

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN PARÉ, président
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**REVITALISATION DU SITE
DES ANCIENS GARAGES DU MTQ**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 8 mai 2012, 19 h
Au sous-sol de l'Église Saint-André-Apôtre située au
10505, rue de l'Esplanade
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 8 MAI 2012 1
PRÉSIDENT 1

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. Maurice Carrier 20
M. Luc Villandré 27
Mme Natalie Cloutier 35
M. Jean-Marc Valin 39
Mme Marie-Annick Grégoire 44
M. Alain Villandré 51
Mme Caroline Desmarais 58
Mme Céline Carrière 62
Mme Diane Duchesne 71
M. Louis-Philippe Ouimet 79
M. Jean-François Beyries 82
Mme Nina Garoufalis 93
M. Pierre Even 102
Mme Evelyne Kolish 113
M. Marc L'Écuyer 120
M. Laurent Bour 129
M. Jean Plamondon 135

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Bonsoir, Mesdames, Messieurs. Bienvenue à cette consultation publique sur le
revitalisation du site des anciens garages du MTQ sur le boulevard Henri-Bourassa.

10 J'annonce tout de suite – et vous vous en doutiez – qu'il y aura au moins une autre
séance d'information. Elle aura lieu demain soir à 7 h 30 ici. On verra par la suite. J'attire
également votre attention sur le fait qu'il y a deux sorties de secours à l'arrière. Je vous invite
instamment à les laisser dégagées. Je ne suis pas inquiet évidemment mais tout de même, je
pense que ça fait partie des précautions et du civisme élémentaire que de s'assurer de ces
précautions-là.

15 Je m'appelle Jean Paré, je suis commissaire à l'Office de consultation publique, tout
comme ma collègue, madame Luba Serge. La commission est soutenue dans son travail par
une équipe de l'Office qui comprend notamment Olivier Légaré, qui est à ma gauche,
secrétaire de la commission et analyste; madame Brunelle Amélie Bourque s'occupe de la
logistique et messieurs Nat Than Le et Félix Hébert s'occupent aussi de l'accueil, vous les
20 avez vus.

25 Comme son nom l'indique, l'Office de consultation publique a pour mandat de
consulter les citoyens sur diverses questions qui relèvent de la compétence municipale,
notamment les projets d'urbanisme. L'audience d'aujourd'hui porte plus précisément sur deux
projets de règlement qui visent à encadrer un projet immobilier sur le site des anciens garages
du MTQ. Les règlements proposés et le projet immobilier vous seront présentés dans un
moment.

30 Les consultations de l'Office répondent à un principe de base : le droit des citoyens
d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le

droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

35 Selon les mots mêmes de la Charte de la Ville de Montréal, les mécanismes de consultation établis par l'Office doivent être crédibles, transparents et efficaces. Donc même s'il est régi par la charte de la Ville, l'Office de consultation publique est une entité distincte qui traite les dossiers qui lui sont confiés de façon indépendante.

40 Les commissaires ne sont ni des élus ni des fonctionnaires de la Ville. Ils sont nommés par un vote d'au moins les deux tiers des membres du conseil de la Ville. Quand l'Office reçoit le mandat de tenir une consultation, la présidente de l'Office constitue une commission dont elle désigne le président et les membres.

45 Les consultations de l'Office se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie. Ces documents sont disponibles à la table d'accueil et accessibles sur le site internet de l'Office. Je vous signale aussi que l'information relative à la convocation de la consultation qui commence ce soir s'est faite par des avis qui sont parus dans les journaux. L'Office est présent sur Facebook et dans d'autres médias sociaux. Enfin, des dépliants relatifs à cette audience ont été distribués dans
50 les quartiers avoisinants.

À ce propos, j'aimerais simplement vous signaler qu'une information qui apparaît dans le dépliant qui a été distribué à vos portes est erroné par rapport au nombre d'unités d'habitation projetées. Je vous invite à être attentif, à porter attention à la présentation du projet tout à l'heure pour avoir l'information exacte.
55

Quelques mots maintenant sur le déroulement de l'audience. Comme vous le savez, le processus consultation est divisé en deux étapes. La première en est une d'information, la seconde sera consacrée à recueillir l'opinion des citoyens. Alors, la première étape qui commence ce soir vise à permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute
60 l'information possible sur le projet.

65 La séance se déroulera de la manière suivante. Dès que j'aurai terminé cette entrée en matière, le porte-parole de l'arrondissement vous présentera le processus règlementaire. Immédiatement après, le représentant du promoteur présentera le projet immobilier proposé. Les deux présentations devraient durer au total une trentaine de minutes.

70 Par la suite, nous prendrons une pause et nous commencerons ensuite la période de questions. Et contrairement à l'habitude, parce que nous sommes très nombreux ce soir, au lieu de demander aux gens de s'inscrire un après l'autre en allant à la table d'accueil, nous allons faire circuler à partir de maintenant des formulaires de l'Office qui vous permettent de vous inscrire, ceux d'entre vous qui veulent poser des questions. Et l'un après l'autre, je recevrai les gens qui se sont inscrits pour venir poser leurs questions devant la commission.

75 Alors, au retour de la pause, effectivement, j'appellerai ces personnes et dans le but de permettre au plus grand nombre de poser des questions, chaque personne a droit à deux questions par intervention. Si elle souhaite en poser d'autres, elle peut s'inscrire de nouveau pour revenir devant la commission. Nous laisserons le registre d'inscription ouvert.

80 En même temps, le message que je vous passe, c'est d'être attentif aux questions qui sont posées par vos concitoyens, attentif également aux réponses qui seront apportées, parce que ça permet souvent d'éviter que des questions soient posées deux ou trois fois.

85 Vous adressez vos questions au président qui les dirige soit au porte-parole de l'arrondissement, soit à celui du promoteur, soit à l'une ou l'autre des personnes-ressources qui les accompagnent. Je vous demande de ne pas faire de préambule à vos questions ou alors de le garder au strict minimum si c'est indispensable pour comprendre la question.

90 Ce soir, en effet, on met l'accent sur la recherche de l'information et la compréhension du projet. C'est au cours de la deuxième étape que vous pourrez exprimer votre opinion. Notre tâche à nous, la commission, c'est de faire en sorte que chacun obtienne une réponse aussi claire que possible à ces questions et, à cette fin, ma collègue et moi, nous pouvons intervenir

à tout moment pour pousser plus loin la recherche d'information ou pour obtenir un éclairage plus complet.

95 Dans le même esprit, nous tenons à ce que le climat demeure serein et que les échanges se fassent dans le respect mutuel et la courtoisie. Notre expérience a montré que le comportement des Montréalais et des Montréalaises est généralement impeccable dans toutes les consultations. Je rappelle néanmoins que les manifestations ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation sont irrecevables.

100 Un mot sur la deuxième étape. Elle commencera mardi le 29 mai, même heure, même salle. Et, bien sûr, là encore, s'il y a lieu, on tiendra des séances additionnelles. Les trois semaines qui séparent la première étape et la deuxième, c'est pour vous permettre de préparer un mémoire ou des interventions verbales. Et pour intervenir en deuxième partie, que ce soit verbalement ou par écrit, vous devez vous inscrire d'avance et la date limite pour le faire sera le jeudi 24 mars. - Qu'est-ce que je raconte? 24 mai. Merci, vous êtes très attentifs.

105 Au moment où vous vous inscrivez, on vous précisera à quel moment l'Office va recevoir votre mémoire écrit. Évidemment, plus votre mémoire arrive tôt, plus les commissaires peuvent en prendre connaissance et se préparer à mieux vous entendre et à vous poser des questions à vous aussi, s'il y a lieu. Les mémoires ne seront toutefois rendus publics qu'au moment où leurs auteurs en feront la présentation devant la commission.

110 Une fois les deux étapes de la consultation terminées, la commission analysera les mémoires et les interventions et rédigera son rapport. Au plus tard le 20 juillet, ce rapport sera remis à la présidente de l'Office qui l'enverra aux élus municipaux. Le rapport sera rendu public au maximum quinze jours après. Par la suite, les décisions à prendre appartiennent aux élus municipaux.

115 La documentation relative au projet demeure accessible en tout temps sur le site web de l'Office et on y ajoute régulièrement des documents, incluant les transcriptions des séances de l'audience. Vous noterez, en effet, la présence d'une sténographe, madame Louise

125 Philibert et d'un responsable de la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon. Tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera enregistré. La version audio et les notes sténographiques feront partie de la documentation disponible.

130 Je vous présente maintenant les personnes qui ont pour tâche de nous informer, ce soir. Le porte-parole de l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, à ma gauche, est monsieur Pierre Alarie, conseiller en aménagement. Je lui demanderai tout à l'heure de nous signaler les autres personnes de l'arrondissement ou de la Ville qui pourront contribuer à nous informer.

135 Du côté du promoteur, Construction Musto, le porte-parole sera monsieur Pierre Guillot-Hurtubise. Il sera secondé par monsieur Sylvain Gariépy. Je demanderai aussi à monsieur Guillot-Hurtubise tout à l'heure de nous signaler les autres personnes qui sont présentes ce soir et qui pourront aussi intervenir pour nous informer.

140 Monsieur Alarie, avant de commencer votre présentation, je vous invite à nous dire s'il y a d'autres personnes ici présentes à qui on pourra relayer pour les compléments de réponse.

M. PIERRE ALARIE :

145 Oui. Il y a deux personnes de la Direction du développement du territoire qui sont présentes dans la salle. Tout d'abord, monsieur Gilles Côté qui est directeur du développement du territoire et monsieur Richard Blais – monsieur Côté est au fond là-bas et lève la main – et également monsieur Richard Blais, qui est le chef de Division urbanisme permis et inspection de l'arrondissement, qui est également dans la salle quelque part.

LE PRÉSIDENT :

150 Je crois comprendre qu'il y a quelqu'un également de la Division de l'habitation qui est ici.

M. PIERRE ALARIE :

155

Oui, qui était non annoncé, qui s'est annoncé tantôt.

LE PRÉSIDENT :

160

D'accord.

M. PIERRE ALARIE :

165

Malheureusement, j'ai un blanc de mémoire, j'oublie son nom.

LE PRÉSIDENT :

170

Très bien. Le cas échéant, on y reviendra tout à l'heure. Et bien sûr, d'une part, c'est le président qui relaie les questions quand on va chercher une réponse et si d'autres personnes doivent répondre, on les invitera à venir s'asseoir à côté de monsieur Alarie. D'ailleurs, il y a un micro qui est prévu.

175

Alors, monsieur Alarie, je vous invite à faire immédiatement la présentation des projets de règlement qui sont à l'étude. En même temps, je pense que ça peut se faire assez bien, il y a des feuilles donc qui pourront circuler pendant la présentation pour les gens qui veulent s'inscrire pour la période de questions. Monsieur Alarie, à vous la parole.

M. PIERRE ALARIE :

180

Merci beaucoup. Tout d'abord, c'est important pour commencer de mentionner que les deux projets de règlement qui font l'objet de la présente consultation, c'est un projet modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et un projet de règlement en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

185 La Charte de la Ville de Montréal, qui est un document légal, prévoit qu'un projet
résidentiel, commercial ou industriel d'une superficie supérieure à 25 000 mètres² peut être
approuvé par l'adoption d'un règlement adopté par le conseil municipal de Montréal. Il ne s'agit
pas d'un changement de zonage qui relèverait de l'arrondissement mais d'un règlement qui
autorise un projet, malgré certaines dérogations à la réglementation de zonage de
190 l'arrondissement.

Quant au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, c'est un document qui est
également adopté par le conseil municipal et, dans le cas présent, on le verra tantôt, ce projet-
là demanderait certaines modifications à la densité prévue au Plan d'urbanisme.

195 Donc je vais rapidement passer sur le site concerné. C'est un terrain de
40 864 mètres² qui est borné au nord et à l'est par l'établissement de détention Tanguay, au
sud par le boulevard Henri-Bourassa et à l'ouest par les bureaux de la SAAQ. On retrouve
également une épicerie Loblaws juste en face, de l'autre côté du boulevard Henri-Bourassa,
200 ainsi qu'une gare de train de banlieue à proximité et un cégep. Plus à l'est, on retrouve un
secteur principalement résidentiel, composé principalement d'habitations de types unifamilial,
duplex, triplex et quelques quadruplex.

205 Donc je vais rapidement passer à l'historique du projet, du terrain, du site. Jusqu'à
2006, le terrain était occupé à des fins de clos de voirie par le ministère des Transports. Il est
vacant depuis. En 2008, le terrain a été vendu au requérant qui, évidemment, souhaite le
développer à des fins résidentielle et commerciale.

210 En 2009, l'arrondissement a reçu en avis préliminaire une première demande qui a été
soumise au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement pour transformer le site à des
fins résidentielles et, en 2011, l'arrondissement a reçu une demande formelle d'adoption d'un
règlement en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte et d'un règlement modifiant le
Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

215 Donc les démarches d'adoption. Le projet a été présenté au comité consultatif
d'urbanisme de l'arrondissement et au comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de
Montréal. La première version du projet qui comprenait 1076 logements répartis dans des
bâtiments de huit à seize étages a été présentée à l'automne 2008. Suite aux avis, des
220 modifications ont été demandées par ces comités, notamment une réduction de la hauteur
maximale du projet à douze étages et une réduction de la densité du projet.

 Donc suite à ces modifications demandées par les deux comités, une nouvelle
présentation a été effectuée auprès du comité consultatif d'urbanisme et le comité
d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal.

225
Maintenant, on avait un projet qui comprenait 1022 logements dont 203 logements sociaux
dans des bâtiments de huit à douze étages. Cette demande-là a été présentée en février
2012. Encore une fois, ce projet-là a été vu par le comité d'architecture et d'urbanisme et le
CCU qui ont demandé de nouvelles modifications, notamment quant à la hauteur des
230 bâtiments bordant le boulevard Henri-Bourassa.

 Finalement, le requérant et ses professionnels ont déposé en mars 2012 un nouveau
projet comprenant 923 logements dont 143 logements sociaux dans huit bâtiments de huit à
douze étages, dont dix étages en bordure du boulevard Henri-Bourassa, tel que demandé par
235 le comité d'architecture et d'urbanisme.

 À partir de là, le conseil d'arrondissement, le 5 mars 2012, a soumis au conseil
municipal les projets de règlement en question, donc le projet modifiant le Plan d'urbanisme et
le projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, donc demandant au conseil
240 municipal d'adopter ces projets de règlement.

 Le 28 mars 2012, donc quelques semaines après, ces deux projets de règlement là
ont été inscrits au comité exécutif de la Ville de Montréal. Et, finalement, les deux projets de
règlement ont été adoptés par le conseil municipal en avril 2012. Suite à ça, l'Office de

245 consultation publique a été mandaté pour tenir des audiences en mai, dont la première séance se tient ce soir.

Les étapes à suivre. Donc après les séances de consultation de l'Office qui auront lieu en mai, l'Office aura le mandat de déposer un rapport au conseil municipal à une date à
250 déterminer et, par la suite, le conseil municipal adoptera les deux règlements avec modifications ou sans modifications, encore là à une date qui reste à confirmer.

Les principales modifications règlementaires demandées par ce projet-là. Donc la réglementation actuelle, qu'est-ce qu'elle dit au niveau zonage? C'est un zonage de type 1.71,
255 qui correspond à l'usage « cour de matériel et véhicules de service ». Donc c'est un zonage qui correspond à l'usage qu'on retrouvait sur le site auparavant, c'est-à-dire, une cour de voirie du ministère des Transports. Actuellement, la hauteur maximale prescrite dans la zone en question, c'est de trois étages avec une hauteur en mètres de 12.5 mètres. Et le nombre de stationnements demandé est une unité par deux logements.

260 Dans la proposition, en termes d'usages permis, il est demandé un usage H.7 qui correspond à du résidentiel multifamilial, 11.1 qui est un parc et 11.3 qui est une place publique. De plus, face au boulevard Henri-Bourassa, il est demandé un zonage de type C.2, commerce et service de faible intensité, et E4 (1) qui permet les garderies et les écoles.

265 En termes de hauteur, le projet demande une hauteur de douze étages maximum et quarante-cinq mètres. Le nombre de stationnements demandé, c'est une unité par logement pour les condos et une unité par trois logements pour les logements sociaux.

270 En termes d'objectifs, le projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 prévoit assujettir les constructions prévues sur le site à une approbation par l'arrondissement de chaque demande de permis de construction selon la procédure de Plan d'implantation et d'intégration architecturale. Donc ça veut dire que présentement, ce qui est soumis, ce sont des volumétries, on n'a pas les détails architecturaux des bâtiments. Alors, ce qui serait
275 présenté, c'est que pour chaque projet de construction qui serait présenté à l'arrondissement

par la suite, il y aurait une approbation par le comité consultatif d'urbanisme et par le conseil d'arrondissement en vertu de la procédure de Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

280 Les objectifs et critères sous lesquels devraient s'appuyer cette approbation – c'est ce qu'on retrouve dans le projet de règlement – sont les suivants. Donc l'objectif : favoriser la création d'un ensemble urbain intégré qui contribue à l'enrichissement du milieu.

