Puis une deuxième question très rapide. En fait, vous parlez d'une place publique en face de l'école Gédéon-Quimet sur la rue Ontario dans les stationnements appartenant à l'usine MacDonald, puis je sais que vous avez choisi d'utiliser le principe de balises plutôt que des images concrètes.

3635

Par contre, je crois qu'une place publique sur Ontario pourrait être un projet très intéressant, très structurant pour le secteur, encore une fois, sauf que je trouve que le design des places publiques qui se font à Montréal présentement, je pense à la place Valois, je pense au Quartier des spectacles qui sont des espaces qui, selon moi, font preuve d'un design assez dissuasif, assez « exclusionnaire ». Je trouve que c'est des endroits propres, lisses et élégants qui disent implicitement à certaines classes sociales qu'ils ne sont pas les bienvenues dans certains secteurs.

3640

3645           Donc moi, ce que je pense par rapport à ça, c'est est-ce que vous avez une idée du design que vous voulez mettre en place en face de l'École Gédéon-Ouimet? Est-ce que vous avez une idée de la mission que vous voulez réaliser avec cette place publique là?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3650           La première mission c'est, dans le fond, de créer un espace public face à un édifice public qui est l'école Gédéon-Ouimet, et mettre en valeur le caractère patrimonial de ce bâtiment-là qui se trouve aussi en face d'un immeuble à caractère patrimonial, qui est la JTI-MacDonald.

3655           Maintenant, à répondre concrètement à votre question, on n'est pas dans ce détail-là, au niveau d'un programme particulier d'urbanisme, de faire du design urbain. On prend note de vos commentaires et de vos préoccupations sur ces aspects-là.

**LE PRÉSIDENT :**

3660           Mais vous n'avez pas encore d'image précise de ce que cela deviendra?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3665           Mais ce n'est pas à une échelle d'un programme particulier d'urbanisme de faire d'un design urbain un parc. Ça relève d'une Direction des parcs qui font des conceptions. Par contre, la soirée de ce soir sert de tribune, à entendre aussi des commentaires ou des observations, et ce que je mentionne c'est qu'on en prend note.

**LE PRÉSIDENT :**

3670           Madame manifeste un intérêt particulier pour le devenir de cette place-là, à qui devrait-elle s'adresser pour poursuivre sa réflexion et faire avancer les choses?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3675

Bien, elle peut le faire dans le cadre d'un mémoire qu'elle pourrait déposer, qui va être à ce moment-là pris en compte et on va assurer un suivi de ses observations.

**Mme MARIE-SOPHIE BANVILLE :**

3680

Le mémoire est déjà en cours de rédaction.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3685

Parfait.

**LE PRÉSIDENT :**

3690

Merci, Madame. Alors, monsieur Bruno Marcotte s'il vous plaît.

**M. BRUNO MARCOTTE :**

Je vais passer mon tour.

3695

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Marcotte. Monsieur Éric Lapointe.

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

3700

Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

3705

Bonsoir, Monsieur Lapointe.

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

3710

Quand j'étais jeune, je voulais être *urban planner*, mais là, je suis content que j'ai choisi une autre carrière. Écoute, il y a eu beaucoup de discussions ce soir. Donc, je vais essayer d'être bref puis viser vraiment l'idée de favoriser le maintien et l'accroissement de la population résidente.

3715

En fait, je vais poser les questions. Ma première question ça sera, disons, pour les locataires. A-t-on pensé de prendre une partie des profits des développeurs des projets immobiliers et une partie des taxes foncières des nouvelles constructions pour créer un fonds d'aide aux résidants où aux petits propriétaires pour contenir la mobilité de la population?

3720

**LE PRÉSIDENT :**

Voulez-vous me relire votre question que je la comprenne bien? Est-ce qu'on a pensé à construire un fonds d'aide?

3725

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

Un fonds d'aide. Donc, finalement, quand on développe, est-ce qu'on a pensé à créer un fonds pour aider les résidants et les locataires actuels?

3730

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3735

En fait, ça nous ramène à l'application de la stratégie d'inclusion de logement abordable. D'une certaine façon, cette charge-là de création de logements, c'est une contribution qu'un promoteur immobilier doit faire lorsqu'il fait un projet pour lequel il demande une autorisation réglementaire; il doit inclure dans son projet ou soit en faire une contribution financière.

3740

On a quelques exemples où, par exemple, un promoteur a contribué à un fonds spécial pour pouvoir créer du logement dans le secteur.

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

3745

C'est quoi les exigences exactement?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3750

Bien, en fait, il y a une méthode de calcul. En fait, c'est par rapport au nombre de logements qui est prévu, le pourcentage. Il y a une contribution de 12 500 \$ par unité de logement qui est versée dans le fonds. Il y a une mécanique qui est prévue. On pourra le mettre sur...

3755

**LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais je ne voudrais pas m'engager là-dessus, je pense qu'on ne parle pas de la même chose. Parce que ça, c'est un fonds pour quelqu'un qui construit de nouveaux logements et qui ne fait pas de logements dans le 30 % qu'on évoquait tantôt. Donc, c'est un fonds de compensation.

3760

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Oui.



3765 **LE PRÉSIDENT :**

Ce n'est pas un fonds d'aide pour les gens qui sont déjà des locataires dans le quartier.

3770 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

Non. Je parle des développeurs de projets immobiliers, est-ce qu'il y a une idée de mettre un fonds pour aider les gens qui sont déjà locataires et résidants, ici, pour demeurer et rester dans le quartier?

3775 **LE PRÉSIDENT :**

3780 Oui, c'est ça. Alors, on ne parle du même monde, là. Monsieur parle d'un fonds à l'intention des gens qui sont déjà dans le quartier et qui, voyant arriver une gentrification dans leur coin, ont accès à un fonds pour rester dans le quartier indépendamment des nouveaux logements.

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

3785 Prendre une partie des taxes foncières de nouvelles constructions pour créer un fonds d'aide aux résidants et/ou aux petits propriétaires pour contenir la mobilité de la population.

**LE PRÉSIDENT :**

3790 Ce n'est pas la même chose, voyez-vous?

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

Si c'est non, c'est non. On peut le mettre dans le mémoire. Je vais laisser d'autres personnes...

3795 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Mais en fait, monsieur Bourque va donner un complément de réponse, parce qu'il existe différents programmes, aussi, pour le maintien des logements. C'est une problématique qui est large.

3800

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Alors, j'ai appris beaucoup de choses sur le logement social dans mes études, dans les dernières semaines, dans les derniers jours, particulièrement.

3805

**LE PRÉSIDENT :**

Vous n'avez pas fini d'en apprendre.

3810 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Un des outils qui est mis de l'avant par la Direction de l'habitation, d'ailleurs, ma grand-mère en bénéficie, alors c'est le plus sur le loyer. C'est-à-dire que la Direction d'habitation dispose de fonds, des fonds qui viennent par des projets et d'une cagnotte, et ils peuvent viser des projets privés, donc n'importe quel bâtiment privé à travers Sainte-Marie, et aider, disons, les locataires de ces logements-là, leur donner... disons que le logement coûte 600 \$, la personne peut mettre 400 \$, mais la Direction de l'habitation met la différence sur le logement.

