

**OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:            M. MICHEL HAMELIN, président  
   Mme LUBA SERGE, commissaire  
   M. MICHEL SÉGUIN, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE  
CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE**

---

**PREMIÈRE PARTIE**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 4 mai 2011, 19 h  
Bureau d'arrondissement de Rosemont-la-Petite-Patrie  
5650, rue d'Iberville, 2<sup>e</sup> étage  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

	SÉANCE DU 4 MAI 2011 .....	3
5	MOT DU PRÉSIDENT .....	3
	 <u>PRÉSENTATION DU PROJET</u>	
10	Bernadette Duquesnoy, pour la Ville .....	6
	Josée Bérubé, pour le promoteur .....	9
	Denis Robitaille, pour le promoteur .....	20
15	 <u>PÉRIODE DE QUESTIONS</u>	
	Étienne Coutu .....	24
	Hélène Painchaud .....	27
	Brian Smith .....	37
20	Sébastien Désilets .....	42
	Denis Leclerc .....	46
	Luc Lussier .....	49
	Seydou Sow .....	52
	Martine Poitras.....	57
25	Hélène Painchaud .....	61
	Sébastien Désilets .....	65
	Luc Lussier .....	70
	Hélène Painchaud .....	75
30	Questions des membres du comité.....	83

## MOT DU PRÉSIDENT

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

35

Alors, bonsoir. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, il me fait plaisir de vous souhaiter la bienvenue à cette séance de consultation portant sur la construction et l'occupation à des fins résidentielles des lots 3 635 817 et 4 728 132 au sud de la rue Rachel de part et d'autre de la rue Marcel-Pépin, ainsi que la transformation et l'occupation à des fins résidentielles du Centre Raymond-Préfontaine.

40

Cette demande s'accompagne aussi d'une demande de modification au Plan d'urbanisme de Montréal au chapitre du secteur de densité autorisée, soit un maximum de 8 étages.

45

Mon nom est Michel Hamelin. Madame Louise Roy, présidente de l'Office, m'a chargé de présider cette commission en compagnie de deux collègues commissaires, madame Luba Serge et monsieur Michel Séguin. Nous sommes assistés de monsieur Victor Lapalme, secrétaire de la commission et de madame Élise Naud, analyste. Je veux également souligner la présence parmi nous de monsieur Luc Doray qui est le secrétaire de l'Office.

50

Permettez-moi maintenant de vous présenter les personnes-ressources en appui à l'organisation de la présente séance. À l'accueil, madame Lianne Niyigena et monsieur Félix Hébert; à la sténotypie, madame Louise Philibert; le technicien du son est monsieur Michel Jutras et à la logistique, monsieur Jimmy Paquette-Cormier; notre photographe, monsieur Richard Lefebvre.

55

L'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport au conseil sur différents sujets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement. Il est utile de rappeler que l'Office est une entité juridique distincte de la Ville. Il agit en toute indépendance et les commissaires sont régis par un code de déontologie quant à leur impartialité. Nous sommes libres de toute attache à l'égard de la Ville ou

60

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

65           Concernant la présente consultation sur le développement de ce qu'il est convenu d'appeler le site Préfontaine, un avis public est paru le 19 avril 2011 dans le *Journal de Montréal* et environ 6 500 dépliants ont été distribués dans le quartier environnant entre les rues Mont-Royal, Saint-Michel, Sherbrooke et Molson. Et il y a eu également des annonces dans les journaux locaux.

70           La consultation se déroulera en deux parties. La première, qui commence ce soir, vise à permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet. Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer. Cette séance permet aux intervenants de présenter le projet dans son ensemble et le cadre réglementaire qui s'y applique.

75           La deuxième partie de la consultation se tiendra le 25 mai prochain. Elle permettra cette fois aux citoyens d'exprimer leur opinion et de prendre position sur le projet. La date limite pour la remise des mémoires ou pour demander une intervention orale est fixée au 19 mai prochain.

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

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

90           Dans le cadre de la présente séance, la porte-parole de l'arrondissement Rosemont-la-Petite-Patrie présentera l'appel de propositions qui a été préparé par la Ville, puis le promoteur, Conceptions Rachel Julien, sera invité à présenter le projet. Finalement, la représentante de l'arrondissement expliquera les modalités réglementaires visant à permettre la réalisation du projet.

95 Nous prendrons ensuite une pause pendant laquelle nous ouvrirons un registre à la table d'accueil où les personnes qui désirent poser des questions doivent s'inscrire. Cette table d'accueil est située à l'arrière de la salle à l'entrée.

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

105 Cette façon de procéder permet au plus grand nombre possible de personnes de poser des questions. Toutefois, si nous manquons de temps ce soir, une autre séance se tiendra demain soir pour permettre à tous de poser leurs questions.

110 Je vous demanderais de garder au minimum les préambules sauf si c'est vraiment nécessaire pour comprendre la question. Encore une fois, ce soir, ce n'est pas l'occasion d'exprimer nos opinions; cette phase ultérieure aura lieu, comme je l'ai dit tantôt, le 25 mai prochain.

115 Aujourd'hui, la tâche de la Commission est de vous aider et de s'assurer que chacun obtienne la réponse la plus claire et la plus complète possible. Il peut donc arriver que la Commission intervienne dans le processus des questions et des réponses. Pour arriver à nos fins cependant, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai aucune remarque désobligeante, propos diffamatoires ou attitude méprisante.

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

125 Passons maintenant au volet de la présentation. J'inviterai d'abord madame Bernadette  
Duquesnoy, conseillère à l'Urbanisme et porte-parole de l'arrondissement, à prendre la parole pour  
nous présenter l'appel de propositions de la Ville. Par la suite, le représentant de Conceptions  
Rachel Julien, monsieur Denis Robitaille, nous présentera le projet soumis. Finalement, madame  
130 Duquesnoy au nom de l'arrondissement nous indiquera les modifications réglementaires  
nécessaires à la réalisation du projet. Et après une courte pause, ce sera le début de la période de  
questions.

Alors, je cède la parole à madame Duquesnoy.

135 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Merci, Monsieur le président. Bonsoir, Mesdames et Messieurs. Donc, les terrains dont il  
est question ce soir. Il s'agit de l'ancien Centre Raymond-Préfontaine, donc, un vaste  
emplacement avec le centre ici au milieu du côté ouest qui reste à développer et les terrains qui  
140 sont déjà développés.

Je vais faire un bref rappel historique du bâtiment. C'est un bâtiment... donc, le Centre  
Préfontaine a été construit en 1886 à l'instigation des autorités municipales qui devaient faire ce  
qu'il fallait pour contrer une grave épidémie de variole, donc, sa première occupation a été un  
145 hôpital pour personnes atteintes de la variole.

En 1911, on a démolé les deux ailes latérales et on a construit une nouvelle aile en arrière  
en conservant le corps principal qui est prédominant sur le terrain actuellement. Entre 1956 et  
1978, c'est devenu le Centre de réhabilitation Meurling. De 1978 à 1997, c'est le Centre  
150 Raymond-Préfontaine sous l'appellation maintenant connue et en 2001, il a été fermé  
définitivement.

Il ressort de l'étude patrimoniale qui a été faite en 2003 pour connaître la valeur du centre,  
qu'il a une très forte valeur documentaire en termes d'ancienneté et d'histoire, mais qu'il a peu de

155 valeur historique quand on regarde son authenticité, l'état physique du bâtiment, le concepteur de  
ce bâtiment ainsi que l'œuvre du concepteur. Globalement, l'étude dénote que le centre possède  
des valeurs symboliques et historiques indéniables et qu'il est d'intérêt d'en conserver le corps  
central.

160 En 2003, dans le cadre de l'opération Solidarité 5 000 logements, l'arrondissement a  
travaillé avec le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier* et la corporation *Habitations  
communautaires Loggia* pour construire sur la partie est du site des logements sociaux et  
communautaires et certains dédiés à une clientèle à mobilité réduite. Conséquemment, un peu  
165 plus de 120 unités d'habitations sociales et communautaires ont pris place sur la partie est depuis  
2005.

Je veux noter aussi que plusieurs projets sociaux et communautaires ont aussi été réalisés  
ailleurs dans l'arrondissement comme on peut le voir sur la carte qui est présentée. Effectivement,  
l'arrondissement adhère totalement à la stratégie d'inclusion de logement social et abordable et le  
170 plan montre que dans l'arrondissement, 29 sites ont accueilli ce type de logements pour un total de  
1387 logements et ce, depuis 2002.

Dès les premières discussions pour le développement du site, l'arrondissement considérait  
qu'on devait le considérer justement comme un ensemble même si la partie ouest du site a  
175 d'abord été développée. En effet, étant donné que l'arrondissement voulait évaluer attentivement  
l'avenir du Centre Préfontaine et des terrains attenants et que le besoin en logements sociaux et  
communautaires était très important, il a décidé de procéder par étape en faisant autoriser dans un  
premier temps le projet déposé par le GRT et la corporation.

180 Par la suite, dans la poursuite de l'intention d'évaluer avec soin le potentiel de  
développement de la partie ouest et l'avenir du centre, l'arrondissement a pris l'initiative de lancer  
un appel de propositions pour la mise en œuvre de ce futur développement. C'est ainsi que de  
concert avec le service des immeubles de la ville, il a élaboré à l'intérieur de cet appel de  
proposition de nombreux objectifs et critères d'aménagement, d'architecture et en termes de  
185 performance qui ont donc été inscrits dans cet appel de proposition de façon à encadrer avec soin

ce développement et notamment à assurer la préservation et le recyclage du cœur central du Centre Préfontaine.

190 Donc, brièvement, les critères qui apparaissaient à l'appel de propositions qualitatifs étaient de trois ordres. On avait d'abord un groupe concernant le concept d'aménagement, un autre l'architecture et un dernier, les objectifs de performance. Donc, au niveau du concept d'aménagement, étaient intégrés des critères relatifs à l'intégration du projet au site et à son environnement, à la composition d'ensemble du projet, l'implantation sur le site, les accès piétonniers, véhiculaires et le stationnement.

195 En termes d'architecture, on visait à regarder l'expression architecturale du projet, le traitement des façades, la typologie et la qualité des logements et l'aménagement paysager. Et finalement en termes de réponse aux objectifs de performance, c'était bien sûr l'importance accordée aux mesures de développement durable.

200 Il y avait aussi un autre volet à l'appel de propositions, les critères économiques. Donc, là était examiné le prix qui était donné pour l'achat des terrains municipaux et l'apport en taxes municipales. Je dois mentionner qu'à l'intérieur de l'appel de propositions, les critères qualitatifs avaient exactement le même poids, la même pondération que les critères économiques.

205 Donc, c'est ainsi qu'ont été déposées à l'arrondissement 7 propositions qui ont été examinées par le comité, donc, le comité de sélection qui a été mis sur pied à cette intention-là et 3 se sont démarquées et c'est finalement la proposition de Conceptions Rachel Julien qui a été retenue, proposition élaborée par Cardinal Hardy, architecture, paysage et design urbain en collaboration avec Menkès Shooner Dangenais Létourneux architectes.

210 C'était donc le choix de ce proposant a été effectué au printemps 2010 et le proposant en question a fait sa demande pour la mise en œuvre du projet en juillet dernier. Par la suite, en août et septembre 2010, sa proposition a été soumise au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement et au comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme qui relève du comité exécutif.

215 Donc, dans un premier temps, dans un premier volet, la recommandation au conseil d'arrondissement a été effectuée en mars 2011.

Alors voilà, c'est tout pour le premier volet de la présentation.

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

Merci beaucoup, Madame. Alors, j'inviterais maintenant monsieur Denis Robitaille, le président de Conceptions Rachel Julien, à nous exposer la proposition qu'il a faite en réponse à cet appel.

225

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Je vais d'abord passer la parole à Josée Bérubé et je compléterai la présentation.

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

Parfait.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

235

Bonsoir tout le monde. - Est-ce que vous m'entendez bien? Oui? Bon. Alors, merci de vous être déplacés pour assister à la courte présentation que je ferai du projet qui a été le projet lauréat dans le cadre du concours.

240

Bonjour, Monsieur le président. Bonjour, messieurs, mesdames les commissaires, le secrétaire et l'analyse. Merci de prendre le temps de nous entendre ce soir.

Alors ce que je propose, je propose une présentation d'à peu près une vingtaine de minutes - et Audrey, tu me lèves la main quand j'arrive vers la fin, les 4, 5 dernières minutes, question de laisser le temps à tout le monde de poser des questions et avoir le temps d'y répondre correctement.

245

250 On est aussi accompagné par une experte en circulation qui est Marie-Christine, donc, si plus tard il y a des questions qui sont pointues et qui concernent la circulation, Marie-Christine de Genivar sera présente pour y répondre, - et Éric, excuse-moi, je ne t'avais pas vu - alors, Éric, son patron, c'est l'homme de la situation. Alors, allons-y.

255 Donc, la présentation va se dérouler en 4 temps. Je vais faire les 3 premiers temps et Denis va terminer la conclusion. Alors, on va regarder en gros le contexte du site à l'étude, on va regarder la proposition architecturale qui va comprendre l'architecture de paysage. On va regarder les mesures de bonification du quartier qui sont, en gros, les mesures de développement durable et à la fin, on va terminer avec l'échéancier et l'investissement que le promoteur s'apprête à faire dans le quartier.

260 Je reviens brièvement sur les attributs du site parce que je pense qu'il s'agit d'un site qui est extrêmement intéressant. C'est un site qui est en milieu urbain, qui présente des vues magnifiques sur le mont Royal, sur le centre-ville. Donc, il n'est pas tout près, mais en même temps, il n'est pas très loin.

265 C'est un site qui est près d'une station de métro, donc, on voit Préfontaine. Donc, si on suit le rayon de marche, on est à peu près à 7, 8 minutes d'un bon pas à la station de métro. C'est entouré de commerces de proximité et en même temps, on peut bénéficier de commerces sur la rue Sherbrooke et certains sur la rue Rachel.

270 Alors, pour les gens qui désirent avoir une vie urbaine, qui désirent se passer de la voiture, aller au travail en vélo, pouvoir marcher et aller dans les commerces de proximité, c'est franchement un site qui est très très intéressant.

275 En même temps, il recèle certaines contraintes. Je pense que ce qui est identifié ici, on voit qu'on a un secteur de stationnement, et on voit un secteur de stationnement, donc, qui entoure tout le site. Donc, il fallait que la proposition d'implantation et que la proposition d'architecture soit en mesure de mettre en valeur les attributs du site, mais à la fois d'être capable d'éliminer ces contraintes ou du moins de les éloigner du milieu résidentiel qui va se construire.

280 Le Centre Préfontaine. Bernadette a fait tantôt un bref historique. Donc, voici quelques photos du centre tel qu'il est aujourd'hui. Ce que j'aimerais ajouter aujourd'hui, c'est de dire que... bon, évidemment dans les règles de concours, il y avait une obligation de préserver et de mettre en valeur le Centre Préfontaine. Pour nous, le Centre Préfontaine, c'était plus que le bâtiment parce qu'autrefois, c'était un bâtiment qui était sur un site un peu bucolique, un grand terrain, puis il y avait une belle grande rangée d'arbres qui menait au portail principal et on pense que c'est ça la 285 qualité du site. C'était dans le fond le petit bâtiment ainsi que le jardin qui était au pourtour du site.

Alors, voici ce qu'il reste aujourd'hui du site. Bernadette a dit qu'autrefois, il y avait deux ailes, donc, ceci est le corps principal. Il y avait une aile de ce côté-là, il y avait une aile de ce côté-là et ces ailes-là, elles étaient parallèles à la rue Marcel-Pépin et dans le cours de transformation 290 de l'édifice, on a démoli les deux ailes, puis on en a construit une qui est juste derrière. Alors, c'est pas tout à fait le bâtiment d'origine; c'est quand même pas mal transformé.