285 Les critères applicables sont les suivants : adopter une expression architecturale urbaine et contemporaine qui contribue à la mise en valeur des voies et des espaces publics adjacents; coordonner l'expression architecturale des bâtiments et l'utilisation de détails de couleur et de matériau sur l'ensemble des élévations, de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante; traiter avec soin les murs latéraux et arrière visibles du boulevard Henri-Bourassa ouest; et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui
290 de la façade principale; articuler les volumes et les façades afin d'éviter la monotonie; traiter les éléments mécaniques et techniques des bâtiments de manière à assurer leur intégration architecturale, notamment au niveau de la volumétrie et des matériaux de revêtement utilisés.

295 On a également un objectif au niveau de l'aménagement paysager : favoriser une contribution à l'aménagement paysager et à l'enrichissement du lieu. Et avec deux critères qui sont : intégrer harmonieusement tout cabinet de sectionnement – ça c'est les boîtes... Je ne sais pas ce que j'ai dit de drôle, mais en tout cas.

LE PRÉSIDENT :

300 Continuez, s'il vous plaît.

M. PIERRE ALARIE :

305 Intégrer harmonieusement tout cabinet de sectionnement aux chambres annexes au site pour que ces éléments soient aussi peu apparents que possible. Et minimiser l'impact visuel des aires de stationnement extérieures par un aménagement paysager de qualité.

310 Également, je vais parler un petit peu de la modification proposée au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Actuellement, le secteur, le terrain est situé dans un secteur qui s'appelle le 01-T5 qui prévoit un bâti de trois à six étages hors-sol avec une implantation jumelée ou contiguë, un taux d'implantation au sol moyen ou élevé et un coefficient d'occupation du sol variant de 2 à 4. - Quand on parle de coefficient d'occupation du sol, c'est la proportion des planchers par rapport à la dimension du terrain.

315 Dans la proposition qui est présentée, on aurait un bâti de trois à douze étages évidemment, avec un taux d'implantation au sol faible ou moyen et un coefficient d'occupation du sol de 2 à 7.

320 Également, compte tenu de la création d'un nouveau parc dans le projet, le plan des parcs et espaces verts du Plan d'urbanisme serait modifié pour intégrer le nouveau parc en question. Donc ça complète ma présentation.

LE PRÉSIDENT :

325 Merci beaucoup, Monsieur Alarie. Comme je vous l'ai dit tout à l'heure, il y aura une présentation ensuite du côté du promoteur et vous aurez droit, bien sûr, à la période des questions, de venir chercher le complément d'information requise. Comme je vous l'ai dit, il y aura ensuite, à une autre étape plus tard dans le processus, la commission entendra vos opinions; à ce moment-là, ni la Ville ni le promoteur ne seront à l'avant : on recevra vos
330 opinions. Mais ce soir, encore une fois, et demain, il s'agit de bien s'informer.

Alors, je demande à monsieur Guillot-Hurtubise, avant de faire sa présentation, de nous présenter les personnes-ressources qui l'accompagnent.

335 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Merci. Ma présentation débute par une présentation de l'équipe. - Est-ce que je peux enfilez les deux ou vous souhaitez que je présente d'abord l'équipe? D'accord.

340 **LE PRÉSIDENT :**

Puis, vous continuez ensuite.

345 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

D'accord. Alors, merci tout le monde de nous donner la chance de présenter notre projet et d'avoir l'occasion de répondre à vos questions.

350 Je vous présente immédiatement les gens qui constituent notre équipe. Les propriétaires et promoteurs du projet sont messieurs Marco Musto et monsieur Giuseppe Panzera, respectivement président de Construction Musto et président de l'entreprise CIOT. Monsieur Musto est dans la salle avec nous. L'architecture est réalisée par Sebastian Campanella qui est architecte et président de Campanella et Associés, qui est aussi dans la salle, qui pourra répondre à des questions techniques, si on n'est pas en mesure de le faire. Il y a des gens de l'équipe de monsieur Campanella qui sont aussi présents dans la salle.

355 L'architecture de paysage est réalisée par madame Julie Bélanger. Circulation, madame Geneviève Lefebvre qui est ingénieure chez CIMA+ et qui est ici dans la salle et qui pourra donner des compléments de réponse, si on n'est pas en mesure de le faire à l'avant. Pour les impacts éoliens, ils ont été mesurés par monsieur Wael Taha, ingénieur au Groupe-Conseil LaSalle. Et Pierre Hurtubise, ma responsabilité dans le projet, c'est d'être porte-parole ce soir mais aussi responsable des relations avec la communauté.

360

365 Pour le volet logement communautaire, nous travaillons avec le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. La directrice générale est madame Édith Cyr - elle n'est pas présente parmi nous ce soir, mais madame Suzie Turcotte fait partie de son équipe, elle est ici dans la salle et pourra donner des compléments de réponse, si besoin.

370 Et je suis accompagné du responsable du volet urbanisme du projet, monsieur Sylvain Gariépy, qui est président de Provencher Roy + Urbanisme.

375 Alors, je vais passer très brièvement sur le rappel des étapes. Vous allez reconnaître les dates et les différents comités qui ont été mentionnés par monsieur Alarie dans sa présentation il y a quelques instants. Donc de 2008 à 2012, il y a eu plusieurs rencontres au conseil d'arrondissement, au comité consultatif d'urbanisme, comité d'architecture et d'urbanisme, des rencontres avec la direction de l'habitation de la Ville de Montréal, évolution du projet – monsieur Alarie vous en a parlé – jusqu'aux présentes consultations publiques de l'Office.

380 La présentation qu'on va vous faire ce soir est brève, mais vous pourrez revenir avec toute une série de questions sur des éléments qu'on aura abordés très sommairement, parce qu'il y a quand même beaucoup de travail qui a été fait et on aurait trop peu de temps pour vous le présenter dans son entièreté.

385 On va quand même prendre le temps de vous présenter l'analyse urbaine qui est à l'origine de ce projet, particulièrement les contraintes et les potentiels du site. Et le projet comme tel, particulièrement les enjeux de vision et de principe d'aménagement, une description sommaire du projet, comment on l'intègre à la trame urbaine, les plans d'implantation et d'aménagement, des coupes schématiques, des vues aériennes. Et on en a d'autres, on en a choisi quelques-unes. Mais ceux et celles qui ont eu la chance de consulter
390 les documents qui sont sur le site de l'Office voient qu'il y a beaucoup d'information supplémentaire disponible, et ça nous fera plaisir d'ajouter des compléments d'information en réponse à vos questions.

395 Je vais céder tout de suite la parole à Sylvain pour le volet d'analyse urbaine, qui relève évidemment de l'urbanisme du projet.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

400 Bonsoir tout le monde! Tout d'abord, l'analyse urbaine. Donc pour ceux qui ont consulté le document, c'est vraiment une synthèse, ce soir, parce que ça prendrait trop de temps passer à travers tous les détails. Donc on est allé vraiment aux principaux points.

405 Lorsqu'on regarde l'évolution du quartier, d'une part, ce qu'on regarde, c'est l'évolution de la trame urbaine et aussi l'évolution des usages qui sont sur le site et qui sont environnants au site. Ce qu'on constate en ce moment – ici, on a un extrait d'une carte de 1914, une carte de 1975 – ce que l'on constate principalement, c'est vraiment l'évolution du parcellaire typique montréalais de forme rectangulaire, avec ses rues nord-sud, est-ouest. Mais ce qui ressort beaucoup de cette analyse-là entre autres, c'est la présence bien entendu des terrains institutionnels : la prison de Bordeaux, la prison Tanguay; vous avez aussi les terrains du MTQ. - On a une carte, un document qui date de 1954 sur laquelle apparaissent déjà les garages du MTQ. Et vous avez aussi les ateliers municipaux et enfin, la SAAQ.

415 Donc tout ce qui ressort du milieu en ce moment, c'est on a – excusez-moi l'expression – mais un trou béant à une fonction institutionnelle qui s'est bien établie dans le temps, qui n'a jamais eu d'autres fonctions et, au pourtour, on a une trame dans laquelle s'insèrent les usages résidentiels et aussi les usages commerciaux sur Henri-Bourassa.

420 Ici, on a le contexte actuel. Qu'est-ce qu'on retrouve? Je l'ai déjà mentionné : la prison de Bordeaux qui est établie depuis 1914, vous avez aussi la prison Tanguay depuis 1964. Le site du projet : les garages du MTQ, vous avez les terrains de la SAAQ juste à l'ouest, la Société d'assurance automobile du Québec, et surtout, dans un rayon de 400 mètres, ce que l'on retrouve, c'est la gare Bois-de-Boulogne. Ça, c'est un élément qui a beaucoup influencé aussi la conception du projet, cette présence d'une gare de train de banlieue, de train tout simplement, qui dessert aussi la population d'Ahuntsic. Vous avez, beaucoup plus à l'ouest,

425 l'autoroute des Laurentides; à l'est, le métro Henri-Bourassa, le cégep Bois-de-Boulogne et le
marché d'alimentation.

On a relevé les contraintes et les potentiels du site. La principale contrainte, c'est en
somme, la force en arc du côté est du terrain. Donc cette forme en arc s'explique par le
430 chemin d'accès à la prison Tanguay. Donc c'est un chemin qui fait partie du terrain, du lot de
la prison. Donc c'est quelque chose avec lequel on ne pouvait pas faire autrement que de
travailler avec cette forme irrégulière.

La décontamination du site est essentielle. Il faut se rappeler que depuis le début de
435 l'existence de ce site-là, la seule fonction qu'il y a eu, c'était des garages du MTQ. En soi,
c'est-à-dire, présence d'hydrocarbures et autres types de contaminants. Donc ça fait partie des
contraintes au niveau du développement.

Les potentiels. On a quand même un terrain d'une superficie d'envergure, qui peut
440 accueillir un projet d'envergure. On a une accessibilité hors du commun pour le transport
collectif. Donc on a une gare, on a le métro, on a plusieurs circuits d'autobus; on a aussi un
réseau routier d'envergure : le boulevard Henri-Bourassa est un boulevard qui dessert l'est et
l'ouest de l'arrondissement où il y a beaucoup, une capacité véhiculaire impressionnante. On a
aussi une artère qui permet une desserte de biens et services complets et diversifiés.

445 Et enfin, ce que l'on remarque quand on analyse le site, c'est qu'on a des
dégagements accrus, c'est-à-dire quand même les terrains institutionnels, il y a des prisons
mais entre les prisons, il y a le bâtiment de la SAAQ et autres, c'est plat, c'est des terrains qui
sont libres en ce moment, et une de nos préoccupations, c'est vrai sur presque l'ensemble du
450 pourtour et c'est moins vrai naturellement du côté résidentiel qui est occupé à l'est du site,
donc ça, en soi, dès le départ, ça a été une préoccupation.

LE PRÉSIDENT :

455 S'il vous plaît.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

460 La vision et les principes d'aménagement. Donc la vision et les principes, c'est de
prioriser le développement des friches urbaines plutôt que l'étalement; c'est la mixité sociale et
la mixité des usages; c'est de favoriser l'utilisation du transport collectif et actif; encadrer le
boulevard Henri-Bourassa avec une implantation sur rue sur le boulevard Henri-Bourassa;
densification du site pour absorber les coûts de décontamination et la construction de
stationnements souterrains; la réduction de l'empreinte au sol des constructions pour accroître
465 les superficies d'espaces verts; la réduction des surfaces asphaltées; et la réduction des îlots
de chaleur. En soi, la stratégie adoptée, c'est de s'inscrire dans la tendance de ce qu'on
appelle les TOD – les Transit Oriented Development – où on est situé à la proximité de gare
ou de station de métro.

470 L'autre élément qu'on prend en considération et qui, en quelque part, a beaucoup
influencé aussi la conception du projet, c'est qu'on se retrouve dans un territoire voué à la
densification et l'urbanisation optimale de l'espace. La carte que vous avez, c'est une
proposition de l'agglomération de Montréal dans le cadre de l'élaboration du Plan métropolitain
d'aménagement et de développement de la CMM. Donc ce sont les orientations qui se sont
traduites par la suite lors de l'adoption en objectif réel. Et je vais me permettre de vous le lire.
475 L'objectif 1.1, c'est de :

480 « Orienter 40 % de la croissance des ménages aux points d'accès du réseau de
transport en commun métropolitain structurant. C'est-à-dire que le PMAD propose d'orienter au
moins 40 % des nouveaux ménages dans les quartiers de type TOD comme notre projet,
localisés aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant, le
point d'accès étant généralement défini comme une station ou un arrêt. Le TOD est un
développement immobilier de moyenne à haute densité, structuré autour d'une station de
transport en commun... »

LE PRÉSIDENT :

485

Un petit peu moins vite, Monsieur Gariépy.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

490

Je voulais... je sais que mon temps est limité.

LE PRÉSIDENT :

495

Oui, à ce moment-là, peut-être couper un peu sur la lecture.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

500

Donc je vais couper dans la lecture. L'idée, je pense, le TOD est un développement immobilier de moyenne à haute densité structuré autour d'une station de transport.

505

Le projet, en quelques mots. C'est l'intégration à la trame de rue existante. Ce sont huit bâtiments de quatre à douze étages dont le taux d'implantation au sol est seulement de 37 %. On a 932 logements incluant 143 logements sociaux – ça, c'est la correction par rapport au dépliant qui vous a été distribué – 12 000 pi² d'espaces commerciaux, entre autres services de proximité, service de garde; 1182 cases de stationnement dont 1074 sont en souterrain; trois phases de construction; principe de conception environnementale; modulation des hauteurs afin d'assurer l'intégration optimale au voisinage; une variation de l'orientation des...

LE PRÉSIDENT :

510

S'il vous plaît. Nous allons prendre connaissance du projet jusqu'au bout. Vous aurez l'occasion de revenir pour les questions et... S'il vous plaît.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

515 Donc une variation d'orientation des implantations. Il y a des bâtiments qui sont
implantés dans un axe est-ouest, d'autres dans un axe nord-sud; maintien de deux emprises
de rue pour le développement futur; réalisation aussi d'étude d'impact : on parle de circulation,
éolien, ensoleillement et d'impacts environnementaux. Et aussi, ce qu'il ne faut pas oublier,
c'est l'intégration d'un parc public dans le projet.

520 L'autre point que je voulais aborder, c'était l'intégration de la trame de rue. Donc ici, on
a le quartier actuel et on a aussi un tracé projeté. Dans l'analyse urbaine, une des choses
qu'on a constatées, c'est que la rue McDuff avait une emprise qui pouvait être ouverte et pour
rejoindre la rue Poincaré. Il y a à l'heure actuelle une ligne de distribution électrique aussi qui
525 passe d'est en ouest sur les terrains de la prison Bordeaux.

 Donc en soi, l'idée aussi, c'était de démontrer que le site du projet pouvait s'intégrer
dans une trame urbaine projetée. Donc peu importe la vision de développement de cette
trame-là, notre projet pourrait s'intégrer dès le départ.

530 L'implantation, j'en ai déjà parlé. On a des bâtiments qui suivent l'orientation du
boulevard Henri-Bourassa dans un axe est-ouest, bien entendu un axe montréalais, et vous
avez aussi les bâtiments de huit, quatre et dix étages qui seront plus dans une orientation
nord-sud.

535 L'aménagement paysager. Ce qu'on doit retenir de l'aménagement paysager, c'est que
dans le cadre du projet, on veut dégager le maximum de territoire au sol, d'où un taux
d'implantation de 37 % et à l'aménagement d'un parc public qui, on le souhaite, pourrait faire
l'objet d'un concours public.

540 Vous avez ici une coupe schématique. Cette coupe schématique illustre entre autres
au niveau de la coupe longitudinale, vous avez la rue Tanguay et son cadre bâti existant. Vous
avez le projet d'implantation des bâtiments, dont le bâtiment qui est le plus à l'est commence

545 avec un quatre étages pour, par la suite, se transférer à huit étages et, ensuite les bâtiments de plus gros gabarit plus localisés au centre et à l'ouest du projet de développement.

550 Ici, vous avez une perspective, vue aérienne. Donc la situation actuelle et la situation projetée. Ici, vous avez une vue aérienne. Donc la situation actuelle et la situation projetée. Ici, vous avez une vue aérienne vers le nord-ouest, donc on reconnaît le trou ici, entre autres la prison Tanguay, les ateliers de la Ville de Montréal, la SAAQ, la gare Bois-de-Boulogne et le marché d'alimentation.

555 Ici, vous avez une vue – ça c'est la voie d'accès qui mène directement à la prison Tanguay à partir du boulevard Henri-Bourassa – donc c'est une vue vers le nord et, en bas, vous avez une vue vers le sud à partir des terrains de la rue Tanguay en direction du boulevard Henri-Bourassa.

En somme, ça conclut la présentation et vos commentaires sont les bienvenus.

560 **LE PRÉSIDENT :**

565 Merci, Monsieur Gariépy, Monsieur Guillot-Hurtubise. Je vous demande, évidemment comme je vous l'ai dit tout à l'heure, de garder vos commentaires pour plus tard. Nous allons pour le moment – et en passant, je vous remercie de la qualité de votre écoute. Jusqu'à maintenant, je pense que ça augure bien sur le déroulement de cette consultation.

570 Nous allons prendre une pause, nous allons ramasser donc les inscriptions pour les questions et au retour de la pause, je recevrai les gens pour les questions. Donc de retour dans à peu près dix minutes.