3815

3820

Donc, ça permet partout, sur les logements, les bâtiments qui sont visés. C'est sûr que la Direction de l'habitation ne visera pas des bâtiments insalubres. Donc, il y a une certaine sélection qui est faite, mais c'est exactement pour ça, pour pouvoir aller aider des gens ponctuellement dans des bâtiments privés un peu partout sur l'île de Montréal, dans les secteurs désignés.

3825 Ils appellent ça, en jargon, là, les PSL, le Plus sur le loyer. Donc, les différentes formes c'est le HLM, les Coop, les OBNL et les PSL qu'ils appellent les Plus sur le loyer. C'est des cagnottes qui sont distribuées à travers des logements privés, visés par la Direction de l'habitation. C'est géré par l'Office municipal d'habitation de Montréal, par contre.

3830 **M. ÉRIC LAPOINTE :**

Ma deuxième question c'est concernant les subventions d'Habitations Montréal pour les propriétaires. Encore une fois, je vais essayer d'être bref, mais ça fait depuis juin 2010 que je suis en processus. C'est un long processus, très compliqué. Et aussi, j'étais surpris quand j'ai  
3835 commencé le processus, qu'il y avait certains éléments qui n'étaient pas accessibles. Donc, je ne pouvais pas changer ma vieille plomberie qui date de 100 ans. Mes fils d'électricité dans les murs, j'ai aucune idée de comment vieux c'est. J'ai également eu un problème de moisissure l'année passée puis, tu sais, ça aurait le fun si parmi ça, j'aurais peut-être demandé pour une vérification de la moisissure dans la bâtisse.

3840

Et j'ai remarqué, dans la section 3, que vous mentionnez que vous voulez aider cette subvention-là pour la réalité de notre arrondissement. Donc, concrètement, est-ce que vous avez... c'est quoi les propositions spécifiques à l'Arrondissement que vous voulez changer avec cette subvention-là pour notre quartier?

3845

Donc, oui, on peut changer une cuisine, c'est beau, mais c'est l'extérieur. La seule chose que je dirais qui serait, qui est vraiment idéal, c'est le travail de brique. Ça, vous le faites, mais la plomberie, l'électricité et autres, qu'est-ce qui est vraiment dans le mur, l'*insulation* de la bâtisse, il n'y a rien.

3850

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Je vais répondre à la question. Je ne sais pas quel programme vous avez, sur quel programme vous parlez?

3855

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

Rénovation à la carte.

3860 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Bien, chaque programme a ses particularités. Rénovation à la carte à les siennes. Rénovation majeure, par exemple, permet un strippe intégral d'un bâtiment, incluant électricité, plomberie, maçonnerie et remise aux normes complètes du bâtiment.

3865

Aussi, on a fait une étude des programmes de subvention, le deuxième volet de votre question, au niveau de l'admissibilité des bâtiments dans Sainte-Marie. De fait, on a pris des bâtiments, aléatoirement un peu, dans Sainte-Marie, qui avaient l'air à nécessiter des rénovations, sans discrétion, et là, on regardait si les bâtiments étaient admissibles à tous nos programmes. Donc, le Fonds du patrimoine, Rénovation à la carte, Rénovation majeure.

3870

Et qu'est-ce qu'on a réalisé, c'est qu'effectivement les barèmes d'admissibilité sont fixés sur les valeurs foncières. Donc, on s'entend, il y a moins de bâtiments admissibles dans Sainte-Marie que dans un arrondissement où les valeurs foncières sont moins élevées. Cette problématique-là a été soumise à la Direction de l'habitation et comme on l'a dit la semaine passée, notre collègue Julia Davis de la Direction nous l'a confirmé, les pourparlers sont entamés et on a soumis cette problématique-là et des possibilités sont étudiées actuellement pour bonifier les programmes.

3875

3880

Aussi, pour répondre plus généralement à la question, la modification de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* nous permettra, d'une façon plus large, d'avoir des meilleurs outils dans un futur à moyen et long terme. Évidemment, le PPU est en cours d'élaboration, on ne peut pas aller de l'avant la Loi, mais effectivement on souhaite avoir des outils qui sont plus coercitifs pour l'avenir.

3885

**M. ÉRIC LAPOINTE :**

3890 O.K. Mais juste un commentaire : c'est clair qu'une rénovation majeure pour un petit propriétaire... Écoute, je n'ai même presque pas les moyens pour faire qu'est-ce que je suis en train de faire. Donc, s'il y avait moyen qu'en même temps que je fais ma cuisine, que je mets l'*insulation* en arrière du mur, pour moi, c'est vraiment une vision à long terme donc...

3895 En tout cas, pour moi, il faudrait changer également la Rénovation à la carte pour les petits propriétaires puis évidemment aussi pour les locataires qui sont en haut de moi. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur. Monsieur Mickael Clément-Ménard, sil vous plaît.

3900 **M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

Bonjour. D'abord, je voudrais mentionner que je fais partie du mouvement populaire du Faubourg à la mélasse qui a été créé pour répondre au PPU.

3905 Ma question s'articule autour des pratiques innovantes dont on fait question dans le PPU. En fait, c'est ça. À la première lecture, le PPU semble contenir aucun exemple concret ou sinon semble être un calque de plans particuliers d'urbanisme qui ont déjà fait preuve de lacunes dans d'autres quartiers ouvriers.

3910 Je pense que le quartier Sainte-Marie est riche culturellement et historiquement puis il serait propice à une expérimentation puis ça nous permettrait d'au moins se démarquer des autres quartiers déjà gentrifiés. Donc, ma première question c'est est-ce qui existe un comité de recherche sur les pratiques qui se font ailleurs dans le monde?

3915 **LE PRÉSIDENT :**

Pour la rénovation des quartiers?

3920 **M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

Oui, sans nécessairement parler de design urbain, mais plus au niveau des pratiques.

**LE PRÉSIDENT :**

3925 Est-ce que la Ville de Montréal a un comité de recherche sur les rénovations des quartiers justement et processus de gentrification?

**M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

3930 Et si vous permettez, autant au niveau environnemental, culturel et social.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3935 Au niveau de l'habitation, de la Direction de l'habitation, il y a une observation qui est faite concernant la gentrification des quartiers. Ça, c'est un élément concret.

3940 On est préoccupé aussi par les questions de développement durable. Le nouveau Plan d'urbanisme qui est en cours d'élaboration, qui devrait être adopté d'ici quelques années, va intégrer, justement, ces préoccupations-là de développement durable pour l'intégrer à la fonction urbanisme et planification du territoire.

Est-ce qu'il existe un comité de travail qui regarde toutes ces questions-là? Il en existe plusieurs comités de travail qui, d'une certaine façon, abordent ces questions-là, on le comprend bien.

3945

Pour nous, c'est une préoccupation, là. En fait, je pense pour vous aussi, là, d'intégrer ou de chercher des nouvelles façons d'aménager dans le cadre d'un redéveloppement ou d'une requalification d'un secteur, d'un quartier, d'innover et de proposer de nouvelles façons d'aménager en étant préoccupé par le développement durable.

3950

Donc, la question des toitures vertes, on en parlait plus tôt, la rétention des eaux, des plantations, pour faire en sorte que d'une certaine façon, aussi, les citoyens s'approprient les principes d'un quartier vert, parce que c'est vous, d'une certaine façon, qui êtes les mieux, les interlocuteurs de première ligne pour mettre en œuvre ces stratégies-là. Et c'est un des éléments qu'on a mis à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme.