Il est quand même dans un état qui est vétuste, c'est certain. La structure est quand même bonne. Les murs de maçonnerie sont bombés, désalignés, il y a des problèmes de jointoiement. On voit qu'il a été quand même négligé et pas très bien entretenu avec le temps, 295 mais il n'en demeure pas moins qu'après certaines analyses structurales, la structure va pouvoir être conservée. On va devoir probablement reconstruire tous les murs de maçonnerie au pourtour et évidemment réaménager l'intérieur pour des fins qui sont autres que les fins d'origine.

300 Donc, on voit, disons, la façade qui donne sur la rue Rachel. Donc, on voit la partie du corps principal qu'on va conserver et ça, c'est l'aile qu'on va détruire en arrière qui est une aile qui est arrivée autour de 1911 ou 1916.

305 L'intérieur. Donc, le promoteur a beaucoup de travail à faire pour ramener ça dans un état potable. Donc, on voit qu'avec le temps, il s'est beaucoup dégradé, mais assez normal dans ce type de bâtiment-là qui manque d'entretien. De toute manière, en en revisitant l'usage, on doit défaire les intérieurs pour le remettre à l'usage qu'on y prévoit.

310 Dans la deuxième partie, donc, on entame la proposition architecturale. Donc, on a une  
vue ici un peu à vol d'oiseau qui est prise, disons, un peu dans l'axe de la rue Sherbrooke. On a la  
rue Rachel ici. On se trouve à avoir la rue Marcel-Pépin qui accède de la rue Rachel et puis qui  
fait une espèce de boomerang pour ressortir sur la rue Préfontaine et le projet construit, il est à  
droite ici, on ne le voit pas, qui sont les 121 logements en coopérative ou sociaux qui sont  
construits juste à l'est.

315 Alors, la proposition qu'on vous présente ce soir, elle comporte deux hémisphères. Donc,  
elle a une partie à l'ouest de la rue Marcel-Pépin et elle a une partie à l'est. Et on voit le Centre  
Préfontaine qui est dans son jardin.

320 Alors, si on le regarde davantage en implantation, puis là, on change de côté, on va se  
resituer à nouveau, on a la rue Rachel, la rue Marcel-Pépin qui fait le boomerang, l'hémisphère  
ouest qui est juste à l'ouest de Marcel-Pépin, et la partie qu'on va construire à l'est.

325 Alors, on voit que la mise en valeur du Centre Préfontaine s'est faite en conservant le  
bâtiment, comme j'ai dit tantôt, le jardin, une partie du jardin bucolique qui était autour de  
l'institution, et la rangée d'arbres qui menait au portail principal. Donc, la façon de mettre cet  
équipement en valeur, ce bâtiment patrimonial en valeur, c'était de le cerner d'une ceinture de  
bâtiments, une ceinture de bâtiments dont les hauteurs varient.

330 À l'arrière, on a une portion autour de... évidemment, il faut que je précise, quand on était  
à l'étape du concours, il y a eu quelques modifications parce que ça fait quand même presque un an  
qu'on a gagné le concours, donc, on a évolué. Il y a une meilleure connaissance du marché.  
Donc, à l'époque du concours, on avait 4 plus un cinquième étage à l'arrière et à cause de toute la  
protection des arbres que j'expliquerai tantôt, il y a eu un peu de perte de pieds carrés, donc, on a  
335 aujourd'hui plutôt quelque chose qui est à 5 plus un étage en recul.

Mais tout ça, c'est dans la préservation d'une ceinture bâtie qui est plus basse à l'arrière et  
un bâtiment qui est plus haut à l'avant qui fait 8 étages et celui-ci est de la même façon, 8 étages à  
l'avant et 4 étages à l'arrière. Tous ces bâtiments-là à l'origine ont 4 étages. Donc, on voit

340 qu'autour du Centre Préfontaine, on en maintien l'échelle et tout ce qui est plus en relation avec la  
rue Rachel, qui est une rue plus importante, on a des bâtiments qui font 8 étages.

345 Ce qui est à dire aussi au niveau de l'implantation, c'est que dans les exigences du  
concours, il y avait une obligation que le promoteur cède une partie de terrain pour en faire un parc  
public. Donc, il est ici. Et encore là, le parc public est intimement relié au jardin et au Centre  
Préfontaine.

350 Il y avait aussi l'obligation d'avoir une servitude de passage qui est cédée au profil de la  
Ville de Montréal et tout ça, c'est dans la perspective future... il s'agit de très très grands îlots dans  
ce coin-là, parce que c'était des îlots institutionnels, industriels, et de passer de Sherbrooke à la  
rue Rachel, ça fait quand même un grand tour à faire, donc, il y a une volonté d'avoir un sentier qui  
pourrait permettre de passer facilement de la rue Sherbrooke à la rue Rachel éventuellement.  
Donc ça, c'est la première partie du sentier.

355 Je pense que ça couvre pas mal l'implantation. Ensuite, cette coupe, ça nous permet  
d'expliquer la structure des logements. Évidemment, c'est un projet qui dès le départ dans la  
conception, on avait un souhait d'offrir un milieu familial, d'inviter les familles à venir vivre en ville et  
pour se faire, ça nécessitait des logements qui ont certains accès directs même si on est en milieu  
de densité. Et aussi un projet qui permet d'avoir un grand espace commun qui va servir à la  
360 détente, qui va servir au jeu, donc, qui est un milieu qui est propice à la vie familiale.

365 Donc, de la façon dont on a organisé les logements, c'est que les deux premiers étages  
qui tournent tout autour du jardin sont des petites maisonnettes à deux étages avec des accès  
directs ou encore des logements traversants. Quand on dit « des logements traversants », c'est  
un peu comme un duplex : on a un accès à l'avant, on a des pièces de jour et le logement fait  
toute la profondeur du bâtiment; il n'y a pas de corridor et à l'arrière, on a les chambres et on a des  
fenêtres, ce qui fait que les logements sont fenêtrés à l'avant, à l'arrière. Donc, ça permet d'élever  
une famille dans un contexte qui est un petit peu plus traditionnel même si on est dans une  
situation de densité.

370           Alors ça, ce sont les deux premiers étages. Les autres, 3, 4, 5 sont des logements traditionnels sur corridor. Donc, ils vont avoir diverses tailles, divers prix à payer entre le 1 chambre, 1 chambre +, 2 chambres, 3 chambres, il y aura une bonne variété de ces logements-là et, à partir du 5<sup>e</sup> étage, il y a les accès des logements qui sont encore là traversants au 6<sup>e</sup> étage.

375           Alors, ceux qui vont se retrouver dans ce secteur-là vont avoir un logement des fenêtres à l'avant, des fenêtres à l'arrière, une grande terrasse et une possibilité encore de ventilation naturelle. Donc, ça, ça fait la partie qui est... disons la partie la plus basse à l'arrière et dans les parties les plus hautes, c'est vraiment les maisonnettes au jardin et après, ce sont des logements typiques sur corridor du 3<sup>e</sup> au 8<sup>e</sup> étages.

380           Même chose ici, même chose ici. Remarquez qu'à la proposition de concours, on avait un niveau de stationnement qui donnait un ratio d'un stationnement pour deux logements, mais à mesure de la connaissance de la clientèle qui semble se pointer, être intéressée à l'achat de logement dans ce secteur-là, probablement qu'un ratio une case de stationnement, un logement serait plus approprié. Le stationnement comporte deux cases qui vont être offertes à  
385           *Communauto* pour favoriser le transport ou le prêt de voiture.

          Alors, rapidement, les plans vont nous permettre par exemple de localiser où sont les lobbys principaux. Alors, on voit qu'au rez-de-chaussée, on a un grand lobby ici. Suite à des  
390           commentaires qui ont été faits par le Service d'urbanisme, il y avait un intérêt d'avoir une présence sur la rue Rachel qui est une rue importante. Donc, on songerait transformer tout le coin ici, la charnière, et avoir un lobby qui s'ouvre à la fois sur la cour commune qui va permettre de traverser pour aller sur le sentier et qui va à la voir avoir une présence sur la rue Rachel.

395           Diamétralement opposé, on retrouve l'autre lobby dans la troisième phase du projet et on en a un tout petit ici et la raison est fort simple, c'est lorsqu'on va commencer la construction qui va se faire par phase, on va faire une première phase ici et puis on ne fera pas tout de suite ce lobby-là. Donc, ça prend des ascenseurs, donc, on a pour cette raison mis un plus petit lobby qui ne sera plus secondaire et il va permettre d'accéder à cette première phase du projet.

400

On voit ici le Centre Préfontaine. Au départ au concours, il y avait une moitié qui était du rangement pour vélo; encore là pour que ce soit vélo, poussette, que ce soit pratique pour les familles, et une portion qui aurait été une salle commune à l'usage des copropriétaires avec une terrasse attenante dans le jardin et suite aux commentaires de la commission d'architecture, ils ont  
405 suggéré que pour le rez-de-chaussée dans un bâtiment plus patrimonial, que ce soit l'ensemble du rez-de-chaussée qui soit une salle à l'usage des copropriétaires où on songe mettre un petit gym, puis une espèce de salle multi-usages qui va permettre de faire toutes sortes d'activités qui seront en fait organisées par les copropriétaires et à leur usage.

410 Donc, si je recule, on voit donc les logements traversants; tous ces logements-là ont un accès direct : on n'est pas obligé de passer par le lobby et chacun peut entrer chez soi par la cour commune tout autour de la cour commune.

415 Au deuxième étage, encore là des maisonnettes. Donc, c'est le 2<sup>e</sup> étage de la maisonnette et certains logements traversants. Au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage, des logements typiques sur corridor. Donc, les différentes teintes de jaune illustrent si c'est une chambre, 2 chambres, 2 chambres +, c'est un 2 chambre avec un petit bureau attenant, des 3 chambres, 3 chambres +. Il y a vraiment une grande variété de logements.

420 Quand on arrive au 5<sup>e</sup> étage, déjà on voit que cette partie-là avait quatre étages, on a accès à une terrasse sur le toit qui, lui, donne sur le futur parc, des logements traditionnels sur corridor. 6<sup>e</sup> étage, on voit... au 5<sup>e</sup> étage, on voyait tous les petits escaliers qui permettent d'accéder aux logements traversants ici qui sont au 6<sup>e</sup> étage. Donc, les logements sont d'avant-  
425 arrière dans cette portion-là. Et dans la portion avant, on retrouve des logements typiques sur corridor, même chose pour le 7<sup>e</sup> et le 8<sup>e</sup> étages.

S'il y a lieu de revenir, on reviendra avec les questions sur les plans parce que j'ai passé quand même assez rapidement.

430 Au niveau des statistiques, autour de 253 logements qui sont répartis sur trois phases dans les proportions visées qui sont 50% de 2 chambres, un 35% de plus petits logements et un

15% de plus grands logements et on note que 15% des logements sont traversants, donc, avec une possibilité de ventilation naturelle et 10% d'entre eux ont un accès direct sans passer par le lobby commun.

435

Au niveau du langage architectural, je dirais que dans les grandes lignes ce qui différencie ce projet-là, c'est le fait qu'on utilise deux couleurs de maçonnerie, une couleur qui est grise foncée qui est plus à l'extérieur du projet, puis dans un sens, ça simule les aires industrielles qui étaient à proximité. Donc, avoir une maçonnerie qui est un peu plus foncée donne un peu plus ce langage-là. Et une maçonnerie plus claire qu'on va retrouver au pourtour du jardin et cette maçonnerie-là donne une clarté au jardin, fait davantage respirer.

440

Ce qui est différent aussi, c'est que du côté des stationnements, du côté industriel, le caractère des fenêtres est très aléatoire. Donc, on ne peut pas trop deviner si c'est de l'habitation, les balcons sont plus petits, alors que du côté de la cour intérieure, on a plus un rythme qui est organisé et on voit des balcons plus généreux nous laissant vraiment présumer qu'on a une affectation très résidentielle. Donc, ça devient très très animé autour de la cour.

445

Il y a toujours aussi l'intérêt d'avoir un socle au bâtiment, donc, d'exprimer un socle de 2 étages qui, lorsque la maçonnerie est claire, le socle est foncé et lorsque la maçonnerie est foncée, le socle est clair. Donc, on est toujours capable de lire les maisonnettes et les logements traversant d'un point de vue de l'architecture.

450

Il y a aussi l'expression des lobbys avec des grandes ouvertures très fenestrées, très transparentes qu'on peut lire de l'extérieur et on a... quand finalement la maçonnerie claire et la maçonnerie foncée se rejoignent, ça fait des petits bouts de façade qui sont plus métissés où on essaie de joindre les deux dans une composition qui est agréable.

455

Donc, ceci est la façade du côté du jardin, on voit le Centre Préfontaine avec un langage plus classique qui sera reconstruit un peu comme à son origine et on voit la maçonnerie claire, on voit la maçonnerie foncée et le recul du 6<sup>e</sup> étage avec ses terrasses.

460

465 Si on regarde l'élévation qui est du côté de l'allée piétonne ici, donc, on voit une maçonnerie plus foncée, un caractère un petit peu plus anonyme, un petit peu plus aléatoire parce qu'il fait face au côté commercial et industriel. Cette élévation, c'est celle qui est du côté de la rue Marcel-Pépin, donc, la partie du bâtiment qui est à quatre étages donnant sur le petit parc et la partie à 8 étages.

470 Et finalement sur la rue Rachel, donc, on voit la rue Marcel-Pépin, la partie à 8 étages en maçonnerie plus foncée, et du côté est, l'architecture fait le pont entre ce qui est existant et la partie qui va être construite à l'ouest. Donc, encore là, on retrouve la maçonnerie claire, on retrouve la maçonnerie foncée, mais elle s'organise de manière un peu différente pour à la fois composer avec cette portion-là du projet, mais en même temps composer avec la partie qui est déjà construite.

475 Donc, on retrouve des balcons en coursive, on retrouve un socle d'un étage et on retrouve aussi une portion qui sont des grands cadres comme on retrouve dans le projets qui est déjà construit.

480 La bonification pour le quartier, en gros, c'est l'architecture de paysage, le grand jardin, les mesures de développement durable et puis toutes les stratégies de rétention d'eau. Alors, on voit une vue du jardin. Donc, si on arrive sur Marcel-Pépin à partir de Rachel, on voit le Centre Préfontaine bien en évidence. Donc, la rue Rachel, on est capable déjà de l'apercevoir. Le grand jardin, la ceinture de bâtiments qui sont autour.

485 En gros, le jardin, c'est assez simple : il se décline en trois bandes. Donc, il y a une première bande ici qui est au centre, le Centre Préfontaine, et de chaque côté, c'était un peu l'évocation des anciennes ailes de l'hôpital. Donc, c'est boisé, un couvert végétal assez important, et puis les ronds que vous voyez ici, c'est des picots de variole. Alors, au lieu d'être de la variole, les picots, on va les remplir avec des massifs de fleurs et des massifs d'arbustes et tout autour de ces massifs-là, on va pouvoir s'y asseoir.

490 Alors ça, ça constitue la première strate. La deuxième strate ici qu'on voit, c'est comme un grand tapis coloré qui est une aire de jeu pour les enfants, une aire de repos, de détente qui pourra

495 être utilisée à de multiples fins. Et la troisième bande qu'on voit ici, c'est une bande qui va avoir...  
des espèces de talus qui vont permettre de protéger les terrasses privées parce que les logements  
ont des terrasses à l'avant. Donc, cette topographie qui va être légère va permettre d'isoler les  
différents endroits sur le jardin pour que chacun puisse y trouver une aire où s'y reposer, s'y  
recréer, s'amuser.