PAUSE... REPRISE

LE PRÉSIDENT :

575 Nous allons commencer la période des questions. C'est un sujet qui suscite
effectivement beaucoup de questions. Comme il y a plusieurs feuilles qui ont circulé, je vais
prendre les gens dans l'ordre où ils se sont inscrits mais en me promenant d'une liste à l'autre,
selon l'état de priorité que j'ai ici. On va faire de notre mieux pour avancer le plus possible dès
ce soir. C'est pour ça, d'une part, que je vous demande de poser des questions courtes et
j'invite évidemment ceux qui y répondent à répondre également de façon concise. Vous
580 adresserez vos questions au président de la commission et les réponses de part et d'autre me
seront également adressées.

585 Si jamais il y a des gens qui décident de quitter ou qui doivent quitter, si on n'épuise
pas non plus la liste, je vous dis tout de suite que demain soir, on pourra commencer avec les
gens qui se seront inscrits ce soir et qui n'auront pas été entendus. Par ailleurs, je vous
rappelle qu'en écoutant bien les questions de vos concitoyens et les réponses apportées aux
questions, ça peut permettre dans certains cas d'éviter de reprendre la même question.

590 Alors, j'appelle en premier lieu, monsieur Maurice Carrier. Et je vous invite à venir vous
asseoir devant nous, Monsieur Carrier. Bonsoir, Monsieur!

M. MAURICE CARRIER :

595 Bonsoir! Vous m'entendez?

LE PRÉSIDENT :

Je vous entends très bien. On va s'assurer évidemment que le micro fonctionne.

600 **M. MAURICE CARRIER :**

Oui. Alors, on m'entend?

LE PRÉSIDENT :

605 C'est très bien. Et vous avez droit à deux questions, on va les prendre une à la fois.

M. MAURICE CARRIER :

610 Oui. Vous me permettez un petit préambule? Je suis la première personne qui parle.

LE PRÉSIDENT :

Très, très, très court. Est-ce qu'il est nécessaire pour expliquer votre question?

615 **M. MAURICE CARRIER :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

620 Bon, allez-y.

M. MAURICE CARRIER :

625 D'abord, je veux dire que je fais partie d'un comité de citoyens. Il y a un comité de citoyens qui a été mis sur pied, qui est favorable à du développement équilibré pour Ahuntsic-Ouest; on n'est pas des gens qui sont opposés à ce projet. On a beaucoup entendu la vision du promoteur. On a beaucoup parlé de bâti. On a très peu parlé des personnes. Je suis très content de voir qu'il y a beaucoup de personnes ici dans la salle, ce soir.

630 Peut-être que la question la plus évidente, parce que dans notre comité, on a déjà soixante-douze questions à poser, je vous le dis tout de suite, parce qu'on en a pour l'instant

identifié soixante-douze, des questions parfois très précises, mais je vais commencer par une question très large.

635

Donc on a eu droit à la vision du promoteur. On a vu qu'il y a eu un processus à la Ville, à l'arrondissement, entourant des demandes en ce qui a trait à ce projet-là. Je pense qu'il serait intéressant pour les citoyens d'Ahuntsic-Ouest, ça serait de savoir quelle vision est portée par l'arrondissement et quelle vision est portée par la Ville. Parce que si on a bien compris, c'est un projet qui comporte, en fait, un potentiel – on nous a parlé de potentialité – et on a des vues sur un développement beaucoup plus large. Alors, on nous propose un premier pas...

640

LE PRÉSIDENT :

645

Je pense que votre question est claire, Monsieur Carrier.

M. MAURICE CARRIER :

650

Oui?

LE PRÉSIDENT :

C'est vraiment la vision de la Ville et de l'arrondissement pour l'avenir de ce secteur-là.

655

M. MAURICE CARRIER :

Exactement.

660

LE PRÉSIDENT :

Voilà. Monsieur Alarie?

M. PIERRE ALARIE :

665

Tout d'abord, mentionnons que le site concerné fait partie d'un secteur de planification détaillée au chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le chapitre d'arrondissement, qui a été adopté en 2005, avait identifié je crois trois secteurs de planification détaillée, donc des milieux qui étaient particulièrement déstructurés, il y en avait
670 quelques-uns. Celui-ci avait été identifié à ce moment-là, compte tenu que les bâtiments étaient déjà vacants ou sur le point de l'être par le ministère des Transports. Donc c'est un secteur qui est un peu plus large, je dirais, que le terrain concerné en question.

675

C'est qu'on est conscient – quand on dit « on » c'est l'arrondissement – l'arrondissement est consciente du fait qu'il y a des institutions au nord principalement et à l'ouest qui pourraient, dans un avenir plus ou moins important, quitter le lieu. Donc il y a une préoccupation pour l'arrondissement de s'assurer que le potentiel de développement de ce secteur-là se fasse de manière cohérente.

680

Malheureusement – bien, il y a eu un mandat qui a été accordé à une firme d'urbanisme conseil à peu près, je pense, en 2009, pour réaliser une planification détaillée du secteur en question. Cette planification-là a été présentée en version préliminaire auprès du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement à peu près en même temps que la première version du projet de monsieur Musto a été présentée. Et ni dans un cas ni dans
685 l'autre, le comité était satisfait de la proposition du consultant qui avait été engagé par l'arrondissement. Le consultant en question, son mandat s'est terminé à ce moment-là. Donc il n'y a pas pour l'instant de vision claire du développement de ce secteur-là.

LE PRÉSIDENT :

690

S'il vous plaît. Je vous demande de ne pas manifester mais, évidemment, ouvrez les oreilles. L'information vous est donnée.

695 Est-ce à dire que pour le moment, ce secteur-là, Monsieur Alarie, ne fait l'objet d'aucun
objectif soit pour son développement ou sa revalorisation ou s'il y a des choses, soit dans le
Plan d'urbanisme et dans le chapitre d'arrondissement qui donnent un éclairage sur l'avenir de
ce secteur-là?

700 **M. PIERRE ALARIE :**

Il y a certaines orientations qui ont été inscrites au chapitre d'arrondissement pour ce
secteur-là. Parce que quand le chapitre d'arrondissement identifie des secteurs de
planification détaillée, il encadre un peu ces secteurs-là par des intentions d'aménagement, je
dirais. Et dans le cas présent évidemment, c'est une vocation résidentielle qui était proposée
705 pour le secteur en général.

On parlait également de revitaliser le boulevard Henri-Bourassa entre le boulevard
Saint-Laurent et l'autoroute 15 qui en a bien besoin, parce qu'on voit la nature des commerces
qu'on retrouve actuellement sur le boulevard Henri-Bourassa avec beaucoup de locaux
710 vacants. Donc il y a vraiment une intention qui avait été identifiée dans le chapitre
d'arrondissement de développer le boulevard Henri-Bourassa, d'investir peut-être des
montants pour le mobilier urbain du boulevard Henri-Bourassa, pour revitaliser le secteur
commercial.

715 Quant au grand secteur, les grands terrains peu utilisés ou sous-utilisés – c'est-à-dire
le terrain concerné mais on inclut là-dedans également le terrain de la prison Tanguay et
même une partie du terrain de la prison de Bordeaux – on inclut également là-dedans les
terrains de la SAAQ qui sont des grands occupants d'espace sur le site et également le clos
de voirie Poincaré qui est appelé à s'en aller parce qu'il ne répond pas aux normes, et qui est
720 donc une propriété qui va éventuellement être libérée pour certains développements.

Donc c'est sûr qu'il y a des intentions. L'intention principalement, c'est d'en faire un
secteur à vocation principalement résidentielle. Évidemment, ça a été mentionné par le
consultant, la présence d'une gare de train de banlieue oriente d'une certaine façon le

725 développement futur de ce secteur-là. Ça a été mentionné, c'est quelque chose qui est public,
c'est-à-dire le projet, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la
métropole qui a été adopté à la fin 2011 prévoit que 40 % des nouveaux logements dans la
région métropolitaine de Montréal seraient localisés le long des gares de train, des stations de
730 de la part de la métropole de concentrer ou de favoriser le plus possible le développement le
long des gares de train.

Actuellement, la gare de train Bois-de-Boulogne, ce n'est pas une gare d'origine, c'est
une gare de destination qui sert principalement pour la clientèle étudiante du Collège Bois-de-
735 Boulogne. Donc ça serait intéressant de pouvoir développer autour de cette gare-là pour en
faire également une gare d'origine pour les résidents.

Cependant, comme j'ai mentionné tantôt, il n'y a pas de seuils de densité qui ont été
fixés pour l'instant, parce que le conseil d'arrondissement n'a pas adopté de plan
740 d'aménagement pour ce grand secteur-là.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Monsieur Carrier, votre deuxième question.

745

M. MAURICE CARRIER :

J'hésite entre des questions techniques et une sous question à la réponse donnée. Je
vais y aller avec peut-être une sous question pour rester dans le thème.

750

LE PRÉSIDENT :

Laissez-moi juger si c'est une sous question ou une deuxième question mais disons
que – parce que vous savez qu'il y a beaucoup de gens d'inscrits.

755

M. MAURICE CARRIER :

760 Oui, oui, bien sûr. Je vais laisser parler les autres personnes. Je vais m'arrêter après ça. Donc étant donné ce qu'on comprend, c'est-à-dire tout un potentiel de développement, pourquoi ne présente-t-on pas aux citoyens un projet d'ensemble plus complet, plus vaste, qui tient compte de l'ensemble du potentiel qui est décrit ici plutôt que d'y aller avec une parcelle qui est orientée est-ouest effectivement mais qui contredit la trame urbaine qui, elle, est nord-sud? Pourquoi on se limite à ça?

765 Parce que ce premier pas va évidemment influencer le reste. Donc il serait très important pour les citoyens de pouvoir comprendre l'ensemble de toutes les intentions, de mettre ça dans une organisation structurée qui respecterait effectivement la trame urbaine.

770 Donc la question, c'est pourquoi on est ici, ce soir, à se prononcer sur un projet qui est juste un préambule à quelque chose de beaucoup plus vaste?

LE PRÉSIDENT :

775 Un instant. S'il vous plaît. Le temps est précieux. Alors, Monsieur Alarie, pourquoi un projet sur un terrain plutôt et sans avoir cette vue d'ensemble? Est-ce qu'on n'aurait pas pu faire autre chose en prenant l'ensemble?

M. PIERRE ALARIE :

780 Bien, peut-être une question, je vais dire c'est une question de ressources qui fait en sorte que l'arrondissement n'a pas... Finalement, c'est que le promoteur est allé plus vite que l'arrondissement à ce niveau-là.

LE PRÉSIDENT :

785 S'il vous plaît. Un instant. Je vous en prie. On va quand même aller chercher les réponses. Mais je pense que la réponse est là. Merci, Monsieur Carrier. Je vais appeler maintenant monsieur Luc Villandré. Est-ce qu'il est ici? Bonsoir, Monsieur Villandré!

M. LUC VILLANDRÉ :

790 Bonsoir, Monsieur!

LE PRÉSIDENT :

795 Je vais vous inviter comme les autres, vous avez droit à deux questions. Je vous demande de commencer avec la première et la faire brève.

M. LUC VILLANDRÉ :

800 J'y vais immédiatement. La très haute densité du secteur prévu couplée avec la proximité des prisons Tanguay et Bordeaux, c'est un environnement propice aux activités de production, d'entreposage et de revente de drogue. Est-ce qu'une étude criminologique détaillée a été produite? Si oui, quelles en sont les conclusions et est-elle publique? Sinon, pourquoi n'a-t-on pas cru bon d'en produire une?

805

LE PRÉSIDENT :

810 D'accord. Un instant. Monsieur Alarie, est-ce que dans le cadre d'une orientation résidentielle pour un secteur comme celui-là, le voisinage d'institutions *pénitencières* est un facteur pris en compte dans la planification? Et, éventuellement, avec la dimension soulevée par monsieur Villandré, est-ce qu'on a étudié les répercussions potentielles sur le plan criminologique?

M. PIERRE ALARIE :

815

Lors de la vente de la propriété par la Société immobilière du Québec, la Société a déterminé une limite de terrain au nord pour s'assurer qu'une limite qui apparaissait acceptable pour le ministère de la Justice soit conservée entre la prison et le développement en question. On pourrait dire, il y a une zone tampon qui est sur le terrain de la prison Tanguay qui est réservée, pour laquelle il n'y aura jamais d'expansion de la prison et qui va assurer une transition entre le secteur résidentiel et la prison Tanguay.

820

LE PRÉSIDENT :

825

Un instant, s'il vous plaît. Les réponses vont venir des gens qui sont en avant. Ceux qui voudront donner des opinions, vous pourrez le faire en deuxième partie. Mais, de grâce, on essaie de passer à travers le processus. Monsieur Villandré a posé une question que je relaie à monsieur Alarie pour laquelle je lui demande un complément. Est-ce que les problématiques de criminologie ont déjà été prises en compte, étudiées, soit par votre arrondissement, soit à la demande de votre arrondissement, Monsieur Alarie?

830

M. PIERRE ALARIE :

Non.

835

LE PRÉSIDENT :

Elles ne l'ont pas été. Bien. Monsieur Villandré, deuxième question.

840

M. LUC VILLANDRÉ :

Alors, à Montréal, le mode de partage des coûts et revenus laisse essentiellement le coût des services de proximité aux arrondissements et les revenus d'impôts fonciers à la ville centrale. Considérant que l'arrondissement n'obtiendra pas davantage d'argent dans ses

845 coffres, comment prévoit-il absorber les coûts du nouveau secteur? Va-t-on diluer l'offre de services ailleurs dans l'arrondissement?

LE PRÉSIDENT :

850 Vous posez une question à connotation politique mais, tout de même, je vais demander à monsieur Alarie de faire le point sur la manière dont l'arrondissement s'acquitte de ses obligations quand arrive un nouveau développement, quand il y a des nouveaux services à fournir aux citoyens. Comment ça se situe, comment c'est abordé dans l'échelle des revenus et dépenses de l'arrondissement.

855

M. PIERRE ALARIE :

860 En fait, vous avez raison sur le point que la fiscalité montréalaise est assez particulière. Évidemment, les revenus fonciers générés par le projet, vous l'avez dit, ne vont pas directement à l'arrondissement, vont à la ville centre qui fait une redistribution en fonction d'une répartition. Donc ça ne descend pas automatiquement sur le projet.

Par contre, il faut comprendre que la construction des rues est à la charge du promoteur. Donc...

865

LE PRÉSIDENT :

Un instant, s'il vous plaît.

870

M. PIERRE ALARIE :

875 Donc les coûts que vous avez mentionnés sont particulièrement, on parle peut-être l'entretien du parc, le déneigement de la nouvelle rue, l'entretien du... bon, les plantations d'arbres. Ça peut être la cueillette des ordures, ces questions-là. Évidemment, c'est sûr que l'arrondissement – puis là, je ne veux pas m'embarquer dans le dossier politique parce

qu'actuellement, il y a des négociations qui se passent entre les arrondissements de Montréal et la ville centre pour la répartition des revenus fonciers – donc c'est une question qui est en cours actuellement entre l'arrondissement, entre les arrondissements – tous les arrondissements sont dans la même situation – et la ville centre.

880

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Alarie, est-ce qu'il y a quelqu'un de l'arrondissement qui peut, parmi les gens que vous avez signalés tout à l'heure, monsieur Côté ou quelqu'un d'autre, qui peut donner un complément d'information pour la manière en général dont l'arrondissement, un arrondissement comme le vôtre, absorbe la venue d'un nouveau projet?

885

M. PIERRE ALARIE :

J'inviterais peut-être monsieur Côté à répondre à cette question-là, compte tenu qu'il a été notamment directeur des travaux publics durant une certaine période pour l'arrondissement.

890

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Alors, Monsieur Côté, j'aimerais que vous preniez place près de monsieur Alarie, et une réponse aussi brève que possible.

895

M. GILLES CÔTÉ :

Bonsoir! Gilles Côté, directeur développement du territoire. Effectivement, une partie de l'argent va revenir dans le fonds de développement pour justement combler les besoins en déneigement, en ramassage des ordures, etc., mais ce n'est pas suffisant comme monsieur Alarie mentionnait. Il y a des discussions présentement qui ont lieu pour justement dans le cadre de développement résidentiel important comme ça, que les arrondissements soient mieux – qu'il y ait une meilleure contribution à ce niveau-là. Voilà.

900

905

LE PRÉSIDENT :

910 Bon. Je vais me tourner vers le promoteur maintenant pour savoir quelles sont les dépenses à caractère public, équipements, voirie ou autres, qu'il prévoit assumer dans le cadre de ce projet. Monsieur Guillot-Hurtubise?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

915 Alors, monsieur Alarie a déjà dit que la construction des rues et des infrastructures était à la charge du promoteur. Dans le projet, il y a l'équivalent de 10 % du terrain global qui est cédé à la Ville pour fins de parc. Donc ça, c'est une des contributions dans un projet de cette envergure-là du promoteur à l'arrondissement pour le bénéfice public.

920 Maintenant, il y a – j'ai entendu fuser une question sur la décontamination – vous me permettez d'y répondre tout de suite – la décontamination est à la charge du promoteur, donc ce n'est pas la Ville, c'est le propriétaire du terrain qui doit décontaminer.