3955

**LE PRÉSIDENT :**

Compte tenu de la question de monsieur, j'aurais tendance à vous demander une réponse écrite s'il y avait moyen? Parce que c'est une question assez précise. Ce qu'il cherche c'est un comité de recherche sur des expériences ailleurs dans la perspective qu'il a invoquée d'environnement, de social – et vous aviez un autre terme?

3960

**M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

Culturel.

3965

**LE PRÉSIDENT :**

Culturel. Je pense que c'est une question prospective d'un certain intérêt et je ne voudrais pas qu'en improvisant comme ça, on manque des choses essentielles. Si vous pouviez me donner une réponse écrite, rapide?

3970

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

3975

Mais avec tout respect, je n'ai pas tenté d'improviser, mais de répondre le mieux possible à votre question.

**LE PRÉSIDENT :**

3980

Non, non, non, non. Il n'y a pas de jugement dans ce que je vous dis là. C'est juste que c'est une grosse question qui arrive à l'improviste et on ne sait pas toujours l'ensemble de ce qui existe. Ça va?

**M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

3985

Bien, si je peux me permettre, c'est que le terme « développement durable » a le dos très large, puis c'est très facile à répondre comme ça. Puis aussi, tu sais, toit vert puis récupération des eaux de ruissellement, bien, pour moi, ce n'est pas des pratiques innovantes, dans le sens que ça a déjà été fait. C'est commun, là. On devrait déjà avoir ça, je pense. En fait, ce que je souhaiterais, c'est de tomber en bas de ma chaise, tu sais? Je voudrais avoir quelque chose de nouveau, là.

3990

**LE PRÉSIDENT :**

3995

Il ne faudrait pas trop se faire mal en tombant en bas de notre chaise.

**M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

4000

Bien non, bien non.



**LE PRÉSIDENT :**

Avez-vous une deuxième question?

4005

**M. MICKAEL CLÉMENT-MÉNARD :**

Bien non. Finalement, ça va aller.

4010

**LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Merci, Monsieur. Alors, je vais recevoir le dernier intervenant ce soir, et les autres, je vous mets en priorité demain après-midi, demain 18 h 30. Alors, madame Gisèle Caron.

4015

**Mme GISÈLE CARON :**

Bonsoir, bonsoir, Monsieur.

4020

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame.

4025

**Mme GISÈLE CARON :**

Alors, moi, j'aimerais savoir, compte tenu que les travaux vont durer quelques ans, qu'est-ce qui va être fait pour contourner la circulation – excusez-moi, un petit peu fatiguée de la journée – et permettre aux gens d'avoir une qualité de vie et une qualité de vie qui leur permette de dormir et de vivre le jour?

4030

**LE PRÉSIDENT :**

Vous parlez contrôle de la circulation?

4035 **Mme GISÈLE CARON :**

Des travaux.

**LE PRÉSIDENT :**

4040

En tout temps ou pendant les travaux?

**Mme GISÈLE CARON :**

4045

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Bon. Très bien.

4050

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4055 Bien, je pense qu'on ne peut que tenir en compte la question de madame Caron. C'est évident que l'Arrondissement va devoir se montrer vigilant durant les travaux. On a des expériences sur Notre-Dame, sur Saint-Laurent, diverses expériences. On ne compte pas que ça soit la même chose sur Ontario, mais je pense que c'était comme un commentaire. L'Arrondissement sera vigilant au moment opportun durant la complétion des travaux.

4060 Aussi, je le répète, on souhaite, tout le long du processus, que les acteurs du milieu soient impliqués et les citoyens. Donc, si pendant les travaux on voit que ça ne se déroule pas

comme il devrait, par exemple au coup de pouce parce qu'il y a trop de problèmes devant chez vous, bien, à ce moment-là, l'Arrondissement se montrera diligent et prendra les mesures nécessaires.

4065 **LE PRÉSIDENT :**

Quand on parle de travaux, on parle d'espace de temps de combien de temps? C'est un an, trois ans, cinq ans?

4070 **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4075 Bien, moi, honnêtement j'espère trois mois, mais on ne peut pas répondre. Je veux dire, tout dépend, comme je le disais plus tôt, le PPU doit être porté par les acteurs du milieu. À quel point il va être porté? Bon, il y a plusieurs investissements qui sont prévus sur un horizon de trois ans. Le 11,2 M\$ qui est alloué sur le plan triennal d'immobilisation, c'est la Ville qui doit prévoir ces dépenses sur une période de trois ans. Donc, le budget doit être dépensé ou associé à un projet d'ici trois ans.

4080 Par ailleurs, compte tenu que le 11,2 M\$ vise les aménagements sur la rue Ontario et que le plan local de déplacement, on l'a dit, devra se faire en concomitance, je vous laisse faire le calcul pour savoir quand le plan local déplacement devrait se faire. Aussi, sur un horizon probablement de trois ans au niveau des budgets. Pour le reste, effectivement, on ne peut pas donner de délai. Je vais laisser Sylvain compléter.

4085 **LE PRÉSIDENT :**

Mais dans la mesure où les travaux arriveront, vous vous engagez à communiquer avec la population pour trouver les meilleures solutions entretemps?

4090 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, tout à fait, pour minimiser l'impact. Vous répondez bien à la question, parce qu'habituellement, on communique aussi tout un échéancier des travaux, puis des mesures aussi sont prévues concernant la circulation, les accès aux résidants, aux commerces. Et compte tenu du rôle que joue la rue Ontario, il y a toujours une approche stratégique qui est mise de l'avant pour assurer une certaine fonctionnalité encore à la rue, dans le cadre des travaux. Mais ça va vous être communiqué en temps et lieu, ça, c'est certain.

4095 **LE PRÉSIDENT :**

4100 Votre collègue voulait dire quelque chose?

**M. MARC LABELLE :**

4105 Si ça peut vous rassurer, il y a de ça trois ans...

**Mme GISÈLE CARON :**

Rassurez-moi.

4110 **M. MARC LABELLE :**

Bien oui, je vais vous rassurer de façon concrète.

4115 **Mme GISÈLE CARON :**

Que je dorme bien.

**M. MARC LABELLE :**

4120

Il y a de ça trois ans, l'Arrondissement s'est doté d'un règlement sur les nuisances occasionnées par les travaux de construction. Donc, on a été précurseur sur les 19 arrondissements de la Ville de Montréal – je tiens à le dire, Monsieur le président – puis on s'est doté également de deux techniciens en contrôle du bruit qui s'occupent de l'application de ce règlement-là.

4125

Donc, on a toujours... puis en premier lieu, au lieu d'utiliser la méthode coercitive, c'est sûr qu'on utilise la collaboration des promoteurs puis des constructeurs. Mais on a un règlement qui vient encadrer les travaux de construction sur tout le territoire de l'Arrondissement. Soit dit en passant, au Conseil d'arrondissement de lundi dernier, auquel j'ai assisté, on a modifié le règlement pour venir augmenter les amendes. Donc, c'est ce qu'on a fait.