500 Alors, les arbres maintenant. Il y avait une exigence de conserver des arbres. Les trois, 1,  
2, 3, il y en avait deux ici à conserver et il y avait toute la grande rangée d'arbres ici qui sont des  
arbres à préserver et celui-ci l'était, mais il a été trouvé dans un état de santé qui est semblable à  
celui du Centre Préfontaine; la différence, c'est que lui va devoir mourir, ses branches maîtresses  
ne peuvent plus vraiment supporter l'arbre, donc, celui-là ne sera pas à conserver.

505 Donc, on va conserver les 15. Le promoteur va devoir déployer des mesures de protection  
de l'arbre, des mesures de protection des racines au moment de la construction et il y avait aussi  
une rangée d'arbres dont il n'y avait pas une exigence de les conserver qui sont dans ce secteur-ci  
qui sont 8 beaux ginkgo biloba, très matures, et le promoteur n'aura pas le choix que de les  
déplacer; alors, les déplacer pour éventuellement les ramener parce que le stationnement couvre  
510 le site au complet. Alors, les déplacer, ils sont matures, et les ramener éventuellement sur le site;  
ils ne subiront pas deux transplantations.

515 Alors, ce qui serait proposé, c'est que les arbres, le promoteur dans le fond enlèverait ces  
arbres matures et proposerait de les relocaliser quelque part, peut-être dans les parcs publics,  
parce qu'ils sont vraiment magnifiques. Alors, ils ne peuvent vraiment pas rester sur le site et on  
avait regardé l'idée de les mettre le long de l'allée piétonne, mais c'est compliqué avec la  
construction du stationnement. Ce ne sera pas vraiment possible de le faire. Et on ajoute 55  
arbres nouveaux sur la propriété d'un bon calibre, ce qui fait qu'au total, il y aura quand même une  
surface assez boisée.

520 Les stratégies de drainage. Donc, on a pensé qu'en milieu urbain quand on construit, on  
fait des masses qui sont imperméables avec le temps; donc, c'est important de gérer l'eau. Alors,  
on voit que ce qui est tout picoté ici, c'est le jardin qui est au-dessus du stationnement souterrain;

525 donc, il va y avoir une épaisseur de sol suffisamment important pour pouvoir planter les arbres et en même temps, retenir l'eau et la gérer. Donc, ça devient un toit intensif qui est intéressant.

530 Puis ensuite, tout ce qui va se cumuler sur les toits vont, par le biais d'une canalisation, s'en aller dans une espèce de trancher drainante qui va faire tout le long du sentier pour évidemment éventuellement se retrouver dans une espèce de fosse plantée extérieure pour prendre les trop-plein d'eau ce qui va faire que ça va aussi donner des prétextes à l'aménagement paysager tout autour du site.

535 Donc ça, ça devrait gérer l'eau qui est du côté ouest de la rue Marcel-Pépin. C'est différent du côté est parce que c'est contaminé, donc, ça va être un bassin qui va être souterrain sous l'édifice. Donc, on voit ici que ça peut être très joli des tranchées drainantes, des fossés plantés. On voit ici les picots, ce que ça pourrait avoir l'air avec des fleurs et des arbustes, des petits arbustes. On voit tous les sentiers piétonniers qui vont aller d'un lobby à l'autre, parcourir l'arrière, aller le long des terrasses pour donner accès aux différents logements traversant et tout un couvert végétal qui va enrichir vraiment le jardin. Plus une idée de ce que pourrait être le tapis  
540 coloré qui serait à l'usage du jeu, de la détente, le yoga, tout ce qu'on peut faire dans un beau grand jardin.

545 Alors voilà. On voit le tapis, on voit les petites buttes qui protègent les terrasses. On voit les accès directs à tous les logements, maisonnettes, logements traversants qui sont à la base. On voit les picots, c'était au printemps, donc il n'y a pas de fleurs encore dedans.

550 Enfin, le développement durable. Quatre grandes thématiques. Une première thématique, densité d'occupation. C'est important de densifier le milieu urbain, mais en contrepartie, de lui offrir des espaces verts qui vont faire qu'on peut vivre sainement en milieu urbain. Offrir beaucoup de typologie de logements, donc, offert à plusieurs types de clientèle pour différents besoins. Alors ça, c'est la première thématique.

La deuxième, c'est le transport durable. Donc, important d'avoir du *Communauto*, emprunter la piste cyclable, des endroits pour ranger les vélos, marcher aux commerces de

555 proximité, marcher au métro, faire en sorte qu'on utilise dans notre vie quotidienne un peu moins la  
voiture.

Le milieu de vie sain. Donc, maximiser la ventilation naturelle, l'ensoleillement dans les  
logements, offrir des espaces verts, des arbres, c'est le poumon de la ville, c'est ce qui permet de  
560 vivre en densité en milieu urbain, et les mesures qui visent l'économie des ressources, c'est  
l'efficacité énergétique. Donc, gérer l'eau sur le site comme j'expliquais tantôt, des appareils  
économiques en eau, le recyclage des déchets, le recyclage au moment de la construction, une  
construction saine, isolation, bonnes fenêtres, bonne toiture, toit vert intensif, récupération  
d'énergie. Donc, je pense que tous ces éléments seront intégrés à la construction et de plus en  
565 plus, ça devient une mesure qui est commune dans la construction d'aujourd'hui.

Alors, je cède la parole à Denis qui va conclure sur l'échéancier des investissements.

**M. DENIS ROBITAILLE :**

570 D'abord, bonsoir à tous. Je pense, j'espère que ça paraît, mais nous on a eu un grand  
plaisir à répondre à cet appel de propositions. On espère, en tout cas, on est très enthousiasme  
par rapport à ce projet et on est anxieux de pouvoir le débiter.

Évidemment, on commence par le commencement. Alors, ce qu'on peut dire, c'est qu'il y  
575 a un investissement total de 63 M\$ qui sera fait. Le prix moyen pour l'instant visé dans le projet,  
c'est de 240 000 \$, plus stationnement évidemment. Et puis on prévoit évidemment débiter après  
cet automne, suite au changement de zonage, au lancement du projet et puis à la construction de  
la première phase, à l'hiver 2012.

580 Ce serait tout.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Ça termine?

585

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Oui, ça se termine comme ça.

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

Merci beaucoup, Madame Bérubé, Monsieur Robitaille. Avant de céder la parole à madame Duquesnoy pour nous parler des modifications réglementaires requises, j'aimerais saluer la présence de madame Louise Roy à l'arrière de la salle, la présidente de l'Office de consultation.

595 Bonsoir, Madame. Madame Duquesnoy?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

600 Alors, pour permettre la réalisation du projet, il y a deux opérations réglementaires, si je peux dire, qui doivent être effectuées. D'abord, ou d'une manière concomitante, donc, il y a une modification au Plan d'urbanisme parce qu'à l'heure actuelle, le terrain a une densité de 2 à 6 étages et comme on l'a mentionné et comme vous venez de l'entendre, la hauteur maximale sur certaines parties du site atteindrait 8 étages.

605 Donc, il s'agit de faire une modification au plan pour permettre d'atteindre 8 étages et de faire, de créer en fait une zone de densité propre au site au complet. Donc, on voit ici à l'intérieur le petit carré indiquant la totalité du site où on aurait un nouveau secteur de bâti de 2 à 8 étages avec un taux d'implantation au sol faible ou moyen.

610 Ça c'est la première opération. Maintenant, la seconde, c'est un peu plus compliqué, un peu plus approfondi. C'est pour vraiment la mise en œuvre comme telle, donc permettre tout ce qui a été évoqué et qui, entre autres, ne correspondrait pas au zonage. Donc, ce qui consisterait en certaines dérogations.

615 Donc, c'est le conseil municipal qui ultimement va approuver ce règlement de mise en œuvre et qui va aussi approuver le règlement modifiant le Plan d'urbanisme et dans ce cas-ci, on

passe par un article de la Charte qui est utilisé lorsque des projets excèdent... dont la superficie de plancher excède 25 000 mètres carrés. Donc, si c'est le cas, c'est cette procédure qui est utilisée.

620 Les principales dérogations, c'est l'usage. Effectivement à l'heure actuelle, c'est un usage institutionnel. Donc, on l'a vu, c'était un hôpital au départ. Donc, ça a toujours conservé cette vocation-là. La hauteur, aussi bien aux règlements d'urbanisme où la hauteur maximale est de 3 étages, donc, on aurait jusqu'en partie sur 8 étages et au plan aussi, on l'a vu, et la densité d'occupation du sol qui est aussi un peu supérieure à ce que le zonage actuel permet.

625 Les conditions générales de mise en œuvre. Rapidement, ça rappelle certains des... en tout cas, les objectifs et critères principaux figurant à l'appel de propositions. Donc, assurer une bonne intégration du projet au site et à son environnement. Mettre le Centre Préfontaine en valeur, le corps central qu'on préserverait. Privilégier la réalisation d'un ensemble de qualité. Prévoir des cheminements piétonniers sécuritaires et agréables. Voir à ce que le traitement architectural soit de facture contemporaine et de qualité. Favoriser l'intégration de la végétation existante dans les aménagements paysagers. Josée en a parlé il y a quelques instants, la belle rangée d'érables argentés qui, dans le fond, fait office un peu d'entrée, d'entrée au projet, donc, qu'il est important de préserver. Et toujours aussi les mesures de développement durable.

635 Ça, Josée l'a amplement expliqué, donc, les conditions spécifiques en termes de hauteur. Et bon, il reste à venir au niveau de l'arrondissement comme étapes à venir, on prévoit l'adoption des deux règlements, donc, le règlement de mise en œuvre du projet et le règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal à l'automne. Et par la suite, l'arrondissement aura à revoir à chacune des phases du projet en révision architecturale pour regarder plus attentivement  
640 tous les éléments du projet.

Alors voilà, je vous remercie.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

645 Merci beaucoup, Madame Duquesnoy. Alors, à ce moment de l'assemblée, nous allons prendre une pause d'une quinzaine de minutes et tous ceux qui ont des questions à poser, vous

êtes invités à aller à l'arrière vous inscrire. Et nous reprendrons dans 15 minutes vers 8 heures 5 pour la période de questions.

650

PAUSE...REPRISE

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

655

Si vous voulez bien prendre place, s'il vous plaît. Alors, j'appelle monsieur Étienne Coutu.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

660

Bonsoir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Bonsoir, Monsieur Coutu.

665

**M. ÉTIENNE COUTU :**

Bonsoir. Pour que je puisse poser ma question, je demanderais à madame Bérubé si c'est possible de mettre la façade du côté du sentier. C'est bon.

670

Je suis un résident du secteur, mais ce soir je viens à titre, pour représenter en fait Projet Montréal. Ma question va porter sur le voisinage direct de cette façade-là et ma question en fait, je vais la poser à l'arrondissement.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

675

C'est-à-dire que vous la posez au président et le président...

**M. ÉTIENNE COUTU :**

680            Au président, oui, mais elle vise des gens de l'arrondissement. Je suis à peu près certain qu'ils vont peut-être avoir une réponse, peut-être pas.

685            Mais c'est une façade qui représente à peu près quoi, 80 unités plus ou moins qui va faire face à un stationnement d'un commerçant de pneus canadiens, qu'on appelle communément *Canadian Tire*, qui a un stationnement gigantesque, gigantesque à cet endroit-là. Donc, les occupants de ces unités vont avoir la chance d'avoir une vue formidable sur le mur de côté du *Canadian Tire* et une surface assez impressionnante de bitume qui heureusement l'été va être couverte de 3 000 fleurs, 6 000 plantes, toutes en dessous d'une tente où est-ce qu'elles seront en vente, c'est la pépinière du *Canadian Tire*.

690            En fait, j'ai remarqué que récemment, le *Canadian Tire* a fait des travaux. J'avais beaucoup d'espoir que ces travaux puissent concerner le stationnement. Malheureusement les travaux ne concernaient que la façade. Donc, étant donné ce projet, étant donné la demande de permis qu'un bon citoyen corporatif comme *Canadian Tire* a dû faire auprès de l'arrondissement pour rénover sa façade, est-ce que l'arrondissement a fait une réflexion sur l'entourage du secteur à développer et spécifiquement ce lieu-là, ce bout de centre commercial qui, je croyais, peut-être aurait pu être considéré pour une transformation lui aussi étant donné que ce type d'implantation est un peu ingrat dans notre environnement urbain.

700            Alors, voici ma question. Est-ce qu'on a fait une réflexion *at large* du secteur et qu'est-ce qu'on prévoit pour l'avenir pour ce site-là? Est-ce qu'il va y avoir un *Canadian Tire* pour 100 ans?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

705            Madame Dusquesnoy? Ou, Monsieur?

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

710 Bonsoir. Donc, je suis responsable de l'urbanisme ici à l'arrondissement. Votre question est intéressante. On connaît le site bien évidemment, toutefois, on ne peut pas associer l'évaluation d'un projet comme celui-là à des conditions qui seraient rattachées à une autre propriété.

715 Bien sûr, je pense que tout le monde souhaite que le site entourant le *Canadian Tire* soit amélioré; éventuellement dans l'avenir, je présume que ça va suivre, mais on ne peut pas ajouter des conditions pour le développement de ce site-là sur la propriété voisine.

**M. ÉTIENNE COUTU :**

720 O.K., mais je ne parle pas de rajouter des conditions à ce site-là. Je parle d'une vision à long terme du secteur, pas juste ce site-là, puis pas juste la partie de l'autre côté, Angus, sur laquelle il y a eu plusieurs études, puis plusieurs... mais considérant aussi cette frontière-là parce que, corrigez-moi si je me trompe, mais il y a juste une ligne, de l'eau. D'un côté, c'est le site Préfontaine; de l'autre côté, je pense qu'il doit y avoir du bitume jusqu'à la ligne marquée. C'est  
725 vraiment pavé de bord en bord ce stationnement-là.

Puis corrigez-moi aussi si je me trompe, mais c'est un projet qui va amener énormément de revenus pour l'arrondissement. Est-ce qu'on n'aurait pas pu prendre un petit peu, une petite avance sur ces revenus-là pour faire une étude et avoir une vision long terme du secteur?

730 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Il faut comprendre que là, Préfontaine, c'est des terrains publics. C'est la Ville. Donc, c'est la Ville qui est toujours propriétaire et qui voit à les vendre pour les développer. Donc, déjà c'est une chose. Quand il s'agit de mettre en œuvre un projet, elle a son droit de regard, elle est  
735 propriétaire.

À côté, on est tout à fait conscient et tout à fait d'accord avec vous de dire que c'est vraiment pas le voisinage le plus agréable, mais c'est une propriété privée. Donc, la Ville ne peut

740 pas s'immiscer pour voir le développement à plus long terme de ce site-là qui est relativement grand aussi, on est d'accord.

745 Ça c'est une chose. Donc, c'est plutôt difficile. L'arrondissement a quand même eu depuis quelques années des projets sur ce terrain-là, sur le terrain de *Canadian Tire* et tout son espace de stationnement. Donc, on est constamment à essayer de trouver des solutions, de trouver des usages aussi parce que dans le fond, c'est une mer d'asphalte. Ce serait mieux de construire, d'avoir des constructions front sur rue aussi plutôt que d'avoir ça mais, bon, ça ne fonctionne pas avec les propositions qu'on nous fait, mais on essaie quand même d'y arriver.