LE PRÉSIDENT :

925 S'il vous plaît. La décontamination donc...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

930 La décontamination sera à la charge du promoteur, et évidemment, c'est pour ça qu'on l'a mentionné dans les contraintes du site. Parce que quand tu as un site où tu dois décontaminer, dans ce cas-ci, en plus, il y a la démolition des bâtiments sur le site qui est évidemment aussi à la charge du propriétaire, c'est normal, mais il faut que tout ça entre dans les équilibres d'ensemble du projet. Donc ça fait partie des contraintes entre avoir un site
935 propre qui n'a pas besoin d'être décontaminé et un site qui a besoin de l'être et qui l'est depuis des années et des années.

LE PRÉSIDENT :

940 Est-ce que la voirie et les services d'aqueduc, d'égouts, est-ce que ça fait partie...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

945 Bien, les services de déneigement et d'entretien des rues sont, comme partout à Montréal, à la charge de l'arrondissement ou de la Ville, en fait. Je ne suis pas plus spécialiste certainement que monsieur Alarie sur comment la ville centre et l'arrondissement répartissent leurs responsabilités, mais ce sont des services qui sont assumés à même les fonds publics, comme l'ensemble des rues à Montréal. Parce qu'il ne s'agit pas d'une rue privée dans le site. Il s'agira d'une rue publique.

950

LE PRÉSIDENT :

Mais toutes les constructions donc de voirie, d'aqueduc, d'égouts nécessaires au projet...

955

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Sont à la charge du promoteur.

960

LE PRÉSIDENT :

Sont à la charge du promoteur.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

965

Et en respect des ententes qui sont signées avec la municipalité, comme c'est le cas dans chacun de ces grands projets. Et qui sont des ententes ultérieures. Un projet comme ça, c'est de longue haleine. On traverse les étapes. Dans ce cas-ci, c'est l'étape de consultation

970 publique et, après ça, il y a des ententes contractuelles sur le défraiement des infrastructures
au fur et à mesure que les semaines et les mois s'écoulent avant les permis de construction.

LE PRÉSIDENT :

975 Madame Serge ?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

980 Je voulais poser la question aussi pour le parc. Comment ces coûts-là seront répartis?
Est-ce que ça serait aux frais du promoteur? La mise en place du parc.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

985 Le parc est cédé à la Ville mais l'aménagement du parc relève de la municipalité, de la
Ville, de l'arrondissement. Est-ce que c'est la Direction des parcs publics, etc., ou si c'est
l'arrondissement ? Ça, monsieur Alarie pourrait répondre. Mais c'est les autorités publiques
qui voient à l'aménagement du parc.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

990 Alors, vous, vous allez céder le terrain ou le parc? Qu'est-ce que vous cédez à la Ville?

M. SYLVAIN GARIÉPY :

995 Le terrain.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

On cède le terrain pour que la Ville puisse en faire un parc.

1000 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Merci.

1005 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît. Qu'est-ce qui arrive, Monsieur Alarie, à ce moment-là, quand la Ville ou l'arrondissement reçoivent un terrain destiné à être un parc et vous avez identifié dans le projet de règlement qu'effectivement, le Plan d'urbanisme serait modifié pour que ça soit un parc ? Donc à ce moment-là, qui intervient pour réaliser le projet ?

1010

M. PIERRE ALARIE :

1015 Normalement, si on se fie à ce qui s'est passé pour Place l'Acadie, qui est un cas assez récent où il y a un parc qui va être aménagé, les coûts ont été répartis, divisés en trois participations : une participation de l'arrondissement pour à peu près un tiers du parc; une participation de la part de la ville centre dans le cadre de la Politique familiale de la ville centre qui est l'équivalent également dans ce cas-là à environ un tiers des coûts du parc; et une autre participation du ministère de la Santé, compte tenu que le parc de Place l'Acadie était un parc axé sur la lutte aux îlots de chaleur. Donc il y avait une subvention.

1020

1025 Bon, prenons pour acquis que dans ce cas-ci, les programmes de subvention peut-être n'existeraient plus, donc ça pourrait être réparti généralement moitié-moitié entre la Ville et l'arrondissement, dans la mesure où il y a des programmes qui existent au niveau de la ville centre pour l'aménagement des parcs publics. Mais ça reste un parc de nature locale; ce n'est pas un parc régional. Donc c'est un parc qui serait entretenu par l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Villandré. Oui, Monsieur?

1030

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Si vous permettez un complément? Il y a quelque chose que j'ai oublié de dire.

1035 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, Monsieur.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1040

Évidemment, quand on cède le terrain, puisqu'on parle de ce qu'on devra faire comme travaux, le terrain sera cédé une fois décontaminé, à la charge du promoteur.

LE PRÉSIDENT :

1045

Merci. Alors, vous voyez, Monsieur Villandré, qu'on a fait un bout de chemin avec vos questions. Je vous remercie.

M. LUC VILLANDRÉ :

1050

Merci énormément.

LE PRÉSIDENT :

1055

Je vous en prie. J'invite madame Natalie Cloutier. Bonsoir, Madame Cloutier!

Mme NATALIE CLOUTIER :

1060

Bonsoir! Je suis également membre du comité des citoyens d'Ahuntsic-Ouest pour le développement...

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît. Votre première question?

1065

Mme NATALIE CLOUTIER :

... pour le développement harmonieux et équilibré du quartier. Ma première question est la suivante. Sachant que le promoteur prépare son projet depuis au moins deux ans, pourquoi les résidents n'ont-ils que quelques semaines pour prendre connaissance des quelque 400 pages de documentation soumise à l'Office de consultation publique et pourquoi êtes-vous si pressés ce soir à nous les présenter de manière extrêmement sommaire?

1070

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie pour votre question, Madame Cloutier. Il y a un processus évidemment qui est celui défini par les lois et qui nous amène, nous comme Office, ici ce soir et avec un mandat qui a été reçu des instances. Cela dit, je me tourne vers le promoteur pour savoir s'il y a eu d'une façon ou d'une autre des échanges ou d'autres formes de communication avec le quartier pendant l'élaboration du projet. Monsieur Guillot-Hurtubise, s'il vous plaît.

1075

1080

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Alors, ce projet-là, il y a déjà un bon bout de temps qu'on souhaite qu'il fasse l'objet d'une modification réglementaire par l'article 89 de la Charte et donc, en conséquence, il est à l'Office de consultation publique. Sachant que le processus de consultation publique de l'Office serait probablement le plus ouvert et exigeant qu'on puisse avoir à Montréal, quand on a des projets de ce type-là, nous avons convenu que la consultation publique, y compris avec les résidents, se ferait dans le cadre de l'Office de consultation publique.

1085

1090

1095 Alors, pour répondre clairement à la question, les contacts qu'on a eus sont avec les représentants élus de l'arrondissement, les comités consultatifs d'urbanisme et d'architecture mais au-delà de quelques téléphones qu'on a faits la semaine dernière, question de se présenter – notamment madame Cloutier et moi, on s'est parlé brièvement – il n'y a pas eu de consultation du quartier avant le présent processus de consultation.

LE PRÉSIDENT :

1100 Monsieur Alarie – merci, Monsieur – Monsieur Alarie, dans le cheminement des propositions successives pour la mise en valeur de ce terrain-là, est-ce qu'il y a eu des moments, soit à travers des réunions de conseil d'arrondissement ou autres, qui ont pu constituer des occasions d'informer les citoyens sur le cheminement du projet?

1105 **M. PIERRE ALARIE :**

Je dirais que non. Le processus n'a pas été présenté. C'est-à-dire, on a suivi le processus prévu par la loi. Donc c'était une démarche auprès du comité consultatif d'urbanisme principalement et du comité d'architecture et d'urbanisme. Mais ce n'est pas...
1110 Normalement, on a suggéré au promoteur de faire des démarches de consultation en amont. On a fourni le guide qui a été produit par l'Office de consultation publique qui recommande aux promoteurs de consulter en amont les résidents, mais ce guide-là, ce qu'il propose, c'est d'exclure l'arrondissement du processus de négociation, du processus de consultation. Quand il y a des consultations en amont qui se font, généralement l'arrondissement essaie de se
1115 dégager de ce processus-là pour laisser le promoteur et les résidents pouvoir négocier directement.

LE PRÉSIDENT :

1120 D'accord. Madame Cloutier, votre deuxième question.

Mme NATALIE CLOUTIER :

1125 Ma deuxième question. Le Plan directeur d'aménagement prône la construction de logements additionnels sur les terrains de la SAAQ et de la prison Tanguay. Advenant leur relocalisation – vous en avez parlé brièvement tout à l'heure – sachant qu'un tel développement ferait doubler la population d'Ahuntsic-Ouest, quels impacts prévoyez-vous sur le quartier?

LE PRÉSIDENT :

1130

Monsieur Alarie ?

M. PIERRE ALARIE :

1135

Comme on a mentionné tantôt, pour l'instant, ce ne sont que des intentions. Évidemment, ça dépend également, ça dépend beaucoup des organismes concernés. Il n'est pas prévu à court terme que la SAAQ s'en aille, ni la prison Tanguay. Et comme j'ai expliqué, il n'y a pas eu de planifications comme telles qui ont été effectuées pour ce secteur-là. S'il y en avait eu une effectivement, il y aurait eu une vision globale avec possiblement identification des services nécessaires pour desservir un vaste terrain qui serait beaucoup plus grand que ce site-là. Mais il n'y a pas eu de planification comme j'ai expliqué tantôt.

1140

LE PRÉSIDENT :

1145

Monsieur Alarie, est-ce que dans les travaux de planification de votre arrondissement qui ont pu conduire, par exemple, au chapitre d'arrondissement – et en passant, les gens qui regarderont la documentation accessible sur le site de l'Office pourront voir qu'il y a un grand nombre de documents qui ont été ajoutés, qui sont les politiques de tous ordres de l'arrondissement, donc stratégie de développement durable et autres, c'est donc dire qu'il y a toute une série de documents. Alors, à travers ces documents-là, ma question, Monsieur Alarie, c'est est-ce qu'il y a, par exemple, des prévisions de croissance de population qui ont

1150

été établies, soit à l'échelle de l'arrondissement, soit à l'échelle de ses différents districts ou à l'échelle de secteurs comme ceux qui sont à l'étude ?

1155 **M. PIERRE ALARIE :**

Non.

1160 **LE PRÉSIDENT :**

Pas de prévisions démographiques. Bien. Madame Cloutier, on a déjà réponse à vos deux premières questions.

1165 **Mme NATALIE CLOUTIER :**

Très bien. Je vous remercie et j'invite les citoyens à venir rencontrer le comité à la fin de cette soirée; nous sommes douze et nous avons tous une étiquette blanche sur nous.

1170 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. J'en prends note. J'appelle maintenant monsieur Jean-Marc Valin. Bonsoir, Monsieur Valin!

1175 **M. JEAN-MARC VALIN :**

Bonsoir!

1180 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous invite à poser votre première question.

M. JEAN-MARC VALIN :

Donc ma première question c'est : en quoi le projet proposé justifie de se faire quadrupler la hauteur maximale permise dans le présent Plan d'urbanisme et de...

1185

LE PRÉSIDENT :

Je vous rappelle, je vous rappelle que les manifestations – je comprends votre... mais rallongent le temps qu'on aura et raccourcissent le temps des questions. Monsieur Valin, donc, vous demandez ?

1190

M. JEAN-MARC VALIN :

Je voudrais savoir quel aspect de ce projet justifie donc de multiplier par quatre la hauteur présentement permise dans le secteur et de multiplier par environ huit à dix la densité de population du quartier.

1195

LE PRÉSIDENT :

On parle de densité de logement ?

1200

M. JEAN-MARC VALIN :

Densité, oui.

1205

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Alarie, donc il y a effectivement un passage d'une situation actuelle à une situation projetée que vous avez décrite. Alors, qu'est-ce qui amène à considérer ça comme souhaitable pour la mise en valeur de ce secteur-là ?

1210

M. PIERRE ALARIE :

Je dirais principalement la proximité d'une gare de train de banlieue.

1215

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît. Un instant. Nous allons entendre la réponse de monsieur Alarie.

1220

M. PIERRE ALARIE :

Mentionnons également que ce projet-là a été présenté au comité d'urbanisme à deux reprises et au comité d'architecture et d'urbanisme à deux reprises également. Et ces deux comités-là ont considéré que malgré la différence de densité de ce projet-là par rapport à la densité existante à l'est, notamment la proposition était – là, je vais prendre soin de mes mots à ce niveau-là – donc le projet était recevable pour le soumettre à la population.

1225

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Alarie, est-ce que ailleurs dans l'arrondissement, l'objectif de tirer parti de la présence, par exemple, d'une gare comme celle de Bois-de-Boulogne pourrait influencer à la hausse la mise en valeur d'autres secteurs ? Est-ce que c'est une orientation prise par votre arrondissement ?

1230

1235

M. PIERRE ALARIE :

Oui. Je dirais que ça a été pris notamment pour le projet Guin-Millen entre autres où on est venu identifier un projet d'une densité supérieure à la densité qu'on retrouvait dans les environs, notamment en raison de la présence d'une station de métro qui est la station Henri-Bourassa.

1240

LE PRÉSIDENT :

Pouvez-vous résumer brièvement les changements qui ont été apportés aux normes dans ce secteur-là?

1245

M. PIERRE ALARIE :

Le projet Gouin-Millen est un projet très dense. On parle d'une densité, d'une occupation au sol d'à peu près 90 %, ce qui est très supérieur au projet qui est soumis présentement, et une hauteur de huit étages dans un secteur qui permettait quatre étages. Donc on était plus au niveau du simple au double dans ce cas-ci. Dans le cas présent, évidemment, c'est un zonage – le zonage comme tel, on parlait tantôt de 12.5 mètres, ça correspondait à la hauteur des garages, mais on parle peut-être d'une hauteur environnante de deux étages. Donc effectivement le projet est beaucoup plus élevé que la hauteur avoisinante à l'est.

1250

1255

Par contre, il faut également considérer qu'à partir de l'ouest de la voie ferrée, il y a un secteur qui comprend des bâtiments de six à huit étages environ près du Cégep Bois-de-Boulogne.

1260

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Valin, vous avez une deuxième question?

1265

M. JEAN-MARC VALIN :

Oui. Comme suite à la première question, donc considérant que ce projet requiert dix-neuf dérogations au règlement d'urbanisme actuel, considérez-vous que le règlement d'urbanisme soit encore pertinent ? Et si oui, à qui il s'applique ?

1270 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Alarie, est-ce que le règlement d'urbanisme de votre arrondissement est en voie ou fait l'objet d'une intention de changement pour faire face aux objectifs dont vous avez parlé tout à l'heure en rapport, par exemple, avec le transport ou d'autres facteurs qui conduisent à avoir une autre vision de son développement ?

1275

M. PIERRE ALARIE :

Oui. L'arrondissement envisage actuellement une révision en profondeur de sa réglementation d'urbanisme. Et quant au nombre de dérogations de ce projet-là par rapport à la réglementation actuelle, elle n'est pas exceptionnelle si on la compare à d'autres projets d'envergure qu'il y a eu dans l'arrondissement.

1280

LE PRÉSIDENT :

1285

Un instant. Quand on apporte comme ça des modifications à un règlement d'urbanisme, qu'est-ce qu'on vise ? Est-ce qu'on vise essentiellement les terrains à redévelopper ou si ça peut s'appliquer aussi à d'autres secteurs déjà bâtis de l'arrondissement?

1290

M. PIERRE ALARIE :

Le cas présent, si je comprends bien la question, le cas présent, c'est les dix-neuf dérogations du projet.

1295

LE PRÉSIDENT :

Elles sont strictement pour le projet.

M. PIERRE ALARIE :

1300

Elles sont strictement pour le projet.

LE PRÉSIDENT :

1305

D'accord. Monsieur Valin, je vous remercie de vos questions. Madame Marie-Annick Grégoire, s'il vous plaît.

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1310

Vous m'excuserez, je ne suis pas tellement assise, moi. Bonjour! Je suis Marie-Annick Grégoire.

LE PRÉSIDENT :

1315

S'il vous plaît, j'aimerais mieux que vous vous assoyez, oui.

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1320

C'est parce que je ne suis pas tellement le genre assise. Présidente du Conseil d'établissement de l'école Saint-André-Apôtre. Donc mes préoccupations vont être ici au nom des parents du quartier. Donc première question : sachant que toutes les écoles environnantes sont à peu près entre 25 et 30 minutes de marche de ce projet-là, que toutes ces écoles ont pour heure de début de classe entre 8 h et 8 h 5, comment se fait-il que l'impact de circulation de 1182 possibles voitures n'ait pas été considéré dans le rapport de la firme CIMA à ces heures-là ?

1325

LE PRÉSIDENT :

1330 Je vous remercie de votre question. Je vais me tourner vers le promoteur pour lui demander de nous faire le portrait des prévisions d'impact du projet sur la circulation en lien, en rapport ou en comparaison avec la situation actuelle.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1335 Est-ce que vous souhaitez qu'on réponde précisément à la question sur les heures où on a mesuré l'impact?