4130

**Mme GISÈLE CARON :**

4135

En tout cas, ça sera vraiment bienvenu. Parce que depuis trois ans, on a vraiment connu Beyrouth. C'était vraiment la caserne d'Ali Baba. Je pensais même qu'on creusait une piscine devant chez nous. Mais écoutez, je pense que c'est une belle histoire, que c'est un beau rêve auquel on veut croire. Et je voulais juste m'assurer, pour les membres qui fréquentent chez nous, qu'ils pourront marcher simplement sur le trottoir. Parce qu'il y avait aussi les étudiants de l'école qui devaient vraiment parcourir d'autres circuits. Alors, et c'est ça, on a eu une fois une petite notice de l'Arrondissement. Alors, on va vous appeler, mais on est des acteurs franchement engagés.

4140

4145

Je me demandais aussi, par la force des choses, puisqu'il va y avoir des travaux, s'il pouvait y avoir peut-être une concertation de tous les acteurs, peut-être qu'on enlève les poteaux de téléphone, par ailleurs, qui sont nuisibles un petit peu, qu'on incite les promoteurs à avoir des toits verts et du verdissement.

4150 Je pense qu'on a parlé d'îlots de chaleur tout à l'heure. Alors, c'est sûr que nous, on  
dépose un mémoire et il y a vraiment beaucoup de choses pour les familles et pour la santé des  
gens du quartier, que nous allons suivre de près.

4155 Alors, merci beaucoup, Monsieur le président. C'est une grosse soirée. Puis on est  
content, il y a une croix quand même à l'entrée.

**LE PRÉSIDENT :**

4160 Merci, Madame. Bonsoir. Alors, je vous donne rendez-vous demain soir 18 h 30. Ceux  
qui sont en attentes sont : David Lessard, Ron Rayside, Sandra Tannous, Annie Fontaine, Denis  
Munger, Philippe Côté et Yves Bolduc. Merci.

**AJOURNEMENT**

**SÉANCE CONTINUÉE AU 12 MAI 2011 À 18 H 30**

4165

\* \* \* \* \*

4170 Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment  
d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des  
propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

4175

\_\_\_\_\_  
YOLANDE TEASDALE, s.o.

## MOT DU PRÉSIDENT

**M. ANDRÉ BEAUCHAMP, président :**

4180

Donc, reprise de la séance de consultation sur le PPU – Sainte-Marie. Voici ce qu'on va faire. Hier soir, on n'a pas terminé, il y a un certain nombre de personnes qui sont restés dans la liste d'attente. Je vais d'abord donc passer ces gens-là en priorité pour finir la soirée d'hier et ensuite, je ferai une petite pause. Quand on recommencera, la Ville de Montréal expliquera les points de ce soir qui sont davantage mis en discussion et je rouvrirai à ce moment-là le registre et on commencera la soirée dite officielle de ce soir.

4185

Alors donc, il y a 7, 8 personnes en attente, et le premier qui était prévu est là justement assis. Alors, je vais identifier tout de suite les acteurs. Donc, à la réception, à l'accueil, madame Brunelle Amélie Bourque et Delphine Dusabé, puis Jimmy Paquet-Cormier à l'ensemble de la logistique; à la prise de son, monsieur Yvon Lamontagne et à la transcription, madame Louise Philibert.

4190

Alors, évidemment, les représentants de la Ville. Moi je m'appelle André Beauchamp, monsieur Michel Agnaïeff qui est secrétaire et monsieur Jean-Claude Boisvert - on s'excuse pour madame Émond qui est toujours prise à Québec au chevet de sa sœur - et les trois représentants de la Ville de Montréal, monsieur Villeneuve, monsieur Bourque et monsieur Labelle.

4195

4200

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, on a le plaisir d'accueillir David Lessard. Bonsoir, Monsieur Lessard. Je vous écoute.

4205 **M. DAVID LESSARD :**

4210           Donc, ma question. Dans votre intro sur le PPU, vous faites souvent mention de termes comme « contrat social »; vous parlez du quartier, du revenu qui est inférieur à la moyenne du reste de l'île, du revenu des ménages, du revenu des gens. Il y a 41% des ménages qui consacrent 30% de leurs revenus au loyer. Bon, vous faites étalage de tout ça. C'est sûr que c'est à prendre en considération, puis je regardais aussi sur le site ce qui a été fait avant le PPU, ce qui a été un peu un préliminaire à ça en 2002. En 2002-2003, il y a eu le Sommet de Montréal où après ça, il y a eu un projet-pilote de revitalisation urbaine intégrée.

4215           Donc, je comprends que présentement, on vit avec le PPU un peu la suite de ça, ç'a été intégré. Mais ce que je déplore un peu, c'est au fur et à mesure... ce que j'ai lu en tout cas dans le PPU par rapport au projet-pilote de revitalisation, côté valeur, ça en a perdu énormément. En tout cas, il était question à ce moment-là de l'accès, et là, je cite le projet-pilote de revitalisation urbaine intégrée, « *L'accès à un logement décent à coût abordable ainsi que la sécurité alimentaire, des valeurs auxquelles adhère la démarche de revitalisation urbaine intégrée.* »

4220

          J'ai malheureusement pas revu ça dans le PPU. Moi, ce que j'ai vécu dans centre-sud quand j'y ai demeuré sur Panet voilà à peu près 10 ans, il y a eu de ces projets de revitalisation qui ont eu lieu, qui ont eu cours. En l'espace d'un an, je ne sais pas s'il y a eu des propriétaires qui ont été, disons, incités à faire ça ou en tout cas, il y a eu en un an dans mon quartier, autour de 5 à 6 incendies assez suspects. Ça n'a pas pris de temps, à peu près un mois après, les pancartes d'offres de condos à vendre, puis les condos se construisaient, ça poussait plus vite que des champignons.

4225

4230           Ma question, c'est quoi ces fameuses balises que les promoteurs immobiliers auront à respecter dans la construction de logements abordables? Là, on va probablement me répondre en pourcentage, mais moi ce qui m'intéresserait de savoir, c'est : Est-ce qu'il est pris en considération le pourcentage de locataires qui habitent le quartier ici, le quartier Sainte-Marie? Est-ce que dans les 2 000 logements, cette proportion-là sera respectée? Ou est-ce que ça va



4235 être une espèce de banquet ouvert à promoteurs immobiliers qui veulent construire des condos et s'en mettre plein les poches?

4240 Puis aussi, les moyens pris pour éviter une surenchère, puis une pression qui va être mise, parce que quand il y a construction de condos, on sait très bien que ça fait hausser la valeur des terrains, il y a une évaluation foncière de la Ville qui fait en sorte que, bon, il y a une surenchère. Là, les proprios veulent augmenter les loyers et c'est exactement ce qui s'est produit dans le centre-sud. Un logement qui voilà 10 ans était en alentour de 100 \$/pièce qui était cher à l'époque, maintenant, pensez-y même plus, un 3½, c'est 1 300 \$. Ça fait qu'à moins de chier dans des toilettes en marbre, il y a rien qui justifie ça sauf l'inflation de la hausse du coût des loyers.

4250 Ma question se précise autour de ça. C'est quels vont être les moyens pris? Parce qu'on a fait mention hier qu'il y avait un comité de formé sur le phénomène de la gentrification; ce comité-là, est-ce qu'il va être intégré à travers les démarches? Puis ces balises-là, j'aimerais en connaître la précision de ces balises-là et qu'est-ce que vous entendez par la souplesse qu'auront à respecter les promoteurs immobiliers; c'est quoi cette souplesse-là et jusqu'où elle va s'étirer cette souplesse-là?