750 Mais comme je vous dis, ce sont des terrains privés, donc, la Ville ne peut pas... On pourrait inciter, on peut toujours inciter les propriétaires, mais on n'a pas de droit de regard et on n'a pas non plus de force de persuasion. Ce sont des terrains privés.

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

755 Bien évidemment, on partage vos préoccupations.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

760 Est-ce que vous avez une deuxième question?

**M. ÉTIENNE COUTU :**

Non, ce sera complet pour ce soir. Merci.

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

Merci. J'invite madame Hélène Painchaud.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

770

Bonsoir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

775

Bonsoir, Madame.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Moi, j'ai plusieurs questions.

780

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

On va commencer par deux.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

785

Oui, on va commencer par deux, puis ce sont des questions que probablement les gens à l'arrière connaissent les réponses, mais moi, je n'ai pas de formation en architecture ou en ingénierie, donc, je vais poser des questions un peu *basic* qui concernent ce que j'ai vu dans les documents qui étaient sur internet, le règlement qui va être adopté par la Ville de Montréal.

790

Alors moi je me demandais, le taux d'implantation minimal/maximal, c'est quoi ça exactement? Est-ce que quelqu'un peut me répondre sans me donner un cours, mais...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

795

Madame?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

800

Le taux d'implantation, c'est un indice de la densité d'un site. Le taux d'implantation, c'est tout simplement le rapport entre la superficie d'un rez-de-chaussée d'un bâtiment sur la superficie du terrain. Donc ça, vous avez le pourcentage d'implantation comparativement à ce qu'on appelle l'indice de superficie de plancher.

805

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Oui, c'était ma deuxième question.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

810

C'est ça, voilà. Vous voyez, j'ai compris. À ce moment-là, c'est le rapport du cumul de tous les étages d'un bâtiment sur la superficie du terrain. Donc là, vous arrivez avec... on ne parle pas de pourcentage, mais des valeurs comme 3, 4, 4.5.

815 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Non, j'en avais, des pourcentages.

820 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Ça c'est un autre indice de la densité d'un site.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

825 O.K. Donc, c'est ça, dans le projet de règlement, on parlait de l'emplacement 1 qui était le bâtiment à l'ouest et l'emplacement 2 qui était à l'est.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

830 Oui.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

835 Donc, le taux d'implantation de 1, c'est 35% minimum, maximum 50% et l'autre... Ben, ça veut dire qu'il y a plus d'espaces verts; c'est ça? C'est ça que ça veut dire en fait? Parce que l'autre, lui, c'est 60% et 70%, celui qui est à l'est de Marcel-Pépin.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

840 Oui, tout à fait, c'est ça.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

845 Donc, plus d'espaces verts du côté.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

C'est plus dégagé quand on a 35% à 50% d'implantation.

850 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Et là, quand on parle de superficie de plancher, c'est la même chose, emplacement 1, emplacement 2, celui qui est à l'ouest, c'est minimal 2, maximal 3.5, puis l'autre, c'est 4, 4.5. Donc, il y a encore plus de logements à l'est. C'est ça?

855

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Non, pas nécessairement plus de logements. C'est parce que...

860 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Mais de plancher...

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

865

C'est ça, c'est le rapport qui... c'est moins dégagé autour, on le voit. Donc, c'est ça.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

870

O.K. Alors ça, ça dépend de ça. Maintenant, l'autre *basic*, c'est tout dans le même procès... règlement - pas le procès, mais le règlement. Marge latérale minimale, 4 mètres, puis marge arrière minimale, 4 mètres, ça c'est pour l'ouest?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

875

Excusez-moi. Voulez-vous... oui.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Les marges latérales et marges arrières minimales, 4 mètres pour l'édifice qui est à l'ouest.

880

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui, c'est ça.

885

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Puis l'autre, c'est minimale 2,3. C'est pas tellement énorme surtout qu'il est à côté de l'autre édifice où j'habite. Je trouve ça un peu mince.

890

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

C'est la marge arrière.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

895

Non. Ça c'est latérale : 2,3 mètres.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

900

Eux, latérale...

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Latérale, c'est entre les deux édifices, celui qui est déjà bâti, le 3150 qui se trouve sur le coin de Préfontaine et Rachel. C'est ça latérale, je ne me trompe pas?

905

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui. Oui, oui.

910

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Et l'autre qui va être construit éventuellement, on parle d'une marge latérale de 2,3 qui ne me semble pas tellement beaucoup. Peut-être que je me trompe ou peut-être que monsieur peut répondre, je ne sais pas?

915

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

En fait, la marge latérale est la marge que l'on doit aménager entre la ligne de propriété et l'immeuble à construire.

920

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Alors, ce serait entre l'immeuble à construire et la clôture qui est là?

925

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

La limite de propriété.

930

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Ça doit être ça, hein?

935

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

C'est la limite de propriété.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

940 Oui.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Plus l'autre marge qu'il y a de l'autre côté quand même avec la clôture.

945

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui.

950

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Puis la marge arrière est de 4 mètres pour l'édifice à l'ouest et aucune, ça veut dire que ça donne directement sur le parc; c'est ça?

955

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

C'est parce qu'il n'y a pas de cour arrière.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

960

C'est ça, ça donne sur le parc.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

965

C'est ça. C'est parce que la façon dont il est situé le bâtiment, il n'y a pas de cour arrière.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K.

970 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Ce sont des marges latérales et pas de marge arrière.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

975

Bon. Écoutez, je peux-tu parler du stationnement ou j'ai...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

980

Mettons que...

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Si vous voulez que je revienne...

985

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

On va y aller pour le stationnement.

990 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Si j'ai bien compris, il devrait y avoir une case de stationnement par logement; c'est ça?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

995

Maximum, oui.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1000

Si on parle qu'il y a 250 logements, il va y avoir 250 cases?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1005

Oui, et ça, sur 2 niveaux, hein, je pense, Monsieur..?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Oui.

1010

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Maximum.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1015

C'est comme ça qu'on comprend?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1020

Maximum.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Maximum. Ça pourrait être moins

1025 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Donc, une unité par logement.

1030 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Maintenant, ça, 250, ça fait beaucoup de trafic. Là, la rue n'est pas très large. Est-ce que ça va toujours être permis de stationnement sur cette rue-là? - J'excède? Je reviens?

1035 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Vous avez posé la question sur le stationnement, vous avez le nombre, vous pourrez revenir.

1040 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Je reviens? O.K.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1045 D'accord?

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

À tantôt.

1050 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1055

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1060

J'appelle maintenant monsieur Brian Smith.

**M. BRIAN SMITH :**

1065

Bonsoir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Bonsoir.

1070

**M. BRIAN SMITH :**

1075

J'ai 2 questions en fait, les deux sur les déplacements qui sont touchés par le projet. Premièrement, le sentier qui est prévu sur le côté ouest du projet qui va relier Rachel à Sherbrooke et aussi au métro, j'aimerais savoir si c'est un sentier qui sera entretenu, par exemple, l'hiver avec le déneigement? Est-ce que ça va être illuminé le soir pour qu'on puisse vraiment s'en servir de façon régulière?

Deuxième question...

1080

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

On va répondre à la première et par la suite...

**M. BRIAN SMITH :**

1085 D'accord.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1090 Je ne sais pas. Je ne sais pas si... Monsieur Morissette, est-ce que vous pouvez nous donner quelques informations? Est-ce que ce genre de sentier est...? C'est déneigé?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1095 S'il vous plaît, pour les fins de l'enregistrement, vous êtes Monsieur?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Pierre Morissette.

1100 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Pierre Morissette. Votre fonction?

**M. PIERRE MORISSETTE :**

1105 Pierre Morissette, chef de division aux Travaux publics. Ce genre de sentier-là effectivement peut être déneigé selon le bon vouloir de l'arrondissement.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1110 Alors, c'est l'arrondissement qui décide.

**M. PIERRE MORISSETTE :**

Qui décide quels sentiers piétonniers il déneige, quels sentiers il ne déneige pas.

1115

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Et est-ce qu'il est éclairé? Même réponse?

1120

**M. PIERRE MORISSETTE :**

Je dirais que... c'est le terrain vide?

1125

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui.

**M. PIERRE MORISSETTE :**

1130

Oui. Même réponse.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci.

1135

**M. BRIAN SMITH :**

Je soulignerais que ce serait important si on veut vraiment que ça serve de façon régulière pour les résidents.

1140

Deuxième chose. C'est parce que le secteur se densifie graduellement et ce projet-là va y faire une contribution aussi. J'aimerais savoir si on a commencé à faire une réflexion sur la

1145 desserte de transport en commun en particulier les autobus sur Rachel qui présentement est assez médiocre, mais probablement parce que la demande est assez basse aussi, mais ça va augmenter avec le temps et je me demande si le service aussi sera amélioré dans les années à venir.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1150 Ce que je peux vous répondre, c'est que dans des cas comme ça, on négocie avec la STM pour effectivement soit augmenter la fréquence des autobus; c'est déjà arrivé qu'il y a eu des ententes. Donc, j'imagine que le moment venu quand le projet va prendre forme progressivement que l'arrondissement fera une entente ou, en tout cas, interpellera la STM pour obtenir, donc, plus de fréquences en termes d'autobus et sûrement des arrêts peut-être aussi davantage, notamment  
1155 sur la rue Rachel.

**M. BRIAN SMITH :**

C'est beau, merci.

1160

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci. Madame Serge, vous avez une question?

1165 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

J'avais simplement une question. Pour le sentier, si j'ai bien compris, le promoteur s'occupe du sentier, mais pas jusqu'à la rue Sherbrooke parce que ça ne fait pas partie de sa propriété. Qu'est-ce qui arrive à l'autre bout de la rue Rachel?

1170 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

En fait, le promoteur ne s'occupe pas de ce sentier-là. Ce terrain-là est conservé par l'arrondissement et c'est l'arrondissement qui va voir à négocier avec les institutions éventuellement qui sont le Centre Lucille Teasdale qui est au sud puisque c'est le prolongement le long de sa propriété ou avec le centre commercial pour prolonger.

C'est sûr que la partie qui est sur le terrain du Centre Préfontaine, déjà, il n'y a pas d'ennui, on a conservé le 4 mètres de large, mais après, l'arrondissement doit négocier pour le prolonger jusqu'à Sherbrooke.

1180

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, ce sera à l'arrondissement...

1185 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui, c'est à l'arrondissement à faire, à rencontrer l'institution et centre commercial selon le cas, pour s'entendre avec eux.

1190 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

O.K. Merci.

1195 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci. J'appelle maintenant monsieur Sébastien Désilets. Bonsoir.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1200 Bonsoir, Monsieur le président. J'ai deux questions. La première est au niveau de l'intégration architecturale du bâtiment, du nouveau bâtiment et du bâtiment qu'on cherche à mettre en valeur, le Centre Préfontaine.

1205 Je me demandais quels étaient les éléments architecturaux du Centre Préfontaine qu'on a repris. Quel est le vocabulaire en fait entre les deux bâtiments, entre le Centre Préfontaine qui est en brique rouge, qui a un toit mansarde, qui a des fenêtres d'une certaine dimension. Alors, je me demandais comment ça, ça se reproduisait dans le bâtiment pour qu'on puisse comprendre que le nouveau bâtiment a été fait en considérant le bâtiment, pour le mettre en valeur, puis... ben, c'est ça.

1210 Actuellement, moi je ne l'ai pas vu, je me demandais quels étaient ces éléments-là qui avaient été retenus.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1215 Madame?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1220 On a choisi de ne pas faire un projet d'aujourd'hui avec un langage qui est ancien. On nous a demandé de reproduire au niveau du Centre Préfontaine, de reproduire l'architecture qu'il avait et, dans un sens, c'est un peu sans dire l'opposition, c'est le contraste entre les deux qui va faire en sorte que l'un se relève ou l'un se révèle par rapport à l'autre. Donc, c'est un choix qu'on a fait sciemment.

1225 Il y a la question de la brique rouge aussi. C'est sûr qu'autour, on associait beaucoup la brique rouge à toute la question des bâtiments industriels et c'était comme pas notre choix au

départ de réutiliser la brique rouge pour ne pas rappeler cette facture-là. Donc, on est allé avec une brique contrastée.

1230           Donc, c'est un choix. Honnêtement, c'est un choix que les architectes ont fait.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

O.K. Bon.

1235

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Votre deuxième question?

1240

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

La suite sera dans mon mémoire. Et le deuxième élément, c'est au niveau de la place du public et du privé dans l'espace public ou l'espace privé.

1245

Est-ce que le Centre Préfontaine sera, vous voyez quoi comme vocation pour ce centre-là, un centre qui va être pour les résidents uniquement de ces bâtiments-là, un centre local? Est-ce que l'espace, le grand espace vert qu'on voit comme cour intérieure, est-ce que c'est un espace qui va être privé, qui va être public?

1250

Est-ce que ça va être clôturé? Est-ce que moi qui reste pas loin, est-ce que je vais pouvoir avoir accès à ce terrain-là?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1255

Monsieur Robitaille?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1260 Alors, ce sera privé. Naturellement, on espère qu'il y aura beaucoup d'enfants sur notre projet et on espère que ceux-ci seront amis avec les enfants du voisinage pour les amener jouer sur ce site-là.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1265 D'accord. En fait, la question si on peut résumer ça avec des éléments physiques, est-ce qu'il va y avoir une clôture qui va faire complètement la barrière sur la rue Marcel-Pépin à partir du coin du bâtiment jusqu'au Centre Préfontaine par exemple?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1270 Aucune clôture n'est prévue, Monsieur.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1275 O.K.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci.

1280 **M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1285 Oui?

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1290 Est-ce que c'est possible juste de rappeler à quelle étape on va réaménager le Centre Préfontaine?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1295 Selon le cahier de charges, donc, l'appel de propositions, c'est au début. C'est tout de suite qu'il faut commencer par ça.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1300 Puis est-ce qu'il y a aussi des logements qui sont prévus aux étages supérieurs?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1305 Tout à fait. Alors, il y a le premier niveau qui est occupé pour les besoins du projet, mais les autres niveaux, donc, les trois autres niveaux seront occupés par des logements.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1310 Et pour vous, tous les propriétaires de tous les immeubles du projet, étapes 1, 2 et 3, vont avoir accès à cette salle?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Tout à fait, à la salle au rez-de-chaussée. Tout à fait.

1315 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1320           Merci. J'appelle monsieur Denis Leclerc. Bonsoir, Monsieur Leclerc.

**M. DENIS LECLERC :**

1325           Bonsoir, Monsieur le président. Bonsoir, les commissaires. Denis Leclerc, directeur de la CDC de Rosemont, donc, Corporation de développement communautaire de Rosemont, un regroupement d'organismes communautaires et aussi qui anime la Table sectorielle en logement social et communautaire.

1330           En fait, ma question est relativement simple, courte aussi. C'est lié au rez-de-chaussée du Centre Préfontaine. La question, c'est : Est-ce que l'usage va être accessible pour l'ensemble des résidents du site, c'est-à-dire incluant la première phase qui est déjà construite?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1335           Alors, on entend par la première phase les logements qui sont déjà construits à l'est et au sud. Alors, il n'est pas prévu; ce qui est prévu, c'est que cet usage-là soit permis seulement pour les gens qui vont payer pour cet endroit-là et payer pour l'entretien de cet endroit-là, c'est-à-dire les copropriétaires.

1340           **M. DENIS LECLERC :**

1345           D'accord. Donc, en fait, si ma compréhension historique est bonne, c'est un site global où dans la partie est, c'est des logements communautaires et dans la nouvelle partie, il va y avoir des logements privés. Il y a donc un parc public, je crois bien, qui va être aménagé dans ce coin-là, oui. Il n'y a aucune salle communautaire accessible pour la première phase qui a été faite pour les logements communautaires, donc, sur l'ensemble du site historique, le Centre Préfontaine avec sa valeur historique qu'il comporte évidemment.