LE PRÉSIDENT :

1340 Je vais vous demander brièvement de faire un portrait d'ensemble, comparer les impacts du projet...

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1345 Mais, moi je demande aux heures de début des classes et les heures de fin des classes, parce qu'elles n'apparaissent pas dans le rapport.

LE PRÉSIDENT :

1350 D'accord. Alors, nous allons toucher ce point-là. Peut-être même que vous pouvez commencer par cette réponse-là mais ça serait peut-être bon d'éclairer tout le monde sur l'ensemble de la chose.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1355 Alors, je vous le demandais parce que c'est une précision sur les heures qui sont mesurables dans l'étude, je vais demander à madame Geneviève Lefebvre de venir les

1360 donner parce que là, on est dans les considérations très techniques. Peut-être que madame Lefebvre peut se joindre à nous ? On va commencer par les heures exactes où les mesurages ont été faits, puis après, on pourra faire la présentation plus globale de l'impact, comme vous le demandez, Monsieur le président.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1365 Bonsoir! Mon nom est Geneviève Lefebvre, associée chez CIMA+. Donc effectivement, l'analyse de circulation a été faite tout à fait conformément aux bonnes pratiques dans le domaine. Donc, nous on fait toujours des comptages de circulation pendant les périodes de pointe. L'heure de pointe du matin s'établit de 7 h 30 à 8 h 30, puis celle de l'après-midi, de 16 h 45 à 17 h 45. C'est à la page 12 de la version du 7 novembre de notre étude.

1370 C'est les heures de pointe. Nous on regarde toujours, on fait des comptages sur une période de deux heures – deux à trois heures – heures de pointe du matin et du soir. Et on va chercher la pointe du réseau routier.

1375 Donc pour Henri-Bourassa, quand nos comptages ont été faits en février 2010, l'heure de pointe était de 7 h 30 à 8 h 30, donc ça couvre l'ouverture ou les heures d'accès à l'école. C'est sûr que l'heure de pointe du soir, elle est plus tard que l'heure de fermeture des classes qui est autour de 3 h mais le réseau n'est pas achalandé autour de 3 h. Donc nous, on regarde vraiment la pointe critique pour combiner le débit maximal au projet versus le débit maximal au réseau routier.

1380 Cette approche-là est réglementée dans les exigences de la Ville de Montréal en matière d'étude d'impact sur les déplacements. Donc on suit exactement la procédure de la Ville de Montréal. On suit aussi les procédures de l'ITE – *Institute of Traffic Engineering* – qui est utilisé aux États-Unis et au Canada. Donc c'est une méthodologie très, très standard employée dans l'ensemble des études de circonstances.

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1390 Je pense que vous n'avez pas compris ma question...

LE PRÉSIDENT :

1395 S'il vous plaît. S'il vous plaît.

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1400 ... parce que ça, je l'ai vu. Moi, ce que je veux, c'est aux abords des écoles. Pas à Henri-Bourassa. Henri-Bourassa, on...

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

Aux abords des écoles.

1405 **Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :**

Oui.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1410 Mais, nous on travaille toujours – c'est sûr que le secteur à l'étude est défini avec l'arrondissement et, évidemment, il faut comprendre que le boulevard Henri-Bourassa est une artère...

1415 **LE PRÉSIDENT :**

Madame, s'il vous plaît.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1420

... et on ne couvre que les artères, les axes qui ceinturent un projet. Donc et qui reçoivent 90 % du débit. Il faut penser que le boulevard Henri-Bourassa, comme on le voit sur la figure, le boulevard Henri-Bourassa accueille de l'ordre de 3000 véhicules/heure alors que si on passe à la rue Meilleur, on a recensé autour de 100-150 véhicules/heure. Donc plus on s'éloigne dans le réseau local, plus les débits sont faibles et l'impact sur la circulation du projet est distribué sur les rues au pourtour du projet en proportion de leur achalandage. Donc la rue Meilleur qui représente 150 véhicules/heure par rapport à 3000 sur Henri-Bourassa reçoit 4 % des déplacements générés par le projet. Donc c'est vraiment l'approche qui est retenue...

1425

1430

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît ! S'il vous plaît ! Laissez madame Lefebvre répondre. Alors, vous le ferez valoir, Monsieur, soit en venant poser des questions, soit dans votre mémoire. S'il vous plaît, je vous demande de respecter le déroulement. Monsieur, s'il vous plaît.

1435

Madame Lefebvre, poursuivez. La réponse directe que vous faites à la question de madame Grégoire...

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1440

Donc l'heure de pointe qui est retenue pour l'étude couvre l'heure de pointe où des autobus scolaires circuleraient sur le réseau adjacent.

LE PRÉSIDENT :

1445

Mais vous n'avez pas fait d'analyse particulière aux abords...

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

À proximité des écoles, non.

1450

LE PRÉSIDENT :

... des écoles.

1455

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

C'est ça que je voulais savoir.

LE PRÉSIDENT :

1460

Madame Grégoire, votre deuxième question.

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1465

O.K. Ma deuxième question va toucher un autre sujet qui concerne beaucoup les parents : la capacité d'accueil des écoles. Alors, tous les élèves... les élèves qui sont concernés par le projet en question, normalement, devraient aller à l'école Saint-François-de-Laval qui déjà a 700 élèves. Ceci dit, dans le plan triennal de la CSDM, l'école la plus proche, autre que ça, ça serait Saint-Benoît qui déjà devrait avoir 24 écoles supplémentaires et qui

1470

pourtant n'a pas de budget pour augmenter. Sinon, nous avons ensuite Saint-André où il n'y a pas de place pour construire...

LE PRÉSIDENT :

1475

Et votre question ?

Mme MARIE-ANNICK GRÉGOIRE :

1480 Alors, ma question : est-ce que vous avez quelque part envisagé, soit avec la Ville ou négocié quelque chose ou tenu compte même de cette haute densification-là sur l'impact de nos enfants à l'école ?

LE PRÉSIDENT :

1485 Je vais d'abord demander à monsieur Alarie comment l'arrondissement prend en compte l'impact de la croissance de la population et en particulier de la population scolaire quand il s'agit d'analyser un projet et si ça a des suites, par exemple, sous forme d'échanges avec la commission scolaire. Monsieur Alarie, je vous écoute.

M. PIERRE ALARIE :

1490 Je vois monsieur Gravel qui est ici, de la commission scolaire. Donc normalement quand un projet d'envergure comme ça est présenté, évidemment, ça ne va pas se construire en une année. C'est un projet qui va s'échelonner sur une dizaine d'années peut-être. Donc c'est sûr qu'à ce moment-là, quand le projet sera approuvé dans la forme qu'il aura à ce moment-là, il y aura des négociations, il y aura des rencontres qui auront lieu avec la commission scolaire pour déterminer l'emplacement, en tout cas, pour évaluer l'impact de ce projet-là en fonction de la typologie de logements qui sont prévus et pour déterminer si on va agrandir des écoles existantes ou si on va construire d'autres écoles.

1500 **LE PRÉSIDENT :**

Et ça, ce processus-là n'a pas encore été entrepris ?

M. PIERRE ALARIE :

1505 Non.

LE PRÉSIDENT :

1510 Si je vous entends là-dessus. D'accord. Merci beaucoup, Madame Grégoire. J'appelle monsieur Alain Villandré. Monsieur Villandré, votre première question ?

M. ALAIN VILLANDRÉ :

1515 Oui. Alors, un parc enclavé dans un secteur à très haute densité est à risque.

LE PRÉSIDENT :

1520 Excusez-moi. Si vous pouvez parler un petit peu plus lentement, ça va être plus facile de vous entendre.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

1525 Très bien. Donc un parc enclavé dans un secteur à très haute densité est à risque. On peut prendre l'exemple du parc Painter à Ville Saint-Laurent où on rapporte des problèmes de criminalité récurrents, délinquance, vandalisme, attroupement. Quelle garantie nous offre-t-on qu'il ne s'agit pas du sort réservé au nouveau parc ?

LE PRÉSIDENT :

1530 Merci pour votre question. Monsieur Alarie, tout d'abord, quand on installe, quand on aménage un parc dans un secteur à hauteur densité, comment prend-on en compte les problématiques sociales, y compris celles qui peuvent générer de la criminalité au moment de l'aménagement ou dans les autres mesures de planification ? Monsieur Alarie.

M. PIERRE ALARIE :

1535

Dans un premier temps, je vous mentionnerai que je ne suis pas un spécialiste en aménagement de parc. Cependant, je peux vous mentionner que la science de l'aménagement ou l'architecture du paysage va tenir compte de ces éléments-là pour essayer de limiter le plus possible les zones d'ombre, essayer le plus possible de localiser les

1540 éléments d'éclairage de façon stratégique pour répondre à ça. Par contre, je ne connais pas le parc dont vous parliez tantôt à Saint-Laurent. Ici, on est dans un milieu habité, c'est-à-dire que je ne sais pas, le parc est peut-être...

M. ALAIN VILLANDRÉ :

1545

Le parc Painter, c'est un parc près du boulevard Deguire à Ville Saint-Laurent. C'est un secteur à haute densité, et de là la comparaison avec le nouveau secteur qui est également à haute densité.

LE PRÉSIDENT :

1550

Mais on en reste quand même à une réponse d'ordre général sur l'aménagement des parcs, et je vais laisser la parole à monsieur Alarie.

M. PIERRE ALARIE :

1555

Donc le parc est quand même entouré par trois rues. Le côté sud est bordé par des bâtiments d'habitation. Donc le parc n'est pas enclavé totalement dû à la présence de trois rues. Il y a trois côtés sur quatre qui sont en bordure de rue. Normalement, ça n'a pas été un

1560 élément qui a été identifié autant par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement que par le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal dans lequel il y a des architectes paysagistes renommés. Monsieur Ron Williams est sur le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal et, de son point de vue, avec l'expérience de 50 ans de pratique qu'il a, il n'a pas soulevé cet élément-là.

1565 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Je vais me tourner vers le promoteur avec deux questions, peut-être, que vous nous parliez de qui a accès à ce parc et, deuxièmement, à qui est-il destiné en fait? Monsieur Guillot-Hurtubise ?

1570 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

1575 D'abord, qui a accès à ce parc ? C'est un parc public. Donc toute la population y a accès. J'ajouterais à ce que monsieur Alarie a dit, effectivement le parc est bordé sur trois côtés par une rue et je vous rappellerais qu'il ne faut pas oublier aussi qu'il y a deux emprises de rue qui sont maintenues dans le projet pour permettre, quelle que soit la vision de développement qui sera un jour mise de l'avant et réalisée sur les terrains au nord, que le site au complet puisse être connecté sur tout développement futur. Donc je suis assez d'accord avec monsieur Alarie quand on dit ce n'est pas enclavé. C'est un parc qui est desservi et qui est ouvert à tout le monde.

1580 J'ajouterais sur les discussions qu'on a eues avec le comité d'architecture et d'urbanisme qu'une des exigences formelles du comité d'architecture et d'urbanisme et aussi de l'arrondissement, c'est de prévoir que les bâtiments soient implantés en front de lot, c'est-à-dire, en bord de lot, notamment sur Henri-Bourassa.

1590 On avait un sentiment qu'il fallait encadrer le boulevard Henri-Bourassa qui est une grande artère très, très, très large et c'est effectivement ce que le comité d'architecture et d'urbanisme a recommandé et on a fait cette discussion-là. Et la trame aussi a fait l'objet de suggestions des éminents architectes et urbanistes de très nombreuses années d'expérience qui forment les comités d'architecture et d'urbanisme de la Ville.

1595 Donc, par exemple, sur la question de l'enclavement, on n'aurait pas pu mettre le parc sur Henri-Bourassa, par exemple. Ça allait à l'encontre de ce qu'on nous demandait en matière d'intégration urbaine au comité d'architecture et d'urbanisme.

Maintenant, à qui le parc s'adresse ? - On pourrait montrer peut-être, Sylvain, une vue préliminaire qui est dans les documents qui sont sur le site qui, évidemment c'est un aménagement très préliminaire parce que notre suggestion – mais on n'a pas de contrôle là-dessus – on aimerait bien, nous, que ce parc-là puisse faire l'objet d'un concours public comme on fait de plus en plus sur l'Île de Montréal quand il s'agit d'aménager des parcs, mais on a quand même tenté de prévoir un aménagement qui permettrait aux gens qui seront sur le site – et on vise une mixité sociale – avec un CPE – c'est un complément de réponse à la dame tout à l'heure – on n'a pas, nous, de notre côté, fait de contact avec des écoles mais les contacts sont faits en vue de l'octroi d'un CPE – non, ce n'est pas hors sujet parce que c'est...

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît ! S'il vous plaît ! On est quand même ici pour s'informer. Je vous demande un respect mutuel, s'il vous plaît !

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Je m'excuse, quand je parlais du CPE, je répondais à la question de quelle clientèle pourra aller au parc. Donc évidemment, la clientèle du CPE, des jeunes enfants seront dans le bâtiment dont le terrain privé, ce que vous voyez de cour semi-privée, terrasse privée, ça, ce sont les terrains qui appartiennent au bâtiment sur Henri-Bourassa, vont avoir un accès direct à un parc, sans avoir à traverser de rue. Donc c'est une première clientèle qui aura accès au parc.

Évidemment, le parc devra être aménagé pour tenir compte du fait qu'il y a une mixité sociale. Donc on pense à des personnes plus âgées, des jeunes familles, des enfants, etc. et les designs très préliminaires, comme je vous dis, c'est l'arrondissement qui a le contrôle sur ces designs-là mais on voulait quand même faire un exercice aux fins de le montrer, pourrait prévoir des zones détente et des zones de jeux d'enfants justement parce qu'il y aurait un CPE juste à côté.

LE PRÉSIDENT :

1630 Est-ce qu'il y a des façons – je vous demande une réponse assez brève, vous-même ou un de vos collègues – des façons d'aménager un parc pour y favoriser la fréquentation par l'ensemble des citoyens plutôt que de laisser décliner, disons, sa vocation pour des choses moins désirables ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1635 Écoutez, je serais mal à l'aise de répondre à cette question-là, je ne suis pas un spécialiste d'aménagement de parc. Mais c'est sûr que si le mobilier urbain, le parc est bien entretenu, il y a des zones pour toutes les clientèles, je pense que c'est un peu...

LE PRÉSIDENT :

1640 Mais dans la réflexion qui a conduit à l'image que vous nous montrez, est-ce que ça a été pris en compte ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1645 Ça a été pris en compte d'essayer de prévoir des usages qui pourraient attirer l'ensemble des clientèles qui résident autour et plus largement du quartier. Donc c'est pour ça que vous voyez zone de détente, zone de jeux pour enfants, des sentiers pédestres qui pourront faciliter la traversée du parc quand tu habites dans un des bâtiments et que tu veux te rendre de l'autre côté de la sortie. Donc on a essayé de prévoir l'ensemble des usages mais c'est perfectible évidemment. Toutes les idées pourront être reçues par l'arrondissement et intégrées, au besoin.

LE PRÉSIDENT :

1655 Merci. Monsieur Villandré, ça fait le tour de vos...

M. ALAIN VILLANDRÉ :

1660 J'ai une deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

1665 Excusez-moi, oui, vous avez raison. Je vous écoute.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

1670 D'accord. Donc je sais qu'on a mentionné les zones tampons, ça va être lié à ça. On rapporte le passage de drogues par voie aérienne dans les prisons de Montréal; les passeurs utilisent des balles de tennis et/ou des balles molles. Ne craint-on pas que la présence d'un tel complexe immobilier avoisinant les prisons Tanguay et Bordeaux puisse faciliter la tâche des passeurs de drogues? On s'entend, on a parlé de zone tampon mais pour l'instant, je ne sais pas s'il y en a une ou non, mais ça ne semble pas les empêcher de faire leur job.

1675 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Alarie.

M. PIERRE ALARIE :

1680 C'est un problème connu principalement à la prison Bordeaux qui est bordée par deux rues, en fait, la rue Poincaré à l'ouest et la rue Tanguay à l'est, pour lesquelles il n'y a aucune zone tampon directement. C'est-à-dire la clôture des résidences est adossée au terrain de la prison, ce qui permet avec un bon service d'acheminer des... Mais là, dans le cas présent, 1685 comme j'expliquais tantôt, lorsque la Société immobilière du Québec a vendu l'emplacement, elle a réservé une bande de terrain, dont je n'ai pas les chiffres exacts en profondeur, qui répond aux normes du ministère de la Justice pour tous les établissements pénitenciers gérés par le gouvernement du Québec. C'est une zone tampon, c'est-à-dire, pour éviter les situations

1690 qui sont vécues à la prison de Bordeaux en bordure où des gens font des intrusions sur des propriétés privées pour acheminer la drogue.

Maintenant, le ministère de la Justice impose une zone tampon pour laquelle il n'y a aucune construction qui est possible et il y a même des surveillances qui se font dans ces zones tampons là.

1695

LE PRÉSIDENT :

Et cette zone tampon, vous dites que par rapport à la prison Tanguay, puisque c'est sans doute de celle-là qu'on parle, est-ce qu'elle sera intégrée dans ce projet-ci ?

1700

M. PIERRE ALARIE :

Ce n'est pas un terrain qui appartient au promoteur. C'est une propriété qui demeure une propriété de la Société immobilière du Québec mais c'est un espace qui ne sera jamais développé par la prison Tanguay. Donc c'est une zone qui va demeurer en tout temps inoccupée pour justement s'assurer une zone tampon entre les secteurs résidentiels et la prison.