**LE PRÉSIDENT :**

4255 Bon. Alors, il y a juste une chose que je veux comprendre dans votre question. Il y a plusieurs éléments, mais vous demandez le pourcentage de gens. Vous voulez savoir le pourcentage de...

4260 **M. DAVID LESSARD :**

Non, je veux savoir : Est-ce que dans les balises qui vont guider les promoteurs...

**LE PRÉSIDENT :**

4265

Pour la hausse des prix. Ça, vous l'avez bien dit.

**M. DAVID LESSARD :**

4270 Non, mais c'est ça. Est-ce que peut être tenu en compte un pourcentage déjà existant de loyers, de logements locatifs, puis aussi à un coût abordable comme faisait mention initialement le projet-pilote de revitalisation urbaine intégrée où est-ce qu'il était question de loyers, de logements locatifs à coût abordable dont il n'est plus mention ici au PPU?

4275 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

**M. DAVID LESSARD :**

4280 On parle de pourcentage de logement social, de cages à poule HLM. Oui, il faut qu'il y en ait, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

4285 Il y a deux questions dans votre question.

**M. DAVID LESSARD :**

4290 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

4295 La première question, c'est : Comment se fait-il qu'à un certain niveau de projet-pilote une terminologie a été utilisée qui n'est plus utilisée maintenant?

**M. DAVID LESSARD :**

Exactement.

4300

**LE PRÉSIDENT :**

On va voir.

4305

**M. DAVID LESSARD :**

Qu'est-ce qui va valiser le bordel de...

**LE PRÉSIDENT :**

4310

On va voir ça et, après ça, on va...

**M. DAVID LESSARD :**

4315

Qu'est-ce qui va baliser la jungle de spéculation et la jungle immobilière?

**LE PRÉSIDENT :**

Ne la cotez pas par des adjectifs qui jugent à priori.

4320

**M. DAVID LESSARD :**

Oui, mais j'ai besoin de mots pour parler.

4325 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais vous les choisissez dans un sens donné ce qui...

4330 **M. DAVID LESSARD :**

Mais ils les ont choisis eux autres aussi.

**LE PRÉSIDENT :**

4335 Bon. D'abord, s'il vous plaît, la terminologie au fond qui était dans le document antérieur ne semble pas se retrouver maintenant dans la présentation. Qu'est-il arrivé? Est-ce que l'esprit a changé ou qu'est-ce qui a fait intervenir que ce genre de formulation ne se retrouve pas?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4340

Bonsoir tout le monde. En fait, il faut comprendre que c'est deux documents, deux démarches, la revitalisation urbaine intégrée, puis un programme particulier d'urbanisme qui est encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4345

Quant à la question de monsieur sur les balises d'aménagement, si vous permettez que je puisse répondre à ces aspects-là, puis la notion de contrat social aussi qu'il aborde, rapidement, le contrat social, c'est que le Programme particulier d'urbanisme va faire en sorte qu'on établit des orientations, puis des objectifs d'aménagement pour développer le secteur et les balises d'aménagement vont servir à évaluer les projets qui vont venir dans le cadre de différents terrains qui seront mis en valeur. Et ça nous servira d'une certaine façon à évaluer les projets.

4350

4355

Maintenant, sur la notion de gentrification et d'ouverture tous azimuts à du développement immobilier, on l'a bien mentionné hier que l'approche qui était privilégiée, c'est de le faire par l'intermédiaire de projets particuliers. Donc, on ne change pas la réglementation

et on évalue en fonction des critères dont on parlait d'acceptabilité des projets. On a des critères qui sont prévus dans la réglementation, on fait en sorte de s'assurer que les projets répondent aux préoccupations du Programme particulier d'urbanisme et il y a un niveau d'acceptation aussi par le milieu dans le cadre d'une consultation publique tel qu'on l'a mentionné.

4360

**LE PRÉSIDENT :**

Quel est le mécanisme? Monsieur veut voir le mécanisme. Normalement pour qu'un projet adienne, il faut qu'un promoteur vienne vous voir et vous lui signifiez les conditions ou le... C'est parce qu'il veut savoir comment les balises s'appliquent.

4365

**M. DAVID LESSARD :**

Les balises. Quelles sont ces balises-là? Et qu'est-ce qui est balisé?

4370

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Bien, les balises sont bien identifiées dans le règlement pour chacun des secteurs dans le Programme particulier.

4375

**M. DAVID LESSARD :**

Il faudrait que vous précisiez.

4380

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

Là, on ne pourra pas faire l'analyse malheureusement de chacune des... On va vous les présenter tantôt pour les autres secteurs; hier, on les a présentées aussi pour chacun des projets.

4385

4390 D'une part, quand, pour être concret, lorsque vous demandez un permis de construction, mettons un bâtiment qui aurait 6 étages dans un secteur où la réglementation autorisée actuellement, la réglementation est de 3 étages et que vous désirez obtenir une autorisation réglementaire, on va évaluer le projet à l'intérieur des balises et des critères d'évaluation.

4395 On parlait hier d'ensoleillement pour être concret, d'ensoleillement, de vent, d'intégration architecturale. C'est ça qui sert à l'évaluation et à l'acceptation d'un projet. C'est comme ça qu'on fonctionne.

**LE PRÉSIDENT :**

4400 Est-ce qu'il y a des balises qui concernent d'une manière particulière le logement abordable ou le logement social?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4405 On a expliqué hier que dans le cadre d'une autorisation réglementaire, on peut appliquer dans le cadre des projets qui ont plus de 200 unités l'inclusion de logement abordable. C'est pour cette raison-là hier qu'on expliquait qu'on ne peut pas faire une équation de dire pour les 2 000 logements qui sont possibles de développer sur le territoire du quartier Sainte-Marie, qu'il y aura une équation automatique qui va faire qu'il y aura 15% de logement abordable, communautaire dans le secteur ou de logement abordable privé.

4410 Maintenant, on expliquait aussi, je vais essayer de raccourcir, mais on expliquait que la question du logement social, ce n'est pas aussi un élément qui s'adresse spécifiquement dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme; ça relève d'une politique et d'une stratégie de la Ville, de la Direction de l'habitation. Ça dépasse... c'est un moyen de l'appliquer, mais si on veut changer les mécanismes, les méthodes, il faut revoir la stratégie ou revoir la législation  
4415 pour obliger ou contraindre dans le cas de projets immobiliers l'inclusion de logements.

4420 Ce qu'on sait en ce moment, c'est qu'il y a un projet de loi qui est en étude en commission parlementaire, une révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui étudie cette possibilité-là d'appliquer la stratégie de façon plus large autrement que dans le cadre de modification réglementaire, ce qu'on fait actuellement pour des projets de 200 unités et plus.

4425 Ça, c'est l'illustration de revendications, de demandes qui ont été faites par le milieu auprès des autorités gouvernementales. Nous on travaille d'une certaine façon avec les outils qu'on a. Voilà.

**M. DAVID LESSARD :**

Bon, ma lanterne n'est pas plus éclairée, mais j'aimerais y aller...