1350 Est-ce que la solution actuelle est achevée au niveau du gym et de la salle multi-usages quand on fait référence aussi à la préoccupation que le comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme avait, c'est-à-dire qu'il faut mettre en valeur de façon noble le Centre, le rez-de-chaussée du Centre et à nos yeux, la question, c'est : Est-ce qu'il y a encore de l'ouverture pour que l'aménagement du rez-de-chaussée soit plus achevé que ce qui est présenté ce soir?

1355 **M. DENIS ROBITAILLE :**

Ce que je peux dire, c'est qu'il serait difficile pour cet espace-là de pouvoir desservir plus que les 250, 260 logements qu'on va faire. Il nous semble que c'est déjà un minimum. Alors, ça se veut vivant, on veut que ce soit vivant, mais ça dessert nos logements.

1360

**M. DENIS LECLERC :**

1365 O.K. J'aimerais juste entendre l'arrondissement sur ce sujet-là. Est-ce qu'il y a une volonté de participer au fait que le rez-de-chaussée soit accessible de façon pas public, parce que vous l'avez vendu ce bout de terrain, mais qu'il soit accessible à l'ensemble du site historique? C'est-à-dire faciliter l'accès aux voisins pour que le voisinage soit intéressant, aux résidents des logements qui ont déjà été construits.

1370 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Savignac?

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

1375 En fait, ce n'était pas inscrit aux critères, donc, c'est tout de même un commentaire intéressant, mais ce n'était pas inscrit aux critères qui faisaient partie de l'appel de propositions.

**M. DENIS LECLERC :**

Parfait. Merci.

1380

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci. Monsieur...

1385

**M. DENIS LECLERC :**

Ah, je pense que monsieur Robitaille avait un commentaire.

1390

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Je voulais juste ajouter qu'il sera possible de se faire inviter par un copropriétaire. Ce ne sera pas criminel.

1395

**M. DENIS LECLERC :**

Non, mais c'est qu'à votre présentation en septembre, il y avait une belle ouverture pour que le site soit ouvert en termes de mixité sociale, on trouvait ça intéressant et je suis sûr qu'il pourrait y avoir des collaborations plus engagées et plus engageantes de part et d'autre pour que le projet soit stimulant pour tout le monde. Merci.

1400

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci. J'inviterais monsieur Luc Lussier.

**M. LUC LUSSIER :**

1405

Bonsoir. Je suis résident de la rue Marcel-Pépin depuis 5 ans, les fameux projets, donc, de la *Corporation Loggia*. Donc, la rue Marcel-Pépin, je cherchais tantôt, vous l'avez sûrement plus facilement que moi dans vos chiffres, la largeur de la rue Marcel-Pépin, elle n'est pas très large. Je voulais la calculer tantôt avant de partir, puis j'ai dit, non, elle est dans le document, puis je n'arrive pas à la retrouver.

1410

Ce que je veux dire, c'est que le stationnement est permis sur un côté de rue uniquement et donc, nous, une des spécificités du projet *Loggia*, ou les logements qui sont déjà installés là, les logements... l'OSBL d'habitation, au rez-de-chaussée, ce sont des ménages qui accueillent, qui ont une personne handicapée et j'ai rien vu dans tout le projet, ce que j'ai imprimé, qui tient compte d'une réalité très présente et le promoteur n'a pas eu l'air de s'en être rendu compte ou la Ville, et c'est la Ville qui a construit la rue il y a 5 ans, elle n'existait pas, au rez-de-chaussée.

1415

1420

Moi, sur Marcel-Pépin, de chez moi, je le vois, il y a 3 personnes le matin et le soir, des personnes handicapées qui viennent se faire chercher, un minibus qui vient les chercher pour une journée de travail ou une journée de formation, je ne le sais pas, et ça prend une dizaine de minutes pour embarquer la personne dans le minibus. Ça, ça prend 10 minutes, donc, il est impossible pour les voitures de passer à côté, de toute façon, le minibus fait son truc comme pour les autobus scolaires, vous ne passez pas le temps qu'on descend ou qu'on monte un passager, puis il n'y a pas beaucoup de circulation et déjà, ça fait « *put put* » des fois.

1425

Moi, je veux juste savoir, est-ce que vos propriétaires de condos sont au courant qu'ils vont peut-être devoir attendre le matin des fois un premier autobus, un deuxième autobus, une dizaine de minutes, ça fait une demi-heure au total. En tout cas, moi, je trouve aucune trace de tout ça là-dedans, on dirait qu'on n'a pas tenu compte de ça dans l'élaboration du projet tel que je le vois là.

1430

Je veux savoir : Est-ce que vous en avez tenu compte de ça? Voilà.

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1435

Et bien, non, nous n'avons pas tenu compte des autobus pour handicapés.

**M. LUC LUSSIER :**

1440

Alors là, moi, je me demandais quand j'avais vu dans le petit dépliant les quelques croquis qu'on avait, j'ai dit : Peut-être, peut-être qu'ils vont changer un bout de Marcel-Pépin dans les 2 sens, ce qui occasionnerait une interdiction de stationnement à ce moment-là sur Pépin si on veut passer dans les 2 sens.

1445

Je ne sais pas, je me pose des questions comment on va résoudre ça. Parce que moi j'habite là, puis j'ai pas le goût d'entendre 20 voitures le matin klaxonner à 7 heures ou à 8 heures.  
« On veut passer, on veut aller travailler. »

1450

Ce que je veux dire, c'est qu'il faut que les gens soient conscients qu'il y a déjà des gens implantés ici.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1455

Est-ce que vous avez une autre question? Parce que là, vous êtes en train de passer à l'étape du 25 mai.

**M. LUC LUSSIER :**

1460

O.K.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Vous êtes en train de faire votre mémoire.

1465

**M. LUC LUSSIER :**

Ce que j'entends, donc, ni le promoteur, ni la Ville a eu conséquence de cet élément-là qui est quand même clé, il me semble, dans ce que j'amène.

1470 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Madame? Ah, il y a monsieur...

1475 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Monsieur Morissette.

**M. PIERRE MORISSETTE :**

1480 Monsieur Morissette des Travaux publics. Au niveau de la largeur de la rue, effectivement c'est une rue qui n'est pas très large, c'est une rue de l'ordre de 7.3 mètres. On autorise le stationnement d'un seul côté et c'est ce qui va continuer d'avoir, le stationnement d'un seul côté.

1485 On ne prévoit pas changer le sens de la circulation pour mettre le sens double. Comme vous le dites, ça ferait en sorte qu'on n'aurait pas de stationnement ni d'un côté, ni de l'autre. Donc, on prévoit toujours un sens unique comme c'est là et pour ce qui est des autobus pour handicapés, ce qu'on peut prévoir, c'est de mettre en place des zones de stationnement interdit pour permettre de libérer l'espace de circulation quand ils embarquent ou débarquent les gens.

1490 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Parfait?

**M. LUC LUSSIER :**

1495 Euh...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Si vous avez d'autres questions, vous pouvez toujours vous réinscrire à l'arrière.

1500

**M. LUC LUSSIER :**

Je veux peut-être juste ajouter à ça, c'est que pour l'instant, je n'ai pas les adresses de où on va chercher ces gens-là, mais il y a des déménagements. Donc, si on place un espace interdit... en tout cas, il va falloir modifier. C'est beau, merci.

1505

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

On s'en reparle le 25. J'invite monsieur Seydou Sow. Bonsoir.

1510

**M. SEYDOU SOW :**

Bonsoir, Monsieur le président. Bonsoir, Messieurs les commissaires. Bonsoir, Monsieur le promoteur, Denis Robitaille, que je salue aussi pour avoir accepté de nous présenter ce projet.

1515

Je suis le coordonateur des *Habitations communautaire Loggia* et je m'appelle Seydou Sow. J'avais aussi des questions que je me posais surtout par rapport à l'inclusion sur le site parce qu'en entendant l'exposé de la représentante de la Ville, on a comme l'impression que la question de l'inclusion sur le site est déjà réglée parce qu'il y avait déjà des projets de logements sociaux comme les nôtres, les 122 logements de *Loggia*.

1520

Alors, ma question était de savoir : Est-ce que l'inclusion se limite seulement sur le site ou bien sur le projet, le projet actuel? Ça c'est la première question.

1525 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Savignac ou Madame?

1530 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

1530

Enfin, comme on a expliqué dans la présentation, dans l'historique, le site a été développé en deux phases. La première phase était du logement social et communautaire et la deuxième phase... bon, la première phase représente un tiers du nombre de logements. Donc, c'est plus que la politique, la Stratégie d'inclusion de logement communautaire et social de la Ville de

1535

Montréal.

**M. SEYDOU SOW :**

1540 Merci. Ce qui me permet d'enchaîner par rapport à la question, donc, des usages sur le site. Quand on sait que cette première phase de logements comme certains l'ont dit, ceux qui m'ont précédé l'ont dit, il y a un problème de salle communautaire et un problème, donc, des jeunes, des enfants pour s'amuser : ils n'ont pas d'espace.

1545 On me dira qu'il y a un centre qui n'est pas loin sur St-Michel, mais quel serait l'usage quand même qui est prévu pour que ces personnes qui habitent sur le site puissent avoir quand même un accès sur la salle ou en tout cas, les espaces comme les jardins qui seront réservés?

1550 Est-ce qu'il y a vraiment une réflexion? Comme vous saviez déjà qu'il y avait des logements qui existaient, est-ce que vous avez tenu compte de ce fait pour que ces gens ou leurs enfants puissent accéder à cet espace qui sera ouvert devant eux?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Savignac?

1555 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

En fait, ce n'était pas inclus à nos critères de l'appel de propositions. En clair.

1560 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1560 Je peux faire un supplément. Il faut dire aussi que dans le secteur, le secteur est pas mal desservi en espaces verts. Vous avez de l'autre côté de la rue dans le secteur Angus le grand parc... Jean-Duceppe, c'est ça? Jean-Duceppe et un peu plus à l'est, il y a le parc-école St-Émile en plus des petites placettes qu'on retrouve aussi dans le secteur Angus, tout ça dans un rayon de 1565 500 mètres

Donc, c'est facilement à distance de marche même avec une poussette et des enfants. Donc, c'est ça qui a été tenu compte et c'est pour ça que l'arrondissement ne prévoit qu'un espace de détente de 400 mètres carrés du côté est.

1570

**M. SEYDOU SOW :**

1575 Mais dans la pratique, nous, nous avons constaté que les enfants, je pense à ceux qui sont plus jeunes, qui ne peuvent pas aller sur les grands parcs, s'amuse sur le stationnement et les interstices de gazon qui existent sur notre projet et le terrain qui est actuellement clôturé qui fait face, donc, à notre projet.

1580 Donc, ce sont les seuls endroits où les enfants vont s'amuser. Monsieur Robitaille nous disait, et il l'a répété aujourd'hui, que si les enfants se font des amis, ils peuvent effectivement aller de l'autre côté, mais il faut prévoir toute la chicane ou tous les problèmes qui vont exister sur ce site.

Est-ce que vous avez prévu en termes...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1585

Vous êtes pessimiste.

**M. SEYDOU SOW :**

1590

Non, je veux dire par rapport aux enfants. Vous ne pouvez pas montrer à un enfant un espace bien aménagé, ou en tout cas décent, et leur dire : N'y allez pas. C'est de ça que je parle. C'est pas du pessimisme, mais c'est du réalisme.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1595

Mais monsieur Robitaille a justement dit que les enfants se font amis assez facilement.

**M. SEYDOU SOW :**

1600

Oui, je sais, mais j'ai dit que par rapport à la gestion de ça, est-ce qu'il y a des choses qui sont prévues? Parce qu'on est dans un site à forte valeur ajoutée d'organismes communautaires. Est-ce qu'ils ont visité ce qui se fait en termes de voisinage? Parce que c'est ça la question.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1605

Oui. Je pense que vous avez eu la réponse à vos questions.

**M. SEYDOU SOW :**

1610

Non, j'ai pas eu la réponse. Sur la dernière question, non.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1615 Il y a eu une réponse. Peut-être qu'elle ne vous satisfait pas et si vous avez d'autres questions à poser, je vous invite à vous réinscrire. Je pense que...

**M. SEYDOU SOW :**

1620 Non, la dernière question, elle est à monsieur Robitaille. C'est par rapport à l'échéancier, je pense qu'il nous l'a présenté trop rapidement. Est-ce qu'il pourrait revenir sur ça parce que la...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1625 Mais vous avez eu vos deux questions, je pense? À moins que je me trompe?

**M. SEYDOU SOW :**

Oui, oui.

1630 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Alors, si vous voulez revenir par la suite, ça nous fera plaisir d'entendre votre question supplémentaire.

1635 **M. SEYDOU SOW :**

Merci.

1640 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

D'accord? Merci. J'invite maintenant madame Martine Poitras. Bonsoir, Madame.

**Mme MARTINE POITRAS :**

1645 Bonsoir, Monsieur le président, les Commissaires. Martine Poitras du *Comité Logement Rosemont*. Écoutez, on avait en partie répondu à ma question, mais je vais reprendre celle de mon collègue.

1650 Oui, au niveau de l'échéancier, les différentes phases, quels sont les immeubles qui seront construits à chacune des phases? Ç'a été fait rapidement en dernier, alors, j'aimerais ça que ça puisse être répété.

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1655 La première phase du projet, c'est ça ici, incluant cette aile-là qui va jusqu'ici environ. Alors ça, c'est notre première phase qu'on va entamer dès que possible, je vous dirais, mais ce qui est notre souhait, c'est de l'entamer à l'hiver qui vient, donc le plus tôt possible. Ça dépendra des contraintes de toutes sortes, règlements de zonage et permis.

1660 La phase 2 du projet, c'est celle-ci qui, elle, débiterait possiblement, selon les ventes du projet, à l'automne de l'an prochain et, la dernière phase, elle, serait décalée d'environ, je vous dirais, environ entre 6 mois et un an.

**Mme MARTINE POITRAS :**

1665 6 mois et un an après l'automne 2012?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Après l'automne 2012, oui.

1670 **Mme MARTINE POITRAS :**

O.K. Parfait. Ça répond à ma question. Et l'aménagement paysager, ça, ce sera fait en tout dernier?

1675 **M. DENIS ROBITAILLE :**

Alors, l'aménagement paysager, celui-ci sera réalisé... quand on complètera cette phase-ci, on complètera l'aménagement paysager. Alors, on peut penser que considérant qu'on voudra que nos gens soient bien, on peut dire qu'autour d'ici, il va y avoir l'aménagement paysager qui sera terminé.

1680

**Mme MARTINE POITRAS :**

O.K.

1685

**M. DENIS ROBITAILLE :**

Dans une première phase et celui-ci viendra quand on complètera cette phase-ci.

1690 **Mme MARTINE POITRAS :**

Merci. Au niveau d'une autre question, peut-être plus pour l'arrondissement, le parc public, ça c'est prévu à quel moment les travaux?

1695 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Monsieur Morissette?

**M. PIERRE MORISSETTE :**

1700            Bonsoir tout le monde, rebonsoir. En fait, l'aménagement du parc va suivre la construction de la phase 3. Pour les mêmes raisons qu'a invoquées monsieur Robitaille pour son aménagement à lui, c'est difficile de faire un aménagement d'un parc avant que la construction d'un bâtiment à proximité soit terminée. Donc, il va suivre la phase 3.

1705            **Mme MARTINE POITRAS :**

                 Et dans le parc, ce qu'on voit, le rond qui est là dans le parc qui rappelle les points de variole, c'est quoi celui-là? Il n'y a pas une mare qui est prévu dans le petit parc?