1705

LE PRÉSIDENT :

1710

J'imagine qu'il y a une clôture entre le terrain de la prison Tanguay et...

M. PIERRE ALARIE :

1715

Absolument. Il y a eue clôtures effectivement.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie, Monsieur Villandré.

1720 **M. ALAIN VILLANDRÉ :**

Merci à vous.

1725 **LE PRÉSIDENT :**

J'invite maintenant madame Caroline Desmarais. Bonsoir, Madame Desmarais!

Mme CAROLINE DESMARAIS :

1730 Bonsoir! Alors, je suis également membre du conseil d'établissement de l'École Saint-André-Apôtre. Ayant à cœur l'intérêt des enfants, j'aimerais savoir, quand on nous parle d'un futur projet de CPE ou de garderie, où en sont les démarches à ce sujet ?

1735 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Monsieur Guillot-Hurtubise Guillot-Hurtubise ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1740 Vous allez voir sur le site de l'Office qu'on a déposé dans la documentation du promoteur, une lettre qui a été écrite par le promoteur au ministère de la Famille pour leur indiquer notre volonté d'accueillir un CPE. On a aussi fait savoir aux autorités de l'arrondissement que nous étions à la recherche d'un groupe porteur et nous faisons – évidemment, vous connaissez ça mieux que moi – il y a les CPE et il y a aussi les services de garde privés. On a déjà été contactés par des gens qui pourraient être intéressés par un service de garde privé. C'est pour ça que les documents font état de service de garde.

1745 Évidemment, aucune entente formelle n'est conclue. Le projet devra aller de l'avant mais on a signifié le plus largement possible, publiquement et auprès des autorités, notre intérêt à accueillir une telle installation dans le projet.

1750

LE PRÉSIDENT :

Et à quel moment avez-vous envoyé cette lettre-là au ministère? Ou à peu près.

1755 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Si vous permettez, on va vous donner la date exacte.

LE PRÉSIDENT :

1760

Vous pourrez nous revenir là-dessus.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1765

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

1770

Bon, alors, il semble que la réponse est déjà connue des citoyens. Février 2012. Merci.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Je voulais vous donner la date exacte.

1775

LE PRÉSIDENT :

Non, mais c'est relativement récent.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1780

Oui, bien sûr.

LE PRÉSIDENT :

On s'entend là-dessus. Votre deuxième question, Madame Desmarais?

1785

Mme CAROLINE DESMARAIS :

Ma deuxième question : sachant que des échanges devront avoir lieu avec la Commission scolaire de Montréal, j'aimerais savoir s'il est prévu que les logements sociaux prévus au projet soient administrés par les habitations Nicolas Viel dont le président actuel, monsieur André Gravel, est également commissaire scolaire pour le secteur de Bordeaux-Cartierville.

1790

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Alarie, est-ce que vous avez l'information à ce sujet-là ?

1795

M. ANDRÉ GRAVEL :

Je peux vous répondre, c'est non.

1800

Mme CAROLINE DESMARAIS :

Ça ne sera pas les Habitations Nicolas Viel?

1805

M. ANDRÉ GRAVEL :

C'est moi, André Gravel. C'est non.

1810

Mme CAROLINE DESMARAIS :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1815 Je vous permets une autre question dans les circonstances, rapidement. Ça va?

Mme CAROLINE DESMARAIS :

1820 Bien, j'avais d'autres questions pour la commission scolaire que je retiendrai, puisqu'on nous dit que des échanges auront lieu mais qu'ils n'ont pas débuté. C'est bien ça?

LE PRÉSIDENT :

1825 C'est ce qu'on comprend. Monsieur Alarie, qu'il n'y a pas encore d'échanges avec la commission scolaire?

M. PIERRE ALARIE :

1830 Non, il n'y a pas eu d'échanges.

LE PRÉSIDENT :

Sur l'impact sur les besoins. Merci, Madame Desmarais.

1835 **Mme CAROLINE DESMARAIS :**

Vous ne m'accordez pas d'autres questions?

LE PRÉSIDENT :

1840 Bien, vous pouvez revenir. Disons qu'on a quand même fait un bout de chemin avec vous. Je vous remercie.

Mme CAROLINE DESMARAIS :

1845

Pas très long tout de même. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1850

Madame Céline Carrière ? Est-ce que je vois venir madame Carrière? Parfait. Après madame Carrière, ce sera madame Diane Duchesne.

1855

Deuxièmement, je vous dis tout de suite qu'après avoir passé les quatorze premières personnes, je prendrai quand même une pause de dix minutes pour tout le monde. Ça sera un bienfait. Alors, Madame Carrière, je vous écoute.

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

1860

Bonjour! Alors, moi, j'habite la rue Hogue et je voudrais savoir, à moins qu'on ait mal interprété, les personnes qui ont regardé les études de CIMA, je ne pense pas que l'étude a vraiment pris en compte la rue Hogue, qui est la première rue où on peut tourner à droite à partir du boulevard l'Acadie. C'est la rue tout de suite après Meilleur. Alors, je voudrais savoir, est-ce que cette rue-là, ça a vraiment été pris en compte, puis on ne l'a pas bien interprété? Et, écoutez, je pense que tout le monde, on est assez étonné des chiffres que vous nous donnez. Alors, on veut savoir, est-ce que c'est possible d'avoir une étude avec des compteurs?

1865

LE PRÉSIDENT :

1870

Je vais diriger votre question encore du côté du promoteur et, éventuellement, auprès de madame Lefebvre, pour nous expliquer. L'aspect pointu de votre question, c'était est-ce qu'on a pris en compte la rue Hogue? Et la deuxième chose, c'est comment les chiffres qui ont servi à l'étude ont-ils été établis? Est-ce qu'il y a eu des comptages? Madame Lefebvre.

1875 **Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :**

Bon. Comme vous le constatez, effectivement, on a fait des comptages de circulation. Les comptages ont été faits aux intersections à feux principalement, donc à la rue Meilleur et à la rue Tanguay; il n'y a pas eu de comptage à la rue Hogue. Mais comme je l'ai expliqué tantôt, la rue Hogue va avoir un débit qui ressemble probablement à Meilleur ou Tanguay...

1880

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît !

1885

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

... du moins – du moins – du moins comme je l'ai expliqué tantôt, on distribue les débits en proportion. Donc si on regarde – je vais peut-être vous expliquer un petit peu – on a un extrait des figures qui étaient au rapport à l'écran. Donc ce que vous voyez aux intersections - les intersections sont identifiées par des pastilles rondes - on a entre autres des extraits des figures. Il y a eu des comptages à l'intersection Bois-de-Boulogne, le Loblaws, la rue Meilleur et la rue Tanguay.

1890

1895 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît, laissez madame Lefebvre expliquer comment l'étude a été faite et où est-ce que ça a été comptabilisé.

1900 **Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :**

Comment ça fonctionne? Comme je l'ai expliqué tantôt, une approche systémique qui est toujours pareille et la première étape d'une étude de circulation, c'est de se présenter sur le terrain avec des compteurs. Peut-être que les citoyens les ont vus. On a des gens qui se présentent aux intersections, deux à quatre personnes par intersection, on est là pour la durée

1905

de la période de pointe du matin et du soir. Donc les gens comptent manuellement les autos, les camions, les autobus, les piétons, les cyclistes qui passent par quinze minutes aux intersections ciblées par l'étude pour un secteur qui a été validé. La démarche a été validée par l'arrondissement.

1910

Donc suite à ça, nous on fait la compilation des données de comptage à l'aide d'un fichier Excel, puis on va aller cibler l'heure la plus critique. Donc le total des débits à toutes les intersections, on en fait la somme, puis on identifie entre 7 et 8, 7 h 15 à 8 h 15, 8 h 15 à 9 h 15. On regarde ça par quinze minutes. On va cibler l'heure la plus critique. Dans ce cas-là, comme j'ai dit tantôt, entre autres le matin, c'était de 7 h 30 à 8 h 30. Donc c'est vraiment des personnes qui sont présentes sur le terrain et c'est un comptage. On ne fait pas un quinze minutes X quatre fois. On est là deux, trois heures de temps.

1915

Donc ça, c'est la base. Suite à ça, bien, on fait des observations terrain pour qualifier ou observer s'il y a de la congestion, des files d'attente, des feux qui ne fonctionneraient pas bien entre autres, et on met ça dans un modèle d'analyse qui est un outil de modélisation des conditions de circulation, qui s'appelle *Synchro Simtraffic*, qui est utilisé par tous les professionnels en Amérique du Nord pour réaliser des études d'impact.

1920

Puis, suite à ça, on sort les conditions de circulation qui sont illustrées. Puis les conditions de circulation, c'est vraiment identifié un petit peu comme des notes à l'école. Donc ça va de A à F. Puis, comme on voit ici, ça, c'est la situation future entre autres à la hauteur des rues Meilleur qu'on voit et Tanguay. Donc les conditions, ça c'est les conditions anticipées. Donc la pastille à l'intersection, on voit le niveau de service, c'est 1A, c'est vert, donc, ça va bien.

1925

1930

Ce qu'il faut comprendre, c'est que c'est un peu normal, Henri-Bourassa est une artère principale dans la hiérarchie du réseau routier de la Ville de Montréal, donc c'est un axe prioritaire; les feux sont synchronisés avec un cycle de 120 secondes, donc deux minutes. Puis la priorité est donnée à l'axe Henri-Bourassa. Donc la fluidité est maintenue, puis là, bien, il y a des feux. Les feux de circulation, toutes les intersections à feux sont dotées de feux

1935

piétons, donc il y a un temps prioritaire qui est donné aux piétons pour traverser, puis après, on redonne du temps à l'approche secondaire.

1940 Donc les conditions qui sont là sont très bonnes. Puis ça démontre la capacité du boulevard Henri-Bourassa est capable d'accueillir les débits qui sont engendrés par le projet.

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

1945 Mais c'est la rue Hogue qu'on vous a demandé.

LE PRÉSIDENT :

1950 Un instant, s'il vous plaît. Pour être sûr de bien comprendre, Madame Lefebvre, tout d'abord, vous dites que l'analyse que vous avez faite et les conclusions que vous proposez sont basées sur des comptages.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1955 Oui, oui, tout à fait.

LE PRÉSIDENT :

1960 Que, par ailleurs, l'intersection de la rue Hogue ne fait pas partie de celles où il y a eu des comptages. Et, d'autre part – un instant, la question était sur la rue Hogue, je pense que madame Carrière avait posé une question assez claire à ce niveau-là – ce que je veux vous demander, c'est si dans le cadre d'une étude comme celle que vous avez faite, vous faites une sorte de regard d'ensemble sur les conditions de circulation, non seulement aux abords immédiats du site mais dans les rues avoisinantes, pour avoir encore une fois un portrait d'ensemble ?

1965

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1970 Bien, ce qui est demandé dans les exigences de la Ville, c'est d'aller... premièrement, on cible un secteur défini. On essaie de – on nous demande d'aller chercher au minimum une intersection de part et d'autre, une intersection à feux de part et d'autre du site, du projet, au minimum. Et ce qui est demandé, c'est d'essayer d'aller chercher les intersections où on va avoir un impact d'environ 50 véhicules/heure additionnels sur un mouvement.

1975 Donc l'impact, dans ce cadre-là, étant donné que Henri-Bourassa est l'axe de transit, 90 % du débit est sur Henri-Bourassa. Donc...

LE PRÉSIDENT :

1980 S'il vous plaît !

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

1985 ... donc l'impact est regardé principalement sur Henri-Bourassa. Et on le voit dans les débits additionnels qui sont illustrés aux figures, on ajoute de l'ordre de 6 véhicules/heure sur Meilleur, de l'ordre de 2 à 3 véhicules/heure sur...

LE PRÉSIDENT :

1990 Un instant. Un instant, s'il vous plaît ! Nous sommes en train de répondre à la question de madame Carrière. Je sais qu'il y en a parmi vous qui auraient d'autres questions sur la circulation. On essaie de faire le tour de la question, mais prenons-les une à la fois. Alors, la question de madame Carrière portait notamment sur la rue Hogue. On est allé chercher la réponse...

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

1995

Bien, j'ai pas de réponse.

LE PRÉSIDENT :

2000

... l'absence d'information sur le comptage. Madame Lefebvre nous a par ailleurs expliqué que les chiffres qui étaient là étaient le fruit de comptages à certaines intersections.

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

2005

Mais ça n'a pas répondu à la question pourquoi ils n'ont pas pris...

LE PRÉSIDENT :

Madame Carrière, oui ?

2010

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

2015

Pourquoi ils n'ont pas pris la rue Hogue. Parce qu'ils ont pris la rue où il y avait la lumière, mais logiquement, je veux dire, n'importe quel professionnel est capable de voir que les gens, c'est exactement la rue pas de lumière qu'ils prennent parce que quand ils voient la lumière rouge, qu'est-ce qu'ils font? Ils tournent.

LE PRÉSIDENT :

2020

Qu'est-ce qui détermine, Madame Lefebvre, le choix des rues où vous ferez ou non un comptage?

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

2025 Bien, principalement, c'est les intersections à feux parce qu'on veut savoir si le projet a un impact sur les modes de gestion des intersections et si on a à intervenir pour optimiser le fonctionnement des intersections.

LE PRÉSIDENT :

2030 Madame Carrière, vous avez une deuxième question?

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

2035 Je voudrais avoir, pourquoi à ce moment-là ils ont mis des personnes qui comptent? Pourquoi vous ne mettriez pas peut-être des compteurs électroniques sur Henri-Bourassa ainsi que sur les rues Hogue et Meilleur? Et non pas sur Tanguay. Parce que je pense bien que n'importe qui qui connaît le quartier, n'importe qui qui est debout à l'intersection est capable de voir que la rue Tanguay, ce n'est pas la rue à compter.

2040 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Lefebvre - avant de donner la parole à madame Lefebvre...

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

2045 Carrière.

LE PRÉSIDENT :

2050 Madame Carrière, je suis désolé – je vais me tourner du côté de l'arrondissement pour savoir s'il y a des pratiques de comptage ou d'évaluation de la circulation qui ont cours et, si oui, dans ce secteur-là, de quelle manière ça se fait. Monsieur Alarie.

M. PIERRE ALARIE :

2055 Pour ce qui est de la circulation sur Henri-Bourassa, c'est le réseau artériel. Donc c'est
davantage la ville centre qui est en charge de l'évaluation des conditions de circulation sur ces
rues-là. Sur les rues...

LE PRÉSIDENT :

2060 Est-ce qu'à votre connaissance, il y a des comptages qui sont faits à certains
moments?

M. PIERRE ALARIE :

2065 Je ne peux pas vous dire précisément à quel moment il y en a, mais il y en a à
certaines occasions. Sur les rues nord-sud, l'arrondissement, je pense, en fait à quelques
occasions et notamment, il y a eu une série d'interventions qui ont été apportées sur les rues
nord-sud pour l'interdiction de virage à droite le matin et l'interdiction de virage à gauche en
2070 période de pointe du soir.

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît !
2075

M. PIERRE ALARIE :

2080 Et évidemment, il y a un monitoring qui se fait par rapport à ça sûrement au niveau de
l'arrondissement mais je n'ai pas les données précises par rapport à ça, je ne suis pas le
responsable des évaluations de circulation.

LE PRÉSIDENT :

2085 Je vous demanderais tout de même, pour le bénéfice de la commission et pour la poursuite de l'étude du dossier, de vérifier ce qui existe, soit comme étude ou comme façon de donner un portrait plus régulier ou plus suivi de la situation de la circulation dans ce secteur-là. Quelque chose à ajouter, Madame Lefebvre, sur...

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

2090 Bien, je peux juste dire que la Ville de Montréal, dans le cadre du programme de mise aux normes des feux de circulation est dans une étape – mais je ne sais pas le boulevard Henri-Bourassa où c'en est – mais est dans une étape depuis 2008 à peu près de systématiquement compter, mais principalement aux intersections à feux, justement pour la question de mise aux normes, sécurité des piétons, puis tout ça. Donc on a accès à certains
2095 comptages récents et, dans le cadre d'études, bien on peut compléter, comme dans ce cas-là, avec des comptages encore plus récents qu'on fait dans le cadre du projet. Mais pour certaines intersections à feux, il existe des comptages.

2100 Puis, comme vous le remarquerez, c'est très transparent quand même. On sait qu'il y a des mouvements qui sont interdits mais tout de même il y a certains mouvements illégaux. On le voit, puis c'est également illustré aux figures. À l'heure de pointe du matin, on parle de deux véhicules qui tournent à droite illégalement sur Tanguay; lors de pointe du soir, bien, c'est une quarantaine de véhicules qui tournent à gauche de Meilleur vers Henri-Bourassa, alors qu'en théorie, la signalisation l'interdit. Mais ça, c'est également compté au moment où on est
2105 présent sur le terrain. Donc on prend tous les mouvements, qu'ils soient autorisés, illégaux.

LE PRÉSIDENT :

Madame Carrière, est-ce que ça fait le tour pour le moment ?

2110 **Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Bien, en fait, ce qui arrive, c'est que les deux autos qu'ils ont comptées sur Tanguay, bien, il y en a trente-huit ou quarante qui ont dû tourner sur Hogue.