4430 **LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire qu'il vous a répondu en terme de processus, voyez-vous?

**M. DAVID LESSARD :**

4435 Oui, mais on sait pas plus qu'est-ce qui est balisé. Tout ce qui a été mentionné...

**LE PRÉSIDENT :**

4440 Parce que les projets ne sont pas sur la table. Alors, quand ils viennent à un certain niveau, ils les reformulent à travers un nouveau PPU ou à travers un projet qui, lui, revient en consultation.

**M. DAVID LESSARD :**

4445

Alors, je me demande par rapport à cette réponse-là comment est-ce qu'ils peuvent évoquer la notion de souplesse par rapport à des balises qui ne sont même pas établies. Ça n'éclaire pas de lanterne, ça.

4450

**LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire que les balises, il les a présentées; il en a présenté toute une série.

**M. DAVID LESSARD :**

4455

Oui, mais on a aussi parlé de souplesse, puis on l'a mentionné à plusieurs reprises que ces balises-là seront souples. On n'a même pas encore défini les balises, puis on parle déjà de souplesse. Comment est-ce qu'on peut parler pour une gymnaste de souplesse quand elle ne s'est même pas entraînée. En tout cas... Mais je vais me permettre pour terminer un petit commentaire et une mise en garde sur le concept de mixité sociale.

4460

C'est que le principal danger de la mixité sociale, c'est qu'elle crée sous le respirateur des programmes et des subventions une situation temporaire où les pauvres restent en sursis jusqu'au jour où la spéculation immobilière aidée par le laisser-faire de la Ville les fout encore plus dans l'est.

4465

Il s'opère le même phénomène dans Hochelaga. On va se ramasser où à un moment donné? On va se ramasser dans le fleuve, *hostie!* Ça fait qu'à un moment donné, il va falloir arrêter de reléguer ça à des comités sur la gentrification, puis intégrer ça dans ces fameux programmes d'urbanisme.

4470

**LE PRÉSIDENT :**

Correct. Ça, vous reviendrez nous voir dans un mémoire dans lequel...



4475 **M. DAVID LESSARD :**

Ah, que oui!

4480 **LE PRÉSIDENT :**

...vous allez nous montrer le mécanisme à travers lequel cela peut se faire, voyez-vous, c'est très important de trouver des façons de faire.

4485 **M. DAVID LESSARD :**

Oui. J'aimerais savoir qui siège et où siège ce fameux comité dont on a parlé hier sur la gentrification à la Ville de Montréal?

4490 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, on a posé la question. La réponse va nous revenir, on a demandé la...

4495 **M. DAVID LESSARD :**

On a demandé hier qui et où et quand?

4500 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, et on l'a demandé... j'ai demandé une réponse écrite là-dessus.

**M. DAVID LESSARD :**

O.K.

4505 **LE PRÉSIDENT :**

Correct?

4510 **M. DAVID LESSARD :**

C'est ça qui est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

4515 Oui, Monsieur Bourque?

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4520 J'aimerais avoir une précision là-dessus. Hier, on a parlé d'un comité qui étudiait les projets internationaux pour comparer...

**LE PRÉSIDENT :**

4525 C'est ce comité-là qui doit analyser les dimensions sociales, économiques et écologiques des choses. Alors, si...

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4530 D'accord. Donc, vous attendez une réponse écrite là-dessus.

**LE PRÉSIDENT :**

Si ça n'est pas dedans, je me demande de quoi on parle. Alors... Merci, Monsieur.

4535 **M. DAVID LESSARD :**

Aux grands mots les longues phrases.

4540 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Madame Annie Fontaine, s'il vous plaît? Pas là. Alors, Monsieur Ron Rayside? Alors, Monsieur Denis Munger, s'il vous plaît.

4545 **M. DENIS MUNGER :**

Bonsoir.

**LE PRÉSIDENT :**

4550 Bonsoir, Monsieur Munger. Ça va bien?

**M. DENIS MUNGER :**

4555 D'emblée, je commencerais en faisant un petit rappel. Tout à l'heure à l'introduction, on demandait si les gens des commissaires ou de la technique étaient connaissant du quartier, étaient résidents du quartier. On a répondu «oui, anciennement quand je n'avais pas les moyens probablement, quand j'étais à l'école ou quand j'étais à la famille.»

4560 En fait, la solution sociale, économique souvent soulevée par les résidents du secteur se limiterait selon moi à ce que vous acceptiez de couper vos salaires de moitié. Ça résoudrait le problème et que vous accepteriez de rester en ville et non pas dans les banlieues comme la plupart des policiers, la plupart des fonctionnaires.

4565 Venons-en au point le plus important. Je vous suggère à titre d'entête de projet pour une génération à venir, parce qu'on sait que ce ne sera pas demain la veille de la réalisation

de ces projets, c'est dans 5, 10 ans, donc, on parle de nos enfants, on parle de la génération qui va nous suivre quasiment.

4570 Dans ce cas-là, il faut mettre la nature, selon moi, au centre de nos préoccupations et non pas en guise de remplissage après avoir répondu aux besoins humains, sociaux, économiques, industriels, etc. Il faut mettre la nature au centre au point de départ. La preuve en est les commentaires dans les médias. C'est de plus en plus... c'est la tendance comme on pourrait dire. C'est la tendance qui surgit et ça va être de plus en plus le cas comme on le voit avec les événements qui se déroulent, les inondations ou les...

4575 **LE PRÉSIDENT :**

Pouvez-vous poser votre question, s'il vous plaît?

4580 **M. DENIS MUNGER :**

Oui. Alors, il y a des changements accélérés et dans ce cas-là, il faudrait prioriser l'aspect de la nature, l'intervention de la nature et à ce titre-là, hier, il en a été question du rapport de l'homme avec les arbres.

4585 Selon moi, j'en suis venu à une approximation. Je pense que vous pouvez vous pencher sur le sujet. Il faudrait prévoir au moins dans un secteur donné la présence d'un arbre pour un résident; pour chaque résident, au moins un arbre qu'il pourrait peut-être même adopter.

4590 Pour toute auto présente dans le secteur, un autre arbre de présent. Pour toute auto qui vient de l'extérieur et qui a rapport avec le secteur, un autre arbre de prévu. Et pour toute industrie, commerce, source de pollution, il faudrait prévoir également au moins un arbre. Ce qui veut dire à peu près quatre arbres par résident en fait. Ce serait un rapport selon moi qui permettrait surtout de rafraîchir le secteur, bien entendu, au niveau climatique, mais surtout au niveau social comme on l'observe un peu partout. Dès que la nature intervient, les rapports

4595

sociaux se radoucissent et il y a une contribution, une collaboration qui s'amorce et même entre les riches et les pauvres, je dois dire, dans ce cas-là.

4600            Première question. On m'a dit hier que la rue Larivière était l'objet d'un enfouissement d'un ancien ruisseau; j'aimerais savoir si c'est exact. Est-ce que la rue Larivière, l'appellation de la rue Larivière proviendrait d'un lieu, d'une formation géologique où il y aurait eu une rivière ou un ruisseau?