1710            **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

                 Non, non, non, non. Non, c'était un rappel de la variole, mais en fait, c'est pas ça qui est prévu par l'arrondissement.

1715            **Mme MARTINE POITRAS :**

                 Un picot égaré.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

1720            Voilà. C'est un espace de détente qui est prévu à cet endroit-là.

**Mme MARTINE POITRAS :**

1725            Merci.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

1730 Par rapport aux étapes, j'aimerais juste par rapport au stationnement, parce qu'on a parlé d'un demi-stationnement par logement; ce soir, on a parlé d'un stationnement par logement et vous avez semblé dire que vous allez décider... ça peut aller jusqu'à un, mais c'est pas nécessairement un stationnement par logement.

1735 J'imagine que vous allez prendre votre décision à un moment donné parce que les stationnements sont du côté ouest du projet. Alors, quand vous allez décider du nombre de stationnements et comment vous allez prendre cette décision? Parce que vous devez, j'imagine creuser?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1740 Oui, tout à fait. Alors, écoutez, ce qu'on doit dire, c'est que d'abord, il y a du stationnement seulement sous ce secteur-ci parce qu'ici, on ne peut pas en faire. Alors, oui, il va y avoir... écoutez, ce qu'on a actuellement, on travaille dans le quartier, on est les promoteurs du *Quartier 54* qui est au coin de Rosemont et St-Hubert, et malgré la présence d'une station de métro vraiment tout près, hein, à distance de marche, c'est quelques centaines de pieds, on a un problème de demandes de stationnement.

1745 Alors, on est obligé d'attribuer, parce que le règlement de zonage à cet endroit nous donne seulement le droit de faire un stationnement pour deux logements, et on est obligé de décider nous-mêmes à quel logement on les attribue et c'est-à-dire qu'on les attribue aux plus chers, aux logements les plus chers.

1750 Alors, ça fait beaucoup d'insatisfaits à cet endroit-là. Alors, on considère ici, je vous dirais que oui, actuellement on jongle avec la possibilité d'avoir .75 stationnement par logement. Donc, d'augmenter ça, bon, pas tout à fait un pour un, mais ça, ça va se décider évidemment à la prochaine étape qui sera à la demande de CCU quand le règlement de zonage aura été accepté. C'est notre dernier recours.

Mais aujourd'hui ce qu'on a l'intention de faire, c'est .75. Je ne pense pas que ça va bouger beaucoup.

1760 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Madame Hélène Painchaud. Rebonsoir.

1765 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Rebonsoir. Ça me fait plaisir. Alors, je choisis avec mes questions. Écoutez, je vais y aller, ma première question, la question des arbres.

1770 Moi, j'ai imprimé et là, je m'aperçois que j'avais pris une question et on me dit que ça va être détruit, les fameux arbres, les ginko biloba qu'on dit qu'on va les enlever, mais on va pas les replanter.

1775 J'ai une amie, moi, qui travaille, qui est hortultrice au *Jardin Botanique*. Elle m'a dit : « Oh, vous êtes chanceux d'avoir des arbres comme ça et c'est l'arbre de la mémoire. » Est-ce qu'il y a un arbre qui est plus représentatif du Centre Raymond-Préfontaine que le ginko?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1780 Ben, je pense que la question porte sur la transplantation de ces arbres-là, si je comprends bien.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1785 C'est parce qu'il y avait une étude qui avait été faite, j'avais ça, qui disait pour la préservation des arbres. Mais, Madame, je pense que c'est vous qui avez dit que ces arbres-là, on les enlevait, mais on ne les replantait ailleurs, peut-être au *Jardin Botanique* ou dans un autre parc, mais ils ne sont plus sur le site.

C'est ce que j'ai compris. Est-ce que j'ai bien compris?

1790 **M. DENIS ROBITAILLE :**

Écoutez, ces arbres-là, on souhaiterait, nous, les transplanter quelque part. Sur notre site, on n'est pas capable parce qu'on fait une construction qui va entamer... le garage, lui, et tout ça. Alors, on ne peut pas le transplanter sur ce site-là.

1795

On ne peut pas aller le transplanter ici non plus parce que ce terrain-là ne nous appartiendra plus d'une part et là, il faut aller le transplanter quelque part et on ne peut pas penser, en tout cas, on ne peut pas les transplanter quelque part continuellement. Il faudrait trouver un endroit et les laisser là parce qu'ils vont mourir. Ça ne servira à rien. Là, on ne se rappellera plus de rien parce qu'ils vont être morts.

1800

C'est sûr que moi, si l'arrondissement trouvait un endroit où je pourrais aller les transplanter, moi je paierais pour cela parce que je trouve aussi que c'est des beaux arbres, mais c'est compliqué de trouver un endroit, et tout. Moi, j'ai pas pu... enfin, on n'a pas pu évaluer ça plus que ça en ce moment.

1805

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Je viens de voir passer une balle du côté de l'arrondissement.

1810

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui, bien, écoutez, je pense que quand viendra le temps d'enlever ces arbres-là, ou même avant, il faut voir avec l'Horticulture ici chez nous à l'arrondissement. Il y a sûrement moyen avec nos horticulteurs de trouver un emplacement, un parc, une bordure de rue, ou je ne sais pas, quelque part pour les remettre.

1815

1820

Je pense qu'il n'y a pas... je crois qu'il n'y a pas d'ennui à les retransplanter dans l'arrondissement quelque part, ces arbres-là. Surtout que l'horticultrice qui a fait l'évaluation des arbres a noté l'intérêt de ces arbres-là et de les conserver, donc, de les transplanter ailleurs.

1825

Mais là, on n'en est pas encore rendu à savoir où, à quel endroit on va les mettre, mais je pense que c'est une préoccupation... oui, oui, je pense qu'il n'y a pas d'ennui que ça va se réaliser.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1830

C'est parce que votre Centre Préfontaine qui est un lieu de mémoire, je pense que le ginko, c'était vraiment approprié plus que l'érable argenté. Écoutez... Je vais passer à ma deuxième question.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1835

Votre deuxième question, oui.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

1840

Moi, je sais qu'il y a un problème d'amiante sur certains des édifices. Je ne peux pas dire si ce sont les annexes qu'on veut détruire ou si c'est le Centre Préfontaine qu'on va préserver où il y a de l'amiante, mais il y a un gros problème d'amiante en quelque part sur cet édifice-là.

1845

J'habite, je suis aux premières loges, moi, s'il y a un problème quand ce n'est pas désamianté comme il faut ou si Préfontaine qui est très mal en point, on me dit que la structure est très bonne, mais moi je le regarde, puis je me dis «Mon Dieu, il a passé l'hiver, il est bon.»

Est-ce que quand on va toucher aux annexes, ça va faire écrouler le reste? Ou qu'est-ce qui arrive premièrement, l'amiante, puis si ça s'écroule, qu'est-ce qu'on fait? On refait le Centre Préfontaine? Est-ce qu'il y a quelque chose qui est prévu? Est-ce qu'il y a un plan B là-dessus?

1850 **M. DENIS ROBITAILLE :**

Écoutez, ce que je peux vous dire, c'est que je pense que je suis un de ceux qui a fait le plus de conversions d'immeubles à Montréal; j'ai travaillé à faire la conversion d'écoles, de manufactures et même d'une église.

1855

Pour nous, c'est un défi, le Centre Préfontaine. Vous avez pu voir dans les photos qu'il est mal en point, mais c'est un défi qui se relève et qu'on va relever. Il y a effectivement énormément d'amiante. Il y a un problème, un gros problème d'amiante dans ce bâtiment-là, mais ce que je peux vous dire, c'est que les normes de sécurité seront appliquées et il y a toujours pour un entrepreneur l'obligation de déclarer cette situation-là avant même d'entreprendre les travaux de façon à ce qu'il y ait un suivi de la CSST pour rendre la chose très sécuritaire.

1860

Alors, nous on se sent très à l'aise avec ce défi-là.

1865 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Mais ma question si jamais ça s'écroule, y a-t'il un plan B? Est-ce qu'on reconstruit comme c'est dit, 3 étages, une salle communautaire au sous-sol? Je ne me souviens plus.

1870 **M. DENIS ROBITAILLE :**

Bien là, ce que je peux vous dire, c'est que l'expérience qu'on a et aussi, il faut comprendre qu'on est accompagné de professionnels dans ces étapes de travaux-là. Encore là, il y a un plan de travail qui va devoir être fait et présenté à la CSST pour être sûr qu'il soit sécuritaire.

1875

Alors, écoutez, si jamais ça s'écroule, bon, c'est pas quelque chose qu'on envisage parce qu'on va prendre les mesures appropriées pour que ça ne se produise pas. Là, l'immeuble que vous voyez là est en piteux état, mais nous on a l'expérience pour faire en sorte que ça devienne... ça redevienne vivant et que ça serve ce à quoi on s'est entendu.

1880

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci, Madame.

1885

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Parfait. Merci.

1890

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Monsieur Sébastien Désilets.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1895

Rebonsoir. Alors, ma question était très très près de celle de ma consœur, si je peux l'appeler comme ça. C'est au niveau des études au niveau de la structure du bâtiment et au niveau du sous-sol.

1900

Moi, je m'inquiète plutôt au niveau, bon, si on creuse deux étages de sous-sol pour le stationnement, est-ce qu'il va y avoir du dynamitage? On voit ici l'entrée du stationnement où on peut imaginer qu'on est à peu près à 10 mètres en dessous du niveau du sol à peu près à 2, 3 mètres du bâtiment.

1905

Donc, je vais répéter la question de ma consœur. Est-ce qu'il y a des polices d'assurance qui ont été prises ou qui ont l'intention d'être prises par l'arrondissement pour s'assurer que le Centre Préfontaine n'est pas en danger avec ces constructions majeures? Que ce soit avec des études d'ingénierie poussées ou...

1910

**M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

1915 Concernant l'état de l'immeuble, le propriétaire en a obtenues et, bien sûr, les recommandations qui sont présentes dans les études, les recommandations des ingénieurs devront être suivies lors des travaux comme ç'a été dit dans la présentation, on connaît l'état, le mauvais état de l'immeuble et bien évidemment, il y a des travaux importants qui doivent être faits sur les fondations notamment, le revêtement de brique, etc.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

1920 Monsieur Robitaille?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

1925 Ce que je peux dire, c'est que dans un chantier comme celui-là, la CSST oblige qu'on ait un agent de sécurité à temps plein. L'agent de sécurité, il est payé par l'entrepreneur, mais le patron de l'agent de sécurité, c'est la CSST et on ne pourra pas improviser, puis aller creuser 10 mètres de profond à côté de cet édifice-là sans avoir pris les mesures appropriées.

1930 Je vous rappelle qu'il n'y a pas d'étages de stationnement sous cet immeuble-là. C'est vraiment au côté, mais ce n'est pas en dessous de l'immeuble. Ce n'est pas ce qui est prévu là et ce n'est pas ce qui va se faire. Effectivement, ce serait quelque chose d'encore plus difficile à réaliser.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1935 D'accord. Donc, en fait, la question est que, que ça tombe ou que ça ne tombe pas, on imagine que ça va bien se passer. Par contre, la question était : Est-ce que l'arrondissement a l'intention de demander à l'entrepreneur des garanties par rapport à ce bâtiment-là si jamais il arrive un malheur? C'est pas dans les plans actuellement. O.K.

1940 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

On est vraiment à l'étape d'élaborer un projet; on n'est pas rendu à ce point-là dans les détails.

1945 **M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

Parfait. Deuxième question?

1950 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

1955 Ça c'était ma première. C'est au niveau de l'ensoleillement. Je vais avoir un petit commentaire pour s'assurer que tout le monde a la bonne information.

1960 Au niveau de l'ensoleillement, actuellement avec la photo qu'on voit, on est, j'imagine, le 24 juin à midi où est-ce qu'on voit notamment des arbres qui poussent à l'ombre. Je ne veux pas être trop cynique mais, bon...

1965 C'est 8 étages vont quand même avoir une longue portée très très forte avec toute la cour intérieure qui se trouve à être au nord, donc, complètement ombragée tout l'hiver. Je me demandais à ce moment-là quelles étaient les orientations ou les percées parce qu'on voit dans la partie qui est plus à l'ouest du bâtiment qui est à 4 étages, on a fait un petit peu art déco, donc, on a découpé pour réussir à permettre un ensoleillement plus grand dans la cour intérieure et c'est ça que je voulais voir les ensoleillements avec les différentes saisons.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ:**

1970 Ça s'en vient.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

Super. Génial.

1975

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Le soleil se lève tranquillement.

1980

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

C'est bon. Donc, est-ce que vous pouvez faire un petit commentaire sur ces ombres-là, qu'est-ce qu'on a?

1985

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Avec plaisir.

1990

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

Merci.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1995

Alors, généralement quand on fait une étude d'ensoleillement, on la fait à l'équinoxe, donc, équinoxe et puis le solstice; donc, le soleil n'est pas à son plus haut, le soleil n'est pas à son plus bas. Et ce qu'on fait, c'est qu'on essaie de voir l'impact du projet surtout sur les parties publiques, donc, notamment la rue Rachel, le futur parc, la rue Marcel-Pépin, qui étaient le but de l'étude d'ensoleillement.

2000

Donc, ce qu'on constate, c'est que le futur parc qu'on voit ici, il va être ensoleillé à peu près toute la journée entre 10 heures, disons, le matin et puis jusqu'en après-midi. On voit que le parc n'est jamais dans l'ombre, ça c'est déjà une chose de gagnée.

2005 Ce qu'on sait aussi, c'est que sur la rue Rachel, étant donné que l'ombre... disons que c'est l'ombre de l'après-midi, le soleil est ici, disons, alors, l'ombre, on voit que l'après-midi, elle se projette vers, disons, le sud.

2010 Alors, toute la rue Rachel en après-midi, qui est un endroit où à un moment de la journée où c'est probablement achalandé, il n'y a pas... disons entre 13 heures et 18 heures, il n'y a pas d'ombre sur la rue Rachel.

2015 Ce qu'on a ensuite regardé, c'est qu'on a regardé la rue Marcel-Pépin. La rue Marcel-Pépin étant publique, on s'est dit : Est-ce qu'il y aura des ombres portées? Évidemment sur Marcel-Pépin, il y a juste des petits bouts de bâtiments. Il y a un petit bout ici, puis il y a un petit bout ici.

2020 Alors ce qu'on constate, c'est qu'à travers la journée, la rue Marcel-Pépin est presque toujours au soleil excepté des petits bouts en fin d'après-midi où l'ombre se projette, mais c'est juste des petits bouts de bâtiments étant donné que le jardin n'est pas quelque chose qui est construit en hauteur.

2025 Maintenant pour le jardin, qui est plus votre question, le jardin privé chez les copropriétaires, vous l'avez dit, vous avez raison, le jardin est surtout nord-est. Donc, c'est sûr qu'il y avait toujours le dilemme à la conception que le jardin n'est pas plein sud, mais comme a dit monsieur Coutu tantôt, si on renversait les choses, on se trouvait à avoir des logements qui donnaient sur le *Canadian Tire*. Alors, c'était plus ou moins intéressant.

2030 Donc, ce qu'on note, c'est qu'à travers la journée, dépendamment des heures d'ensoleillement, il y a toujours un coin du jardin qui a du soleil. Alors, le matin, le jardin est toujours ensoleillé et à mesure que le soleil d'après-midi arrive, disons à 2 heures l'après-midi, le bâtiment qui est le plus haut commence à projeter de l'ombre, puis on voit tranquillement que le jardin s'assombrit. Mais là, on est rendu fin d'après-midi.