2115 **LE PRÉSIDENT :**

Vous pourrez faire valoir ce point de vue là quand vous émettrez votre opinion. Je vais appeler madame Diane Duchesne et j'annonce que l'autre personne sera monsieur Louis-Philippe Ouimet. Bonsoir, Madame Duchesne!

2120

Mme DIANE DUCHESNE :

Bonsoir! Je vais rester dans la thématique de la circulation.

2125 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

Mme DIANE DUCHESNE :

2130

Premièrement, je suis résidente d'Ahuntsic, j'habite sur la rue Clark. Donc je ne suis peut-être pas dans le voisinage mais je me sens très concernée par la chose. Et j'ai des enfants qui fréquentent l'école à Ahuntsic. Je suis membre du CE et le CE de l'école Ahuntsic est entièrement d'accord avec la position du CE de Saint-André-Apôtre, à savoir qu'on veut avoir des détails sur qu'est-ce qui va se passer avec la population qui va être scolarisée éventuellement.

2135

LE PRÉSIDENT :

2140

Et quelle est votre question?

Mme DIANE DUCHESNE :

2145 Je la pose. J'ai remarqué qu'on a beaucoup vanté l'aménagement TOD, transport actif. Je n'ai pas vu aucune mesure d'apaisement de la circulation dans les plans. Ça fait que j'aimerais savoir qu'est-ce que vous prévoyez faire ? Si vous voulez que les gens marchent, Henri-Bourassa n'est pas un boulevard propice à la marche.

LE PRÉSIDENT :

2150 Madame Duchesne, d'accord, votre première question est assez claire. Je vais me tourner vers monsieur Alarie tout d'abord parce que le concept TOD a été non seulement invoqué pour le projet lui-même mais aussi pour l'analyse qui en a été faite au niveau de l'environnement. Alors, Monsieur Alarie, par delà l'intention ou le principe qui considère la gare Bois-de-Boulogne comme l'un des principaux éléments favorables à l'implantation de
2155 l'approche TOD, comment en pratique ça se concrétise entre éventuellement le nouveau projet immobilier et les fameux services de transport auxquels on veut la relier? Qu'est-ce que ça suppose comme aménagement et comme facilitation des déplacements?

M. PIERRE ALARIE :

2160 Je demanderais peut-être de revenir avec ma présentation. Vous avez une photo ici qui montre un peu la gare Bois-de-Boulogne, qui est actuellement une gare d'aménagement minimal. Ça, ce n'est pas une gare – le mot « gare » est même fort dans ce cas-là, c'est plus un quai avec une entrée. L'entrée actuellement de la gare se fait – pour les gens qui
2165 connaissent le coin – l'accès à la gare Bois-de-Boulogne se fait uniquement du côté sud-ouest, donc dans le croissant du Collège Bois-de-Boulogne. Il y a une traverse dans le milieu. Donc c'est une gare pour laquelle il y a une traverse à niveau pour permettre d'accéder au côté en direction nord et en direction sud.

2170 Si on regarde la photo ici, c'est une photo que j'ai prise moi-même. À côté de la contre-allée, ici, vous avez les bureaux de la SAAQ qui sont juste ici. Ici, c'est la contre-allée qui

2175 mène vers le clos de voirie de l'arrondissement. Il serait assez facile, parce qu'actuellement, le lien direct entre la gare Bois-de-Boulogne et le terrain concerné par le projet, ce n'est pas un lien qui... le lien n'est pas direct du tout. C'est un lien, un méchant détour pour accéder à la gare, et avec l'aménagement actuel, je pense que ça ne serait pas un incitatif intéressant pour les résidents d'utiliser la gare en question.

2180 Sauf qu'il serait assez facile, comme on peut le voir sur la photo ici, on est à peu près à quatre pieds de dénivelé entre la contre-allée qui est ici et le quai. Donc il suffirait finalement de faire une brèche dans la clôture et d'aménager quelques marches pour accéder directement au quai de la gare Bois-de-Boulogne.

LE PRÉSIDENT :

2185 Monsieur Alarie, j'aimerais tout de même vous entendre en termes plus larges que ça. Madame Duchesne a soulevé la question des liens piétonniers. Donc on pense quand même à tout le parcours qui serait éventuellement à réaménager. Est-ce que votre arrondissement ou la Ville a des intentions explicites ou des projets dans ses cartons à cette fin-là en ce moment ?

2190 **M. PIERRE ALARIE :**

Non.

2195 **LE PRÉSIDENT :**

2200 Vous n'en avez pas. Par ailleurs, est-ce qu'on peut penser – on peut vous demander en fait quelle clientèle actuellement visez-vous à desservir avec la gare Bois-de-Boulogne en invoquant le principe TOD ? Vous avez dit que l'achalandage était largement constitué des gens qui étudient ou travaillent au Cégep Bois-de-Boulogne. Est-ce qu'on pense à d'autres vocations ou usages ou clientèles pour la gare Bois-de-Boulogne, toujours dans l'application du principe TOD ?

M. PIERRE ALARIE :

2205 Oui. Bien, l'intention, c'est de profiter de la présence d'une clientèle, la présence de
932 logements qui seraient prévus sur le site. Donc une partie de cette clientèle-là serait une
clientèle potentielle d'utilisateurs du train de banlieue. Actuellement, la gare, c'est une gare de
destination qui sert principalement pour le Cégep Bois-de-Boulogne. Il y a très peu – je n'ai
pas eu le temps d'obtenir les données précises par les communications avec l'AMT avec les
2210 comptages exacts de qui arrive, qui part, mais on peut voir en le constatant que actuellement,
ce n'est pas une gare très fréquentée par les résidents de l'arrondissement Ahuntsic-
Cartierville, et on peut l'expliquer peut-être par le type d'aménagement de la gare en question.

LE PRÉSIDENT :

2215 Mais est-ce que cette gare-là, Monsieur Alarie, est-ce que cette gare-là pourrait offrir
aux passagers éventuels un service plus avantageux que, par exemple, l'autobus et le métro
Henri-Bourassa ? Ma question s'adresse à monsieur Alarie toujours.

2220 Écoutez, respectons-nous les uns les autres, s'il vous plaît ! Je pense que ce n'est pas
facile pour personne mais, en même temps, c'est en échangeant l'information qu'on avance.
Et même si la séance d'information en est une où je vous demande de ne pas exprimer vos
opinions, c'est sûr qu'il y a du décodage des perceptions qui se fait et qui va alimenter la
réflexion de tout le monde. Mais c'est en se respectant qu'on peut aller au bout de ces choses-
2225 là.

Ma question donc, c'est est-ce qu'il y a des choses qui sont prévues pour
éventuellement valoriser la gare, mais aussi est-ce qu'on a étudié comment cette gare-là
pourrait représenter un avantage par rapport à la desserte actuelle du secteur par transport
2230 collectif ?

M. PIERRE ALARIE :

2235 Il n'y a pas eu d'analyse précise sur l'impact de ce projet-là sur l'achalandage de la
gare. Cependant, il faut comprendre également que la ligne de train Saint-Jérôme/Montréal
n'utilise pas le tunnel sous le mont Royal, donc ce n'est pas une ligne électrifiée. Le lien vers
le centre-ville n'est pas direct; c'est principalement une gare de correspondance avec le métro
Parc. Par contre, il est également possible de se rendre au centre-ville mais en contournant la
montagne. Donc c'est sûr que l'aménagement de la gare pourrait être un élément incitatif
important pour inciter une partie de la population à utiliser cette gare-là.

2240 Il y a aussi la question de la tarification de l'AMT sur laquelle on n'a aucun contrôle.
Actuellement, la tarification de l'AMT n'est pas compétitive avec celle de la STM pour les
transports sur l'Île de Montréal. Il y aurait des démarches à faire à cet effet-là, des
sensibilisations à faire auprès de l'AMT, comme ça se fait en Europe où on paie un tarif en
2245 fonction des zones et non en fonction du mode de transport. Mais c'est sûr que pour nous, la
présence d'une gare est un élément important qui justifie une certaine densification du
secteur.

LE PRÉSIDENT :

2250 S'il vous plaît. S'il vous plaît. Je vais me tourner du côté du promoteur pour savoir si,
dans la conception du projet et dans les aménagements, il y a des choses qui ont été prévues
de façon à concrétiser l'orientation TOD dont on parle, que vous invoquez, en fait, à l'appui du
projet ?

2255 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

2260 Alors, l'orientation TOD est d'abord une orientation qui vise aux abords d'une gare à
permettre une certaine densité de population et c'est parce que c'est mutuellement
avantageux.

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît.

2265

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

C'est avantageux pour la population qui habitera dans ces habitations-là et qui pourra bénéficier d'une gare, s'ils le souhaitent, de lignes d'autobus sur Henri-Bourassa, s'ils le souhaitent, d'un transport vers le métro, s'ils le souhaitent, et c'est aussi avantageux pour les gestionnaires des lignes de train et de gare d'avoir à proximité des gares, des bassins d'utilisateurs potentiels. Ça aide à faire en sorte qu'ils investissent pour améliorer les quais, les accès, etc., comme monsieur Alarie l'a bien expliqué.

2270

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez fait des démarches dans ce sens-là ?

2275

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Nous n'avons pas fait de démarche en ce sens-là puisqu'il s'agit d'aménagement du territoire public. Mais, évidemment que les gestionnaires de lignes de voies ferrées et de trains prennent en compte les clientèles potentielles autour quand vient le temps de prendre leur décision d'investissement. Mais je ne suis pas gestionnaire de l'AMT, il n'y a personne de notre équipe qui l'est.

2280

2285

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Non, non.

2290 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Voilà.

2295 **LE PRÉSIDENT :**

Je voulais tout simplement savoir s'il y avait eu...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2300 Donc il n'y a pas d'aménagement. Par contre, en ce qui a trait au transport actif sur le site même, c'est limité ce qu'on peut faire comme transport actif sur le site. On parle, par exemple, d'encourager le vélo. Bien, il y aura évidemment la possibilité d'avoir des supports à vélo aux abords des habitations...

2305 **Mme DIANE DUCHESNE :**

On ne peut pas rouler à bicyclette sur Henri-Bourassa.

LE PRÉSIDENT :

2310

Un instant. Brièvement, terminez votre réponse, s'il vous plaît.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2315 Voilà. Ça, c'est une mesure concrète sur le site, en plus de l'orientation générale TOD du site même. Et ce n'est pas tout à fait transport actif mais connexe, les contacts sont aussi entrepris auprès de Communauto pour faire en sorte que ce service puisse être disponible sur le site. Et vous savez comment fonctionne Communauto? C'est à la fois disponible aux gens du site mais aussi aux citoyens autour qui n'ont pas accès à ce service en ce moment. Alors,

2320 ce n'est pas tout à fait du transport actif mais c'est une forme de covoiturage qui va dans l'esprit TOD, qui n'exclut pas l'utilisation de la voiture comme vous le savez.

LE PRÉSIDENT :

2325 Je voudrais retourner vers monsieur Alarie pour savoir si les secteurs résidentiels qui sont à l'ouest de la gare Bois-de-Boulogne et qui sont quand même plus denses que les secteurs qui sont à l'est fournissent une clientèle quelconque au train de banlieue, au moment où on se parle ou dans les prévisions des agences de transport ?

2330 **M. PIERRE ALARIE :**

J'ai posé la question au représentant de l'AMT. C'est le Service des communications qui est en charge de ces données-là. Malheureusement, je n'ai pas pu obtenir la réponse aujourd'hui, j'espère l'avoir pour demain.

2335

LE PRÉSIDENT :

Oui. On apprécierait que vous fassiez l'effort pour – je suis sûr que vous allez le faire – mais si effectivement vous pouviez apporter des éclaircissements à cette question-là, on vous donnera le temps de les communiquer. Madame Duchesne, vous aviez une deuxième question ?

2340

Mme DIANE DUCHESNE :

2345 Non, ça va aller.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Merci, j'apprécie votre intervention. Je vais appeler monsieur Louis-Philippe Ouimet et la personne que j'appellerai par la suite sera monsieur Jean-François – j'essaie de

2350

décoder – Bremeg ou Bremes, quelque chose comme ça. Beyris? Bon, de toute façon, j'espère qu'il se reconnaîtra.

M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :

2355

Ma première question, Monsieur Paré, j'aimerais savoir comment et combien a été payé le terrain par le promoteur ?

LE PRÉSIDENT :

2360

Combien le prix du terrain?

M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :

2365

Je vais répéter ma question. J'aimerais, Monsieur Paré, savoir comment et combien a été payé le terrain par le promoteur ?

LE PRÉSIDENT :

2370

D'accord. Monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2375

Je n'ai pas cette information, Monsieur le président.

M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :

Moi, je l'ai.

LE PRÉSIDENT :

2380

S'il vous plaît, un instant. Un instant ! Je vais vous demander si l'information est considérée par le promoteur comme confidentielle et, sinon, est-ce qu'il peut la partager avec l'auditoire. Un instant. Je vous demande... un instant. Parce qu'une transaction immobilière normalement, donne lieu...

2385

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Tout ce que j'ai dit, c'est que je n'ai pas cette information-là. Je vais vérifier avec monsieur Musto, si vous le voulez, à la pause, et je vous reviendrai avec une réponse.

2390

LE PRÉSIDENT :

Ça serait bon, oui, de revenir le plus tôt possible.

2395

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2400

Monsieur Ouimet. Monsieur Ouimet.

M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :

2405

Monsieur Paré, j'aimerais aussi savoir un peu la teneur de la relation entre Marco Musto et le maire de l'arrondissement. Quelle relation ont-ils?

LE PRÉSIDENT :

2410 Je tourne la question vers monsieur Guillot-Hurtubise, mais je n'aime pas beaucoup
votre question, Monsieur, parce qu'elle est d'ordre... ça suggère peut-être des sous entendus.

M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :

2415 Pas du tout, non. Vraiment pas. C'est une question neutre, je l'espère bien, qui est
juste et valable dans une société où différentes commissions ont lieu.

LE PRÉSIDENT :

2420 Je tourne quand même la question vers monsieur Guillot-Hurtubise. Parce qu'on sait
qu'il y a eu des échanges entre l'arrondissement et le promoteur.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2425 Ah, celle-là ? Parlons de ces échanges-là, voilà. Donc monsieur Musto est propriétaire
d'un terrain au sein de l'arrondissement. Donc quand il a un projet sur un terrain au sein de
l'arrondissement, il doit en faire part aux autorités de l'arrondissement. Dans ce sens-là, il est
en contact avec la Direction de l'urbanisme, l'équipe de monsieur Blais, de monsieur Alarie,
avec les gens du comité consultatif d'urbanisme sur lequel il y a des élus et des citoyens et
2430 aussi avec les autorités de l'arrondissement qui votent les résolutions et qui ont amené les
différentes résolutions en assemblée publique du conseil d'arrondissement. Alors, voilà.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur.

2435 **M. LOUIS-PHILIPPE OUMET :**

Merci, Monsieur Paré.

2440 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous en prie. Alors, j'appelle maintenant monsieur Jean-François Brégès ou Brémès et je m'excuse, j'écorche sans doute votre nom mais vous allez me rappeler à l'ordre. Et juste avant que vous parliez, la prochaine personne sera madame Nina Garoufalis.

2445 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

Monsieur le président, bonjour!

2450 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour!

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2455 Je suis résident de la rue Meilleur entre les boulevards...

LE PRÉSIDENT :

Votre nom ?

2460 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

Jean-François Beyries, B-E-Y-R-I-E-S. Je suis désolé si mon écriture n'était pas claire.

LE PRÉSIDENT :

2465

C'est parfait. C'est surtout aussi pour la sténographe.

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2470

Oui, c'est très utile. Donc on habite la rue Meilleur entre Henri-Bourassa et Prieur, on habite le quartier depuis 2001. En passant, on n'a pas reçu de documentation concernant la consultation.

LE PRÉSIDENT :

2475

Vous n'avez pas reçu le dépliant ?

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2480

On n'a pas reçu de dépliant et par curiosité, j'ai fait le tour du pâté de maisons, puis personne sur mon pâté de maisons n'avait reçu le document. Je vous remercie de nous permettre de m'adresser à vous.

2485

Ma première question est la suivante : est-il vrai que le projet tel que présenté ce soir et qui fait l'objet du projet de règlement proposé pour adoption au conseil municipal de la ville centre par le maire de notre arrondissement, monsieur Pierre Gagné, à la séance du conseil d'arrondissement du 5 mars dernier, proposition secondée par la conseillère madame Jocelyn Ann Campbell et adoptée à l'unanimité par le conseil d'arrondissement, aura une superficie de bâtiment total de 1 084 400 pi² qui est le total de tout ce qui est construit, si je...

2490

LE PRÉSIDENT :

Donc votre question, c'est la surface de plancher totale.

2495 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

La surface qu'eux nomment en fait de bâtiment total dans leurs documents, qui est dite dans le document comme étant une superficie totale de 1 084 400 pi²? Alors ça, juste pour faire image quand même, parce qu'il faut mettre les choses en perspective, c'est plus du deux tiers de la Place Ville-Marie, c'est 59 000 pi² de plus que la tour IBM Marathon, c'est 61 100 pi² de plus que la Tour de la Bourse.