4605            **M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

                 Alors, je vais répondre à la question. Effectivement, on est au courant qu'il y a beaucoup de rivières souterraines sous le secteur Sainte-Marie. Par contre, on va devoir revenir avec un élément de réponse pour cette question-là pour savoir s'il y a effectivement le lit d'une rivière en dessous de la rue Larivière.

4610

                 Je vais vérifier, je reviens avec la réponse à l'Office.

**LE PRÉSIDENT :**

4615            Très bien.

**M. DENIS MUNGER :**

4620            Je l'espérerais. Je ne pense pas. J'ai déjà lu dans l'histoire, et je pense que ça provient d'une famille Larivière le nom de Larivière, mais ce serait plaisant qu'effectivement s'il y avait des sources et dans ce cas-là, le cas échéant, remettre dans les projets la remise en état partiel ou intégral ou peu importe, de cette rivière-là. Comme on le fait avec des artefacts archéologiques par exemple ou des coins de mur qu'on maintient pour rappeler la présence de l'homme.

4625

On rappelle souvent la présence de l'homme occidental, la présence de l'être humain. C'est très important, mais la nature, quand on l'efface, ben, on préfère ne plus la revoir et on bétonne, puis... parce que c'est l'économie qui mène, l'argent, la spéculation et la profit. On sait où ça nous mène.

4630

Deuxième question. J'aimerais avoir la carte d'hier, la carte d'ensemble?

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4635

Est-ce que c'était une photo aérienne? Ou la carte de localisation du secteur?

**M. DENIS MUNGER :**

4640

Oui, c'était une carte où on voyait...

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

Est-ce que c'est celle-là?

4645

**M. DENIS MUNGER :**

C'était à plus grande échelle.

**LE PRÉSIDENT :**

4650

Mais qu'est-ce que vous voulez savoir comme point?

**M. DENIS MUNGER :**

4655

C'était pas celle-là, non. Je ne peux pas montrer la...

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

C'est pas exactement la même présentation qu'hier.

4660

**M. DENIS MUNGER :**

Non, non, c'est pas ça du tout. Ça occupait tout l'écran.

4665

**LE PRÉSIDENT :**

Posez la question, pendant ce temps-là, ils vont trouver la bonne carte.

**M. DENIS MUNGER :**

4670

Donc, je rappelle qu'il y a trop de béton. C'est trop sec, c'est trop chaud, trop de gazon même. Beaucoup s'élèvent contre la présence même des gazons. En fait, il faut faire accepter, encourager les initiatives personnelles en rapport avec la nature et encourager l'appropriation du sol.

4675

**LE PRÉSIDENT :**

Je comprends ça parfaitement. Posez-moi votre question, s'il vous plaît.

4680

**M. DENIS MUNGER :**

Comme j'ai pu le faire en 1992 par la réalisation d'un projet, Les carrés d'arbre, on invitait les gens tout simplement à adopter leur arbre en face de chez eux, le petit carré d'arbre, mettre des fleurs, ça a donné des conséquences intéressantes, il faudrait le faire à plus grande échelle et encourager ces initiatives, projets personnels.

4685

Donc, encourager la re-naturalisation du sol.

**LE PRÉSIDENT :**

4690

Alors, votre question, s'il vous plaît.

**M. DENIS MUNGER :**

4695

C'est celle-là. Est-ce que vous remarquez quelque chose en rapport avec la nature?

**LE PRÉSIDENT :**

4700

Alors vous, vous le remarquez. Qu'est-ce que vous remarquez?

**M. DENIS MUNGER :**

4705

C'est le parc... moi, c'est ce que j'appelle le parc Bienvenue. Je trouve qu'il serait d'autant mieux appelé parc Bienvenue que le parc...

**LE PRÉSIDENT :**

Ah oui?

4710

**M. DENIS MUNGER :**

Je dis « parc Bienvenue » et tu sais de quoi il s'agit. C'est bizarre.

**LE PRÉSIDENT :**

4715

Alors, vous avez une suggestion à faire?



**M. DENIS MUNGER :**

4720            Alors, parc des Faubourgs parce que c'est bien le parc des Faubourgs qu'il est question. C'est ça?

**LE PRÉSIDENT :**

4725            Alors?

**M. DENIS MUNGER :**

4730            Moi, je l'appellerais, je le rebaptiserais parc Bienvenue. Pourquoi? Parce que quand tu arrives par le pont Jacques-Cartier, tu arrives dans le parc. C'est la bienvenue sur l'île. Je trouve que c'est beaucoup plus engageant dans l'avenir, parc Bienvenue, que parc des Faubourgs qui est le passé.

4735            Ce qu'on remarque, c'est les lignes droites et lorsqu'on y est, c'est des lignes, des soldats d'arbres. C'est des lignes enlignées. Ce n'est pas naturel. C'est l'homme... c'est l'anthropomorphie, l'homme transforme à son esprit la nature, l'applique à ses besoins, puis le met en ligne.

**LE PRÉSIDENT :**

4740            Mais...

**M. DENIS MUNGER :**

4745            Alors, ce que ça donne, c'est un résultat où... oui, c'est vert, oui, c'est la nature, mais c'est la nature sous ordre. C'est la nature sous police. C'est la nature contrôlée. Lorsque je parle de re-naturaliser, je parle de re-naturaliser nature.

**LE PRÉSIDENT :**

4750

Mais là, vous me faites un mémoire, Monsieur.

**M. DENIS MUNGER :**

4755

Bien sûr.

**LE PRÉSIDENT :**

4760

Vous êtes censé poser des questions.

**M. DENIS MUNGER :**

Merci pour votre patience, Monsieur Beauchamp.

4765

**LE PRÉSIDENT :**

Formidable.

**M. DENIS MUNGER :**

4770

Je vous remercie beaucoup pour votre patience.

**LE PRÉSIDENT :**

4775

Merci.

**M. DENIS MUNGER :**

Bien, un instant, j'aimerais terminer.

4780

**LE PRÉSIDENT :**

Vous reviendrez. Votre propos sont intéressants, mais c'est pas le moment; voyez-vous.

4785

**M. DENIS MUNGER :**

Et vous questionnez sur l'accès au fleuve. Où est l'accès au fleuve dans vos plans? Le port, on accepte la présence du port, et ça finit là. Belle rivière...- pas belle rivière, la promenade Bellerive.

4790

**LE PRÉSIDENT :**

Bon. Alors, on va arrêter vos questions et on va aller sur les présences au fleuve. Qu'est-ce que vous avez fait d'une manière particulière pour les présences au fleuve, les percées vers le fleuve, s'il vous plaît? Est-ce qu'il y en aura? Est-ce que vous les développez?

4795

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

C'est le sujet de ce soir.

4800

**LE PRÉSIDENT :**

4805 C'est le sujet de ce soir? Parfait. Merci. Merci de m'avoir rappelé à l'ordre. Alors, donc, madame Sandra Tannous, s'il vous plaît? Ça va. Monsieur Philippe Côté sur l'objet d'hier.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4810 Bonsoir, Mesdames, Messieurs!

**LE PRÉSIDENT :**

4815 Bonsoir, Monsieur Côté!

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4820 J'ai une question générique sur le document et une question spécifique au thème d'hier soir. La première, question générique, c'est le document à la page 58, 4.2. il y a une ventilation des objectifs du PPU. Si on regarde pour le PPU du Quartier des Spectacles de 2008, c'était à cet endroit-là la ventilation des budgets pour les différentes places. Il y avait 4 projets de places qui entourent la Place des Arts,.