2035           Donc, je pense... et puis évidemment, on est à une course de soleil qui n'est pas la plus haute. Alors, l'été, on s'imagine que ça va être un peu mieux. Il va y avoir toujours un endroit dégagé, puis un petit peu plus longtemps, mais le jardin n'est jamais totalement dans l'ombre.

**M. SÉBASTIEN DÉSILETS :**

2040

Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2045

Merci. Monsieur Luc Lussier?

**M. LUC LUSSIER :**

2050

Bonsoir. Je voudrais avoir des précisions sur ce qu'on appelle le parc, le parc public. Est-ce qu'il va y avoir des bancs? Moi, je pensais que c'était un bassin, je n'ai pas trop compris, c'est pas un bassin qu'on voit sur le croquis?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2055

Non, mais ça, je peux répondre à ça. Ça, c'était simplement... déjà à l'appel de propositions, il était prévu d'avoir un espace public à cet endroit-là. Tout simplement, c'est un travail des concepteurs de l'avoir aménagé comme ça, mais c'est pas de cette façon-là qu'il est prévu. Je vais vous indiquer ça.

2060

Alors, voilà. On a le parc Marcel-Pépin. Ici, Rachel est là, donc, ici avec le coude, le centre est de ce côté-ci, on le voit ici le parc. Alors, c'est une aire de détente avec quelques plantations, un peu de revêtement de sentier au sol en dur, mais surtout du gazon et des petites plantations, des graminées et des arbres légers, au feuillage léger sur le pourtour.

2065

**M. LUC LUSSIER :**

Le mauve, puis l'autre rond plus gros orange, c'est des fleurs qui sont là-dedans? C'est comme un terre-plein de... c'est ça qui est prévu?

2070 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Je ne sais pas qu'est-ce qui est marqué. - Tu ne le sais pas toi-même? Si vous me donnez deux minutes, j'ai peut-être la réponse, il faut que je fouille. - À moins que tu le saches, Pierre?

2075

**M. PIERRE MORISSETTE :**

- Je ne le vois pas d'ici. C'est une conception préliminaire d'un architecte paysagiste de l'arrondissement. Alors, ce n'est pas définitif, le parc, on va travailler sur la conception du parc dans les prochaines années pour y arriver au moment approprié.

2080

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

C'est ça. Donc, on part d'îlots de graminées ornementales qui vont donc remplacer le plan d'eau qui apparaissait au départ. Cette zone va servir de rétention des surfaces gazonnées, c'est ce qui est écrit. Les surfaces proposées sont de béton conventionnel et d'insertion de pavé de béton coloré, qu'on voit au sol là.

2085

Le parc circulaire sera végétalisé par des vivaces et des couvre-sols évasifs et le choix des végétaux, ça, ça reste encore à voir, mais tout ça effectivement, c'est à l'état de... c'est pas complété, disons que ce n'est pas définitif comme aménagement.

2090

**M. LUC LUSSIER :**

2095

Merci. Concernant ce parc, ça demeure propriété de l'arrondissement?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui.

2100

**M. LUC LUSSIER :**

Et donc, tout cet aménagement se fait aux frais de l'arrondissement?

2105

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui, c'est l'arrondissement qui le fait, oui.

2110

**M. LUC LUSSIER :**

Et avez-vous un budget de prévu pour ce genre d'aménagement?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2115

Oui. Alors, c'est environ 275 000 \$, dont 100 000 \$ sont prévus pour décontaminer les sols. Ça, enfin, c'est approximatif, ça reste approximatif comme coût.

**M. LUC LUSSIER :**

O.K. Merci. Deuxième question?

2120

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui.

2125

**M. LUC LUSSIER :**

Dans le document, vous parlez d'une demi-place de stationnement par unité de condo. Là ce qu'on entend ce soir, c'est que ça a changé, c'est à peu près .75 par unité de condo. À ce moment-là, votre désir de faire un projet de développement durable, est-ce que vous comprenez que malgré les bons vœux, tout ça, c'est difficile de mener un projet qui incite les gens à ne pas utiliser la voiture, le moins possible à tout le moins?

2130

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Madame? Monsieur?

2135

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Ça me brûle les lèvres. C'est pas parce qu'on a une voiture qu'on l'utilise tous les jours. Je pense que la vie d'aujourd'hui pour plusieurs fait en sorte par exemple qu'on a une voiture, on aime avoir un endroit pour la stationner, mais on peut très bien adopter des pratiques d'aller travailler en vélo, de marcher, prendre le métro.

2140

Donc, c'est un peu pour satisfaire ce besoin-là. La semaine, ce serait de la ranger et non nécessairement de l'utiliser.

2145

**M. LUC LUSSIER :**

2150           Sauf que l'impact que vous parlez là-dedans, c'est disons, 125 stationnements, pour faire un chiffre rond, donc ce sera plus que ça. Donc, est-ce que c'est encore valable les chiffres de calcul de circulation là-dedans compte tenu que c'était avec ces calculs de un demi espace de stationnement par unité?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2155           On va laisser Éric...

**M. ÉRIC PEISSEL :**

2160           Bonjour. Éric Peissel de Genivar. Merci. Bonne soirée. Pour répondre, en fin de compte, notre étude de circulation n'était pas basée sur le nombre de cases de stationnement. Nous autres on utilise une méthodologie qui est prescrite par la Ville de Montréal pour toutes les études d'impact de circulation. C'est basé sur des taux moyens qu'on trouve en fin de compte nationalement pour des condos et, après ça, on fait un facteur d'ajustement pour chaque arrondissement dépendant de leur taux d'utilisation du transport collectif.

2165

          Alors, ici, on avait un taux de réduction de 30% à 40% dépendant des périodes de pointe des taux d'utilisation qu'on voit aujourd'hui dans le secteur. Alors, nous autres, c'est vraiment des taux moyens; ils sont complètement indépendants des cases de stationnement. Nous autres, les taux de génération de trafic, c'est basé sur des développements comparables.

2170

**M. LUC LUSSIER :**

          Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2175

D'accord? Merci. Madame Hélène Painchaud?

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2180

Rebonsoir.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2185

Bonsoir.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2190

Ma question ne devait pas porter sur le parc, mais là, ça m'interpelle énormément la question du parc. Écoutez, moi, ça fait depuis avril 2009 que je demande un parc pour des enfants et là, on me dit que ça va être des graminées. Je ne comprends pas tellement?

2195

D'abord, il est tellement petit, 400 mètres carrés, mais là, si on met des pots de fleurs au lieu des jeux pour les enfants de 2 à 6 ans, ça ne répond pas à ce qu'on m'avait dit à l'arrondissement. Ça c'est ma première question.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

C'est que c'est trop petit pour mettre des espaces de jeux, c'est aussi simple que ça; on ne peut pas mettre d'équipements de jeux pour enfants sur une superficie comme ça.

2200 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Je vous ferai remarquer que je suis allée à l'arrondissement je ne sais combien de fois pour dire que c'était trop petit, et là, vous me dites que vous ne mettez pas de jeux parce que c'est trop petit? Il y a 100 enfants et il y en a d'autres en route.

2205

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Oui, mais comme j'ai indiqué tout à l'heure, il y a de grands parcs à proximité de marche facilement. Juste Jean-Duceppe de l'autre côté qui est un parc magnifique...

2210

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

De l'autre côté, en biais pas mal.

2215

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Mais quand même, à distance de marche facile et qui est très très équipé, et il y a le parc-école qui est tout près aussi et il y a des petits îlots dans le secteur Angus. Donc, c'est pour ça aussi que c'est pas nécessaire d'avoir des espaces de jeux sur l'emplacement.

2220

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Mais, écoutez, je m'excuse, mais le projet Préfontaine est né parce qu'on veut amener des familles, on a déjà des familles et là, on va les mettre devant un petit espace vert avec des graminées?

2225

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Madame, c'est parce que là c'est pas le temps des représentations.

2230

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Non, mais c'est parce que je viens d'apprendre...

2235 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Oui, mais...

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2240

Non, non, mais je viens d'apprendre que ce n'était pas des jeux et on m'a toujours dit...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2245

Vous avez posé votre question.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Je vais en poser une autre.

2250

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Au 25 mai, on entendra vos remarques avec plaisir.

2255

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Oui, oui, on va y aller. Oui, oui. Merci de me le rappeler. O.K., on va laisser le parc. Je voudrais revenir sur le document où on voit tout le site, s'il vous plaît. O.K.

2260

Maintenant, on voit la rue Marcel-Pépin. Moi ce que je me demandais quand je regarde ça, les gens qui veulent aller, parce que nous on habite aussi sur ce projet-là, sur ce site-là, sinon

le projet, si on veut aller au Centre Maisonneuve, est-ce que nous on peut passer à travers les espèces de petits chemins qu'on voit ou si on doit faire le tour pour aller au Centre Maisonneuve?

2265 Est-ce qu'on a accès à ces sentiers piétonniers-là, nous autres, pour y aller au stationnement de *Canadian Tire*? Parce que j'ai 28 personnes à mobilité réduite, moi, qui pourraient passer là au lieu de passer par la rue.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2270 Peut-être l'arrondissement?

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2275 Non, c'est pas prévu comme ça d'autant qu'on ne peut pas... même s'il y avait moyen de passer à travers par le sentier, il y a une clôture entre le site et le *Canadian Tire*. Sauf erreur, c'est clôturé. Donc, de toute façon, on ne peut pas passer à travers, il faut vraiment emprunter le trottoir en bordure de la rue Rachel pour y accéder.

2280 **Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Ah, je m'excuse. Je pensais que j'avais entendu qu'il n'y avait pas de clôture, mais là, il y en a une là.

2285 **Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

Non, c'est pas là quand on parlait qu'il n'y avait pas de clôture.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2290 O.K.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2295 Le jardin privé ne sera pas clôturé en bordure de la rue Marcel-Pépin, c'est ça qu'on vous a dit tout à l'heure.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2300 O.K. il n'y a pas personne qui peut aller, ils doivent faire le tour. Bon. Est-ce que j'ai droit à une autre question ou il faut que j'aille me réinscrire?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2305 Mettons une autre question.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2310 Moi, de la façon que je le vois... c'est parce qu'on ne voit pas mon édifice. J'ai l'impression qu'il y a une avancée à quelque part qui est plus avancée que l'édifice qui donne... notre édifice qui donne sur Rachel. Est-ce que je me trompe? Est-ce que c'est plus... C'est parce que mon plan sur ça, j'ai l'impression que c'est un petit peu plus...

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2315 Non, il est en...

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2320 Un petit peu plus que le mien. Est-ce que je me trompe? Si on regarde le dépliant... C'est plus... c'est décalé, puis c'est...

Écoutez, il y a déjà pas beaucoup de soleil qui va passer là, si vous mettez ça encore plus long, il me semble que ç'en enlève encore plus et par habitude, les gens qui sont à mobilité réduite

2325 sont au premier plancher. Alors eux n'ont pas accès à beaucoup d'endroits, mais là, ils n'ont même plus accès à la lumière.

Est-ce qu'on a pensé à eux?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2330

Ça c'est à l'étape du concours. On n'avait pas un plan d'arpentage qui était très fiable et quand on a gagné la proposition, on a demandé à Denis d'embaucher un arpenteur pour d'abord faire un plan d'arpentage qui est fiable et sur lequel on a localisé ce bâtiment-ci exactement pour connaître son recul à la limite de propriété et, en retravaillant les plans, on va être en ligne avec votre édifice. On ne sera pas en avancé.

2335

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

O.K. Mais par contre ce que je vois qui est comme gris foncé, c'est sûr que ça, le soleil n'a pas l'air à passer beaucoup là.

2340

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Ici?

2345

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Oui.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2350

Ça dépend de l'heure de la journée. Ça, c'est sûr qu'en fin de journée, disons qu'ici le soleil est à peu près... 16 heures l'après-midi, c'est sûr que quand le soleil frappe les grands édifices, c'est sûr que dans ce coin-là en fin d'après-midi, ce bâtiment va projeter de l'ombre de ce côté-là, mais pas toute la journée.

2355

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Non.

2360

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

C'est ça, pas toute la journée, bien non. Comme on a vu quand le soleil vient d'une autre direction, ça va rester ensoleillé. Quand le soleil par exemple va être en arrière, mettons à midi, 1 heure, 2 heures, l'ombre de ce bâtiment-là, ça ne s'en va pas dans le même sens. En fait, c'est tôt le matin.

2365

Tôt le matin, il y a de l'éclairage ici de ce côté-là. Comme le soleil bouge tout le tour, l'ombre projetée n'est pas toujours au même endroit. Donc, ce ne sera pas toujours dans l'ombre.

2370

Si vous voulez, on peut le regarder sur l'étude d'ensoleillement.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

C'est quand même la partie qui va être la moins éclairée; on s'entend?

2375

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

C'est sûr. Entre deux édifices qui sont hauts, c'est sûr.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2380

Parce que dans votre document, ça dit : on privilégie l'ensoleillement pour les constructions que vous faites, mais pour celle qui est existante, c'est peut-être la moins bien ensoleillée.

2385

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

On va y aller. Alors, on voit qu'ici l'ombre portée est plutôt sur la rue Rachel, elle n'est pas entre les bâtiments; entre les bâtiments, il n'y a rien, on est autour de 10, 11 heures le matin.

2390

Ici quand le soleil arrive en après-midi, l'ombre commence à se porter sur la rue Rachel, mais il n'y a rien entre les deux. Ici, il n'y a rien entre les deux. Tranquillement, on voit l'ombre naître, l'ombre naître. Donc, ça dépend des heures de la journée : il y a des moments de la journée où c'est au soleil.

2395

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Hum, hum.

2400

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Et la rue Rachel, comme je le disais, de 13 heures à 18 heures, elle est complètement au soleil.

2405

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

Oui, la rue Rachel, mais nous, je parlais des gens qui habitent là, dans le bas de la rue Rachel. On n'y va pas tellement sur la rue Rachel. Elle passe vite la rue Rachel; les gens passent très vite. Pour les gens handicapés, c'est dangereux.

2410

Alors, est-ce qu'il y a d'autres personnes qui posent des questions?

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2415 Je n'ai pas d'autres personnes ici, mais les membres de la commission ont quelques questions à poser aussi.

**Mme HÉLÈNE PAINCHAUD :**

2420 O.K. Je vais m'arrêter là. Je vous remercie de votre patience.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

Merci, Madame. Des questions à poser, Madame Serge?

2425 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Moi j'en ai.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2430 Allez-y.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2435 Selon le Plan d'urbanisme de l'arrondissement, on parle de deux sites archéologiques recensés dans l'arrondissement, soit le Jardin Botanique et le Centre Préfontaine. Est-ce qu'il y aurait des précisions sur ce que c'est...

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2440 Je vais demander à monsieur Hunter ici de l'arrondissement de répondre, essayer en tout cas d'avoir... - pardon, pas de l'arrondissement, du service central.

**M. EDDY HUNTER :**

2445 Oui, bonjour. Je ne suis pas archéologue...

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2450 Votre nom, s'il vous plaît?

**M. EDDY HUNTER :**

Eddy Hunter.

2455 **M. MICHEL HAMELIN, président :**

Et votre...

**M. EDDY HUNTER :**

2460 Du Service du développement et des opérations de la ville centrale.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2465 Merci.

**M. EDDY HUNTER :**

2470 Il y a eu une étude archéologique qui a été effectuée par l'équipe d'archéologues de la Ville qui a été déposée auprès du ministère de la Culture qui recensait un peu toutes les activités qui avaient eu lieu sur le terrain comme tel. L'étude date d'environ 4 à 5 ans. Suite à cette étude-là, il n'y a pas eu de recommandation pour préserver certains vestiges à l'intérieur de tout ça.