4825 Ici dans ce document-là, il y a, et spécifiquement à cet endroit-là, il n'y a pas la ventilation des budgets. On dit « le plan local de déplacement », on ne sait pas l'ampleur du budget qui y est consacré, on ne sait pas... autrement dit, il y a un montant total de 11 200 000 \$, mais il n'y a rien de détaillé et, par conséquent ce qu'on voit plutôt, c'est des objectifs.

4830 Donc, je me demandais à défaut d'avoir le budget, si c'est à cet endroit-là qu'on doit demander par exemple pour le plan local de déplacement, l'objectif de réduction du volume de

circulation ou bien encore de demander 30% de logement communautaire dans la réalisation des constructions domiciliaires ou résidentielles?

4835

Donc, c'est ça, je ne comprends pas. On n'a pas une ventilation des budgets qui aurait dû être à cet endroit-là, mais on a plutôt... est-ce que ça va être à cet endroit-là qu'on doit faire nos recommandations pour des principes généraux d'organisation?

4840

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Villeneuve?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4845

Je vois que vous avez fait une lecture attentive des deux Programmes particuliers d'urbanisme. Il faut comprendre que celui du Quartier des Spectacles est arrivé après la mise en œuvre de plusieurs composantes qui étaient annoncées dans le Programme particulier d'urbanisme. Donc, il était chiffré.

4850

Dans le cas de notre Programme particulier d'urbanisme pour le quartier Sainte-Marie, il y a un montant de plus de 11 M\$ qui est prévu au PTI, mais on n'est pas tenu, parce que, évidemment on doit mettre l'information, inscrire l'information la plus précise possible et on n'avait pas les données. Il n'y avait pas d'obligation de fournir ces montants-là.

4855

Il y a déjà les engagements, engagements politiques, pris de faire, de mettre en œuvre les interventions publiques qui sont proposées dans le PPU.

**LE PRÉSIDENT :**

4860

Mais par rapport à la question de monsieur Côté, s'il veut faire des représentations sur les objectifs, par exemple, de réduction sur le plan local, à quel moment peut-il le faire?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4865

On le mentionnait hier, il va y avoir des consultations dans le cadre du plan local de déplacement sur les orientations. Il va y avoir une tribune qui va être prévue pour cet aspect.

**LE PRÉSIDENT :**

4870

Donc, il y aura un nouveau processus à ce moment-là.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4875

Voilà.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4880

Oui, mais sauf qu'ici... je m'excuse.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui?

4885

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

C'est qu'ici, c'est déjà indiqué les principaux objectifs qui doivent gouverner le plan local de déplacement. Enfin à la lecture qu'on fait de la page 58.

4890 **LE PRÉSIDENT :**

Mais c'est parce que vous, vous avez cherché à l'associer au 11.3 M\$ et est-ce qu'il y a un lien entre les deux? Je pense que c'est deux éléments différents. Pouvez-vous m'expliquer là-dessus qu'on comprenne bien?

4895

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

En fait, ce qu'il faut comprendre, ce sont des objectifs généraux qui sont mis. Il va y avoir des objectifs spécifiques qui vont être prévus dans le plan local de déplacement, si je comprends bien la question. Maintenant, la question, c'est de savoir pourquoi c'est pas chiffré. J'ai expliqué pourquoi ce ne l'était pas.

4900

**LE PRÉSIDENT :**

4905

O.K. Ça va?

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4910

Ma deuxième question concerne le projet du stationnement de la STM qui est juste adjacent ici et je voudrais savoir où en sont rendues les négociations. C'est un projet en partie de familles, de logement-famille. La première initiative, le groupe CDH a repris le projet comme groupe technique d'appui à la réalisation du projet, mais dernièrement, il semblerait qu'il y avait l'Office municipal d'habitation qui s'associait à ce projet-là. Donc, ça devenait plus vraiment un groupe famille, mais peut-être pour personnes âgées.

4915

Donc, j'aimerais savoir où on en est rendu et quelle est la forme du projet qui sera réalisé si évidemment il est réalisé sur le stationnement de la STM?

**LE PRÉSIDENT :**

4920

S'il vous plaît?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

4925

Ça fait partie du mandat du comité de travail, SHDM, la Société d'habitation et de développement de Montréal et la STM, la Société de transport de Montréal. Maintenant, dans la programmation de ce projet-là, on a expliqué qu'il y avait eu une seule rencontre. Évidemment, les groupes vont être impliqués dans l'élaboration de ces projets-là.

4930

Pour le moment, on ne peut pas dire qu'est-ce qu'il va y avoir comme programmation, mais comme on travaille habituellement en collaboration, on le mentionnait hier, il va y avoir une tribune pour pouvoir faire ça.

**LE PRÉSIDENT :**

4935

Donc, actuellement vous n'avez pas fait de choix sur une orientation, par exemple, famille ou personnes âgées? Il n'y a pas de... la mise au point n'est pas faite sur à quoi servira ce stationnement une fois qu'il sera...

4940

**M. LOUIS-HENRI BOURQUE :**

4945

Si je peux ajouter un élément mentionné hier, le mandat prioritaire de la SHDM actuellement, c'est l'édicule de métro. Les études techniques au niveau de la construction si c'est possible sont en cours et l'étude de potentiel, effectivement pour l'instant, la priorité a été accordée à l'édicule du métro Frontenac.

Par la suite, probablement, on l'espère, le comité de travail va continuer à se pencher sur le terrain de la STM et à ce moment-là, il y aura des consultations publiques. Évidemment



4950 si on avait un projet arrêté, on vous l'aurait présenté, la volumétrie et la programmation.  
Ç'aurait été plus simple que de vous présenter simplement des balises d'aménagement.

Donc, voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

4955

Donc, la réponse, c'est que oui, c'est à l'horizon, mais ils ne l'ont pas fait encore.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4960

Comme l'enjeu des stationnements, c'est toujours cruel et important, je me demandais s'il y avait des négociations avec les Tours Frontenac? Parce que les stationnements des Tours Frontenac sont à peu près peu utilisés et parce que des fois, les employés cherchent à conserver leur stationnement comme condition d'emploi. Enfin... Mais je comprends que...

4965

**LE PRÉSIDENT :**

Je pense que c'est une information complémentaire que vous apportez qui est importante.

4970

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Si la négociation est vraiment sur la station de métro...

**LE PRÉSIDENT :**

4975

Oui.

**M. PHILIPPE CÔTÉ :**

4980 ...on va favoriser le transport en commun.

**LE PRÉSIDENT :**

4985 Merci, Monsieur Côté. Monsieur Yves Bolduc, s'il vous plaît? Voilà. Alors, dans ceux qui avaient un droit, est-ce que madame Annie Fontaine est arrivée? Non. Alors, très bien. Je ferme le dossier d'hier soir. On va arrêter 5 minutes le temps de faire les corrections et ensuite, j'ouvrirai la soirée formelle de ce soir presque dans l'heure. C'est quasiment un miracle.

4990 Alors donc, 5 minutes de pause-santé et on recommence ensuite sur les nouveaux éléments de carrefour. Merci.

-----

4995 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.

5000 Et, j'ai signé :

\_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**