2475 Il y avait un peu d'étude... ils recherchaient aussi un genre de charnier qu'ils appelaient de l'hôpital dans un secteur. Les fouilles ont été réalisées surtout le long de la rue Rachel. Oui, dans ce secteur-là.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2480 C'est là?

**M. EDDY HUNTER :**

2485 Exactement. Exactement dans ce coin-là. Mais pour le reste, et il y a eu des fouilles aussi à l'intérieur de la carrière où est-ce que tout a été daté en termes d'années de remplissage de la carrière avec les déchets d'utilisation de l'hôpital. Ça veut dire les bouteilles, etc., et des cendres surtout.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2490 Merci.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2495 Merci. D'autres questions?

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2500 Je voulais savoir s'il y a des choses qui sont prévues pour rappeler l'histoire du Centre. Est-ce qu'il y a quelque chose pour rappeler l'historique de l'utilisation de ce site-là qui existe depuis une centaine d'années?

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2505 Est-ce que le Centre Préfontaine n'est pas un témoin suffisant selon vous? Ce serait le Centre Préfontaine, puis je pense une évocation un petit peu plus artistique au sens du paysage comme j'expliquais tantôt, qui était la première bande verte avec le rappel des deux ailes d'origine et puis nos picots de variole qui deviennent...

2510 Alors, c'est pas mal ce qu'on a songé. Ça ne veut pas dire que peut-être à la salle commune, à la salle des copropriétaires, je ne sais pas trop comment la titrer, mais la salle, ça ne veut pas dire qu'il ne pourrait pas y avoir des photos d'origine qui pourraient être montées à l'intérieur de la salle. Je pense que c'est quelque chose dans le domaine du possible.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2515 Comme ici d'ailleurs.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2520 C'est ça, comme on a ici. C'est ça.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2525 Je voulais simplement en termes de processus, alors, vous avez dit que le Centre, c'est dans la première phase. Est-ce que ça veut dire que ce rez-de-chaussée serait aménagé dès le début? Alors, on y mettrait un gymnase; ce serait ouvert aux acheteurs au fur et à mesure qu'ils commencent à habiter le projet? Est-ce que c'est comme ça normalement qu'on...

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2530

Ben, écoutez, je pense que tout ça va se faire ensemble. Alors, on va faire la phase 1 qui va inclure le Centre Préfontaine. Alors, oui, on commence là parce que vous comprenez qu'actuellement ici, il y a une bande qui est à démolir. Alors, on commence donc à la démolir, on consolide et en même temps, on construit cette phase-là et on arrive un peu en même temps. 2535 C'est un projet qui est à la chaîne. Alors, on arrive... quand on livre ça, la salle est accessible, mais on ne prépare pas la salle avant d'avoir livré la phase 1.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2540

D'accord.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2545

J'avais une question concernant le document 4.7 qui est la *Convention de la restriction d'usage* et je voulais comprendre quel était le statut de ce document et s'il avait été signé? Parce que le document qu'on a sur le site internet n'est pas signé et donc, je voulais juste savoir quel était le statut de ce document-là.

**Mme BERNADETTE DUQUESNOY :**

2550

D'accord. Je repasse la parole à monsieur Hunter.

**M. EDDY HUNTER :**

2555 Oui, bonjour. La *Convention de restriction d'usage* fait un lien avec l'article 65 de la Loi sur la qualité de l'environnement. L'article 65 de la Loi indique que nul ne peut aller construire sur un site d'élimination de déchets.

2560 Dans le cadre de la carrière comme telle, les études archéologiques comme j'ai dit et toutes les études environnementales démontrent que c'est un lieu qui a été utilisé pour la réception des déchets, principalement de l'ancien hôpital.

2565 Donc, pour être capable de construire sur le site comme tel, tout promoteur ou Ville doit aller signer ce type de document avec le ministère de l'Environnement. Ce qu'on a fait, nous, à la Ville comme première approche, c'est de mettre les balises à l'intérieur du développement pour être capable de dire que ce terrain-là peut être développé.

2570 Donc, c'est la balise comme telle. Le promoteur, Denis Robitaille, va devoir retourner auprès du ministère de l'Environnement, parce que la permission de construire est associée, la convention comme telle, est associée à une construction, associée directement à une construction, à un bâtiment tel quel. C'est ce qu'autorise le ministère directement et non pas un projet en devenir.

Donc, c'est le lien à ce niveau-là.

2575 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Donc, si je comprends bien, c'est qu'il n'y a pas eu de signature et ce n'était pas nécessaire de signer cette convention quand vous avez fait la première étape, soit les logements sociaux qui ont été construits sur le site?

2580 **M. EDDY HUNTER :**

Exactement. Exactement. Parce que les logements sociaux sont à l'extérieur de la carrière. On parle juste vraiment d'un petit secteur qui va être occupé par le bâtiment comme tel et une partie de la rue Marcel-Pépin qui a été... et où est située la carrière comme telle.

2585

Ça fait que tous les travaux aussi, un petit aparté par rapport à tous les travaux aussi alentour du Centre Préfontaine et la construction du petit parc...Hum?

2590

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

On voulait vous projeter exactement où était la carrière.

**M. EDDY HUNTER :**

2595

O.K.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Excusez, c'est un peu flou, mais...

2600

**M. EDDY HUNTER :**

Ça nous donne à peu près la carrière, qui a une profondeur variant de 4 à 8 mètres par endroit.

2605

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Ce qui correspond à l'étape 3 ou la phase 3 de l'édifice qui va être construit?

**M. EDDY HUNTER :**

2610

C'est ça. Mais autour du Centre Préfontaine, c'est pas relié. On appelle ça de la décontamination volontaire selon la politique de réhabilitation des terrains contaminés du ministère. Donc, c'est de la décontamination dite classique. L'autorisation pour le ministère ne concerne uniquement que l'emplacement de la carrière hachurée.

2615

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Ce que je comprends maintenant, c'est que cette convention qui a été soumise va être signée par le nouveau propriétaire qui est le promoteur et quelqu'un au ministère de l'Environnement; c'est ça?

2620

**M. EDDY HUNTER :**

Exact. Exact. Nous, pour nous la Ville, la convention a été signée et autorisée par le comité exécutif et signée par la greffière de la Ville à ce moment-là. Toutefois, au niveau du ministère, étant donné qu'on n'avait pas un projet concret à cet endroit-là, ils n'ont pas voulu le signer parce que c'est vraiment un terme, dire : nous on autorise la construction d'un bâtiment et non pas d'un projet dit fictif.

2625

On a pris les devants pour être capable de tracer les balises sur lesquelles les soumissionnaires, les promoteurs ont pu travailler en disant, oui, c'est possible d'aller construire sur le terrain en question. Il faut comprendre que sur un terrain d'une carrière ou n'importe quel site où il y a eu de l'enfouissement, la valeur marchande du terrain est nulle parce qu'on ne peut pas aller construire et on a une interdiction de construire par rapport à l'article 65.

2630

2635

Donc, notre approche a été de mettre en place tous les critères pour être capable d'aller construire sur le site.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2640           Donc, si on va de l'avant avec ce projet, vous allez signer avec qui au ministère de l'Environnement? C'est un service responsable?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2645           Oui. Alors là, je ne connais pas la personne avec qui je vais signer cette convention, mais ce que je peux dire pour en avoir déjà expérimenté la façon de faire, effectivement il faut se pointer avec des plans signés par nos ingénieurs et qui prévoient les mesures appropriées qui doivent être acceptées par le ministère de l'Environnement, et comme monsieur Hunter vient de le dire, les balises ont déjà été installées et nous on doit rentrer là-dedans.

2650

              Donc, il y a une partie du travail qui a déjà été faite, mais au bout du compte, c'est le ministère qui doit approuver et donc, approuver les plans et ce qu'on va faire là-dessus.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2655

              Est-ce que c'est la direction générale, c'est le ministère à Québec?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2660           C'est la direction régionale, mais je ne suis sûr si dans la direction, je ne suis pas sûr si ça se promène. Ça doit aller jusqu'à Québec, ça ne me surprendrait pas parce que c'est peu commun, je pense, quand même. - Eddy, peut-être...

**M. EDDY HUNTER :**

2665

              C'est de juridiction de la direction régionale. L'article 65, c'est régional.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2670 Dans cette convention - je continue parce que j'ai plusieurs questions par rapport à ça-  
mais au point 2.4, on parle justement des responsabilités du propriétaire de procéder à un suivi  
environnemental. Et donc, ce suivi-là, on parle de mesures annuelles de concentration des  
vapeurs dans les puits d'observation, des mesures annuelles de concentration des vapeurs dans  
les bâtiments et les infrastructures souterraines.

2675 Donc ça, j'imagine que c'est déjà prévu et que vous allez assumer cette responsabilité  
pour combien d'années?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2680 C'est-à-dire que ce qu'on fait dans un cas comme celui-là, d'abord on s'entend avec le  
ministère, c'est la première étape. Alors, qu'est-ce qu'on doit prévoir comme mesures  
exactement?

2685 Ensuite de ça, le ministère va nous exiger d'inscrire ça dans notre document de  
copropriété. Alors, il va lier le syndicat en l'obligeant à faire ces choses-là. Ça va être dans les  
lettres... ou enfin, dans le document de copropriété et nous on va aussi, quand on va faire la vente  
de ce projet-là, on va donc établir ce qui est à faire et la dynamique qu'on connaît et qui sera  
expliquée.

2690 On se doit de faire ça. On ne peut pas... tout ça est balisé. Le ministère veut voir ça, veut  
voir à ce qu'on le fasse. Et nous aussi, on est tout à fait d'accord avec ça.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2695 Alors, c'est les nouveaux propriétaires qui devront assumer cette responsabilité de suivi?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2700 Oui, mais comprenez bien que le système peut être extrêmement facile. Alors, c'est pas...  
il va y avoir une dalle étanche et peut-être est-ce qu'on va convenir avec... il va y avoir, je ne sais  
pas exactement ce qu'on va devoir convenir, mais à ma connaissance, il n'y a pas de biogaz là-  
dedans, sur ce site-là. Eddy peut-être pourra me... il a été plus loin que moi là-dedans, mais donc,  
il va y avoir un système de monitoring disons qui va nécessiter un entretien et donc, un entretien  
annuel et c'est pas... Pour moi, enfin... - Eddy, peut-être, parle-nous s'il y a des biogaz dans ce  
site-là, mais de mémoire, il n'y en a pas.

2705

**M. EDDY HUNTER :**

2710 Les tests qu'on a effectués démontrent qu'il n'y a aucun biogaz. Parce que principalement,  
ce sont des cendres, donc, il y a très peu de matières... des cendres, de la porcelaine, du verre,  
donc, ce sont des matières inertes qui ne dégagent pas. Dans tous les sondages qu'on a faits,  
puis les forages qui ont été effectués ont démontré des concentrations de 0 en méthane, en gaz  
méthane.

2715

Mais dans toute autorisation auprès du ministère qu'on appelle les mesures de mitigation  
qui vont être mises en place, ça va être au niveau de la construction. On en a plusieurs à travers  
l'île, j'en ai quelques-unes. Ça peut être des détecteurs de méthane qui peuvent être installés, qui  
vont être actionnés.

2720

C'est au promoteur de déterminer qu'est-ce qui peut être fait en accord avec le ministère  
de l'Environnement, des détecteurs de méthane qui peuvent être mis à des endroits critiques qui  
allument une alarme ou une pompe qui fait un vide ou... tout dépendant. Il y a vraiment une  
panoplie de systèmes qui sont mis en place.

2725

Dans le cadre de ce terrain-là, il n'y a pas de problématique de méthane dans toutes nos  
mesures qu'on a faites. Donc, la problématique d'accumulation de biogaz n'est pas là. C'est plus

une problématique de s'assurer qu'il n'y a pas de contact avec les matières résiduelles qui sont restées au fond de la carrière.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2730

Donc, le suivi environnemental, il va en avoir un, mais il est encore à déterminer?

**M. DENIS ROBITAILLE :**

2735

C'est-à-dire qu'il va surtout être au niveau de la construction parce que, par la suite, c'est des matières inertes qui sont là. Alors, s'il faut démolir pour pouvoir aller y toucher, ça va être ça l'enjeu. Là, c'est à définir avec le ministère, mais il m'apparaît clair aujourd'hui que s'il n'y a aucun biogaz, le ministère n'ira pas nous exiger... ben, clair, enfin... Il n'ira pas nous exiger cette mesure supplémentaire-là. Je ne vois pas pourquoi en tous les cas, mais si c'était le cas, on va le faire.

2740

Mais, bon, aujourd'hui, ça ne me semble pas nécessaire.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

2745

Parce que l'arrondissement a une partie du parc qui semble être sur ce terrain-là, est-ce que vous êtes soumis au même type de nécessité d'un suivi environnemental par le fait qu'il va y avoir du monde sur le parc? Est-ce qu'il y a quelque chose?

**M. EDDY HUNTER :**

2750

Le parc n'est pas situé au-dessus de la carrière; il est situé à l'extérieur de la carrière.

**M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Du tout?

2755 **M. EDDY HUNTER :**

On a fait des mesures tout en périphérie du parc pour vérifier s'il n'y avait pas des migrations horizontales des biogaz, mais il faut dire qu'au niveau du... on n'a pas rien trouvé à ce niveau-là. Mais il se peut que le ministère de l'Environnement exige certaines mesures ou une tranchée drainante à ce niveau dans le cadre du parc. Je ne nommerai pas les projets, mais il y a des projets qui ont été... c'était à l'extérieur d'une carrière et le promoteur ou la Ville a été obligée de mettre une tranchée pour éviter une migration possible des biogaz d'un point de vue horizontal, une migration horizontale des biogaz.

2765 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Mais est-ce qu'il y a aussi une possibilité d'impact sur des contaminants par rapport... Bien, vous avez dit que vous investissiez 100 000 \$ pour décontaminer les sols, j'imagine que ça aussi, c'est une problématique par rapport... c'est pas juste les biogaz qui peuvent affecter possiblement...

Est-ce qu'il y a un risque quelconque?

2775 **M. EDDY HUNTER :**

Dans tout usage résidentiel, les grandes lignes directrices au niveau du ministère de l'Environnement, c'est un mètre de sol propre pour un usage résidentiel, même si on va par analyse de risque, ou pour un usage récréationnel : c'est un mètre de sol propre.

2780 D'expérience, parce que j'ai dirigé les travaux de décontamination pour tout le terrain *Loggia*, le terrain naturel est à peu près à un mètre. Donc, l'épaisseur de remblai est environ d'un mètre et les critères à respecter pour le ministère de l'Environnement, c'est d'avoir un mètre de sol propre.

2785           Donc, il y a obligation d'enlever le premier mètre et donc, il ne restera pas de sol contaminé à l'emplacement du terrain parce que l'obligation d'enlever le premier mètre pour mettre un mètre de sol propre fait en sorte qu'on a tout décontaminé le terrain.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2790           Ça va? Merci. Alors, comme il n'y a personne d'autre qui a demandé la parole, est-ce que... pas de questions?

**MME LUBA SERGE, commissaire :**

2795           Non.

**M. MICHEL HAMELIN, président :**

2800           Alors, je vous remercie beaucoup. On se donne rendez-vous le 25 mai prochain pour l'audition des mémoires. Je vous rappelle que la date limite est au 19 mai pour produire votre mémoire ou indiquer votre intention de faire une présentation orale.

                  Merci beaucoup, bonsoir.

2805           FIN DE LA SÉANCE

2810 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.

Et, j'ai signé :

2815 \_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**