2500 **LE PRÉSIDENT :**

2505 On a compris votre question, Monsieur.

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2510 En fait, c'est juste une petite mise en situation. Si ces chiffres sont vrais, croyez-vous qu'un projet de cette échelle sur un terrain de cette superficie s'intègre au tissu urbain et au caractère du quartier et reflète les objectifs du Plan d'urbanisme ?

LE PRÉSIDENT :

2515 Je vais recevoir tout d'abord votre question première sur la superficie. Je vais demander des éclairages au promoteur sur les superficies de plancher, comment ça se divise par bâtiment et par unité aussi et je demanderai ensuite à monsieur Alarie de mettre ce projet-là en perspective avec, à la fois ce que vous avez dit, donc pour l'avenir du quartier mais aussi comment ça se compare à d'autres projets résidentiels. Alors, Monsieur Guillot-Hurtubise ?

2520

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Monsieur Gariépy va vous donner la réponse sur la superficie de plancher.

LE PRÉSIDENT :

2525

D'accord.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

2530

Effectivement, la superficie de plancher que vous donnez, c'est celle qui est à l'intérieur du document, donc vous l'avez très bien lu. Je n'ai rien d'autre à ajouter en soi.

LE PRÉSIDENT :

2535

Pouvez-vous quand même brièvement rappeler comment ça se distribue et en particulier de quoi c'est constitué ? Parce qu'on parle ici d'un projet résidentiel à hauteur densité. Donc, qu'est-ce que ça comprend normalement comme fonctions et comme typologie?

2540

M. SYLVAIN GARIÉPY :

2545

Comme vous savez, on parle de huit bâtiments au total dont certains atteignent des hauteurs de douze étages. Donc il ne faut pas non plus – donc les chiffres qui sont là représentent le type de projet qui est mis de l'avant. Donc on a huit bâtiments, deux de quatre avec combiné à du huit étages, du dix, du douze. Donc c'est normal que quand on prend la somme globale, ça fait un chiffre qui est très impressionnant, tout à fait.

LE PRÉSIDENT :

2550

Un instant.

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2555 Mon point était la relation entre ce projet-là et le quartier avoisinant. Parce que dans le fond, on comprend bien qu'il y a eu une analyse faite ou un argumentaire autour du parcellaire. Le parcellaire a été identifié comme étant un parcellaire institutionnel qui pourrait accueillir des bâtiments de grande envergure avec des reculs, etc. Sauf que là, on s'entend, on est en train de faire un projet résidentiel et on l'insère dans un quartier résidentiel qui, lui, a déjà des gabarits. Alors, c'est cette relation-là que le projet ne semble pas vouloir établir.

2560 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, parce que là, vous êtes en train de précéder l'analyse. Je vais vous demander de faire le lien parce que vous avez effectivement au début parlé de l'insertion par rapport aux données de la trame urbaine et aux autres caractéristiques.

2565

M. SYLVAIN GARIÉPY :

2570 Tout à fait. Pour revenir à l'analyse qu'on a faite, c'est sûr, on a constaté que la rue Tanguay qui est située directement à l'est avait des gabarits de type traditionnel et de développement résidentiel montréalais. Donc ça, là-dessus, ça a été la première chose qu'on a prise en considération. L'autre élément qu'on a pris en considération, c'est qu'on doit aussi tenir compte qu'on est dans un secteur de planification détaillée dans lequel il y a une volonté d'accroissement des densités. Donc comment on pouvait combiner les deux objectifs?

2575

L'autre objectif aussi, et on a vu la question des coûts tantôt, coût de décontamination, coût d'acquisition du terrain, aussi la contribution pour fins de parc – on va me dire que ça fait partie de la règlementation, c'est vrai – mais quand même c'est des terrains qu'on laisse aller en soi qui ont une valeur. Donc il y a tout l'élément, donc l'intégration au quartier, le respect des orientations au niveau de l'agglomération et même de la Communauté métropolitaine de Montréal et combiné avec la question de rentabilisation du projet.

2580

2585 Donc ces trois éléments-là doivent – on doit atteindre un équilibre là-dedans. Et c'est pour ça qu'on a décidé de mettre des bâtiments de quatre étages du côté de la rue Tanguay et, par la suite, croître vers du huit étages graduellement et suite à l'emprise publique, aller avec des gabarits plus importants donc avec du douze et du dix étages. Donc ça a été l'approche préconisée et qui devait s'inscrire – et il faut vraiment voir ici, oui, il y a une préoccupation lorsqu'on a fait l'analyse du quartier, puis ce qu'on a constaté...

2590 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît !

M. SYLVAIN GARIÉPY :

2595 ... ce qu'on a constaté, c'est qu'il y avait un côté qui avait vraiment un enjeu d'intégration et on l'a adressé dans le cadre de ce plan de développement là.

2600 Et pour ce qui est du reste, on fait face à un stationnement Loblaws's' on fait face à la SAAQ, on fait face à la prison Tanguay, donc à de vastes terrains institutionnels où il n'y a pas d'enjeu d'insertion à ce niveau-là. Et on s'inspire des principes TOD. Ça veut dire que le quartier, on donne un coup d'envoi au niveau du quartier pour la densité.

LE PRÉSIDENT :

2605 Merci. Ça va. Je vais me tourner vers monsieur Alarie pour un complément d'éclairage. Comment un projet comme celui-là et ses dimensions se comparent-ils à d'autres projets? Monsieur Beyries a signalé certains types de projets. Si on se replace dans un contexte résidentiel ou encore – et bien sûr à l'échelle de l'arrondissement – comment ça se compare, par exemple, à des quartiers à plus basse densité ou à d'autres projets à plus hauteur densité
2610 de l'arrondissement ? Monsieur Alarie ?

Autrement dit, un projet dont la superficie est comme on l'a dit de 1 million 400 quelques mille pi² est-ce que ça se retrouve ailleurs dans votre arrondissement, sous une forme ou sous une autre ?

2615

M. PIERRE ALARIE :

Le projet de Place l'Acadie qui a été présenté à l'Office de consultation publique en 2010, je crois, qui est plus gros que ce projet-là, on parle de 1300 logements, c'est des tours de seize étages...

2620

LE PRÉSIDENT :

J'aimerais qu'on écoute les réponses de monsieur Alarie là-dessus. Je vous demande d'écouter. La question a été posée sur la base de chiffres. On essaie d'aller chercher des points de repère. Monsieur Alarie.

2625

M. PIERRE ALARIE :

Donc comme je mentionnais, le projet de référence par rapport à une densité équivalente ou supérieure, c'est le projet de Place l'Acadie, qui est un contexte un petit peu différent. Il n'y a pas deux contextes pareils.

2630

Dans le cas de Place l'Acadie, il y avait un problème de salubrité publique à cause des bâtiments qui étaient là, sauf qu'on parlait quand même d'un tissu urbain au nord qui n'est pas vraiment plus dense que ce qu'on retrouve à l'est du présent projet. Et dans ce cas-ci, la démarche a été la même qu'ici, c'est-à-dire, c'est un projet d'article 89 qui a été présenté à l'Office de consultation publique et il s'est avéré que les résidents qui habitaient au nord du boulevard Henri-Bourassa dans ce cas-ci n'ont pas manifesté d'opposition quant à la volumétrie...

2635

2640

LE PRÉSIDENT :

2645 Écoutez, ça, dans les circonstances, ce n'est pas pertinent, mais ce que j'aimerais peut-être éventuellement que vous trouviez, c'est la superficie du terrain et la superficie totale du projet de Place l'Acadie pour nous donner un comparable à une échelle un peu plus proche que d'autres bâtiments. Votre deuxième question, Monsieur Beyries ?

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2650 C'est parce que la question ne portait pas sur la dimension du projet mais sa relation, la relation entre cette dimension-là et le quartier avoisinant.

LE PRÉSIDENT :

2655 D'accord. Monsieur Alarie a déjà donné des éléments de réponse à ça au début. Alors, peut-être qu'on peut compléter rapidement. Mais comment envisagez-vous ou comment analysez-vous, comme conseiller en aménagement dans votre arrondissement, le problème de la relation entre un secteur à basse densité comme celui qui existe actuellement le long de la rue Tanguay notamment, et un projet comme celui-ci, à plus haute densité? Quelles sont
2660 vos attentes, vos exigences pour évaluer si l'intégration est possible ou pas ?

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2665 Merci, Monsieur.

M. PIERRE ALARIE :

2670 En ce qui concerne les impacts d'un projet de plus haute densité, quand on parle de bâtiment, d'hauteur, il y a deux éléments qui sont pris en considération principalement – il y en a d'autres mais les principaux – c'est l'impact du projet au niveau de l'ensoleillement sur les zones avoisinantes et ça, il y a des données qui ont été fournies pour ça. Et l'autre impact, ce

sont les impacts éoliens du projet par rapport – pour éviter de créer des zones de tourbillon, de vent dans les secteurs avoisinants.

2675 Dans le cas présent, comme monsieur Gariépy l'a exprimé, la démarche qui a été faite, ça a été de prévoir une gradation en hauteur de l'est vers l'ouest, de façon à ce que les parties de bâtiment qui bordent les propriétés de la rue Tanguay aient une hauteur de quatre étages tandis que ce qui est plus à l'ouest, qui borde la voie ferrée ou la SAAQ, il n'y a aucun vraiment secteur résidentiel à proximité et c'est là qu'on retrouve les bâtiments de plus forte
2680 hauteur. Donc ça a été pris en considération.

Et mentionnons que ce projet-là a été vu par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, qui est composé de bénévoles et d'élus de l'arrondissement, et qui étaient confortables avec ce projet-là pour le présenter en audience publique.

2685

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je vous remercie. Monsieur Beyries, vous aviez une deuxième question ?

2690 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

Oui, si c'est possible. Alors, ma seconde question est la suivante : par cette résolution, donc on parlait de la résolution tantôt du conseil d'arrondissement, le projet est soumis en tant que projet de règlement au conseil municipal en vertu du troisième paragraphe du premier
2695 alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Pourquoi avoir choisi de le traiter en vertu de cet article qui le soustrait au processus référendaire au lieu d'avoir demandé au promoteur de présenter son projet dans le cadre du règlement régissant les demandes de projet particulier ?

LE PRÉSIDENT :

2700

Monsieur Alarie, je vais vous demander de nous éclairer là-dessus, sur la différence ou les options qui s'offrent pour évaluer un projet comme celui-ci et qu'est-ce qui a pu conduire dans ce cas-ci au choix de l'approche par 89 ? Ça sous entend évidemment, est-ce qu'il y aurait eu ou il y a des dispositions sujettes à approbation référendaire ? Et est-ce qu'en passant par 89, ça exclut complètement le recours référendaire ?

2705

M. PIERRE ALARIE :

Effectivement, il n'y a pas d'approbation référendaire pour un projet qui est adopté en vertu de l'article 89. Cependant, le processus de consultation est beaucoup plus transparent dans un article 89 que dans un changement de zonage.

2710

LE PRÉSIDENT :

Non, mais j'aimerais que vous développiez un petit peu, comme je vous l'ai demandé, quelles étaient les alternatives, les options qui s'offraient ? Est-ce que ça aurait pu suivre un autre cheminement ce projet que celui du 89 ?

2715

M. PIERRE ALARIE :

Oui, en fait, il y avait trois options. Il y avait l'option changement de zonage qui aurait témoins de modifier les paramètres de zonage applicable à ce secteur-là, ce qui n'aurait pas permis d'ajouter des conditions nécessairement, notamment pour le logement social ou des choses comme ça. Ça aurait été plus difficile.

2720

L'autre option qu'il y avait, c'était le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qu'on appelle communément le PPCMOI, qui est un processus similaire à un changement de zonage mais pour lequel on peut imposer des conditions, notamment pour le logement social et qui est assujetti à l'approbation référendaire.

2725

2730 Et la troisième option, c'est utiliser le pouvoir de la Charte de la Ville de Montréal qui est l'article 89, paragraphe 3.

LE PRÉSIDENT :

2735 Et la décision est prise par qui ?

M. PIERRE ALARIE :

La décision est prise par le conseil d'arrondissement.

2740

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

Merci, Monsieur.

2745 **LE PRÉSIDENT :**

Ça va.

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

2750

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

2755 Je vais appeler maintenant madame Nina Garoufalis. Après ça, nous entendrons monsieur Pierre Even. Madame Garoufalis, bonsoir! Votre première question.

Mme NINA GAROUFALIS :

2760 Bonsoir! J'aimerais corriger deux affaires. Vous considérez tout le temps les gens de l'ouest – de l'est, excusez-moi, puis de l'ouest...

LE PRÉSIDENT :

2765 J'aimerais entendre votre question.

Mme NINA GAROUFALIS :

2770 Bien, je veux juste vous corriger pour deux affaires avant de demander ma question. Vous parlez, j'ai dit, des gens de l'est et de l'ouest. Vous ne parlez jamais des gens qui sont au sud. Moi, j'habite Place Fleury, vous allez bloquer ma vue. Moi, je profite...

LE PRÉSIDENT :

2775 Madame Garoufalis...

Mme NINA GAROUFALIS :

Je profite...

2780 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît, vous êtes en train de...

Mme NINA GAROUFALIS :

2785 Non, non. Je veux juste... je vais poser ma question.

LE PRÉSIDENT :

2790 D'accord. Et je vous dis tout de suite, j'aimerais tout de même que vous considérez que la commission de l'Office...

Mme NINA GAROUFALIS :

2795 O.K. Je comprends mais est-ce que je peux...

LE PRÉSIDENT :

2800 ... est complètement...

Mme NINA GAROUFALIS :

Est-ce que je peux finir de parler, par contre?

2805 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous écoute.

Mme NINA GAROUFALIS :

2810 Moi, ma vue est bloquée. Ça fait dix ans que je suis propriétaire à Ahuntsic puis j'ai vu plusieurs fois que les gens font des référendums pour des affaires comme telles, pour changer des zones. La considération n'est pas là. Je comprends qu'elle est où c'est cher pour nettoyer des terrains qui appartenaient au Transport. Canadair puis Bombardier ont eu le même problème. Par contre, ils ont fait des maisons unifamiliales, des maisons de ville, qui auraient plus d'allure pour notre coin.

2815

LE PRÉSIDENT :

Quelle est votre questions, Madame Garoufalis?

2820

Mme NINA GAROUFALIS :

Pourquoi choisir un projet comme tel dans un coin comme celui-ci, sans considérer des maisons unifamiliales ?

2825

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Monsieur Alarie, est-ce que l'arrondissement a considéré favoriser une autre option pour la revalorisation résidentielle ? Parce que vous avez parlé de la vocation résidentielle. Une alternative à une densification sous forme d'édifice en hauteur. Est-ce qu'on a examiné, autrement dit, de continuer le tissu urbain résidentiel existant avec des projets qui lui ressembleraient ? Monsieur Alarie.

2830

M. PIERRE ALARIE :

Il y a deux choses : le tissu urbain et la volumétrie des bâtiments. Pour ce qui est du tissu urbain, c'est-à-dire des rues nord-sud, il y avait un problème compte tenu des limites du terrain, c'est-à-dire, l'emplacement en question est immédiatement bloqué par la prison de Tanguay. Donc ça aurait été très, très – en tout cas, ça aurait été à peu près impossible de faire des rues qui ne débouchent pas à tous les 200 pieds et qui auraient adonné sur le terrain de la prison Tanguay. Donc la trame de rue, c'est pratiquement impossible de pouvoir la respecter, telle qu'on la connaît actuellement dans le secteur à l'est ou au sud-est du site.

2835

2840

Quant à la volumétrie proposée, c'est sûr que l'arrondissement a cherché à négocier avec le promoteur le plus possible une densité le plus bas possible, évidemment dans...

2845

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît !

2850 **M. PIERRE ALARIE :**

Si on peut me laisser terminer ?

LE PRÉSIDENT :

2855

Monsieur Alarie, vous avez la parole.

M. PIERRE ALARIE :

2860

Évidemment, dans un contexte d'un projet qui est présenté à l'arrondissement, l'arrondissement fait part de ses préoccupations, le promoteur entend ces préoccupations-là et soumet une proposition et je vous dirais, ce n'est pas la première proposition qui a été soumise à l'arrondissement, c'est peut-être la cinq, sixième qui a été présentée. Donc il y a des efforts qui ont été faits, puis je dirais il y a beaucoup de chemin qui a été fait par le promoteur pour arriver à ce résultat-là. Et d'un autre côté, l'arrondissement a également, disons, évalué ce projet-là au niveau de ses impacts sur le voisinage.

2865

LE PRÉSIDENT :

2870

Merci. S'il vous plaît. Madame Garoufalis, votre deuxième question ?

Mme NINA GAROUFALIS :

2875

Les seuls grands blocs qu'on a sont sur Terrasse Fleury, puis Place Moncassin, etc. dans le coin là; c'est les seules bâtisses qu'on a des problèmes avec. Vous pouvez demander aux policiers de la Ville de Montréal. C'est les gens qui roulent vite. Le développement

durable, on ne le voit pas d'ici cinq ou dix ans, on va le voir dans vingt, vingt-cinq ans. On parle de l'environnement. Il n'y a pas beaucoup d'espace...

2880 **LE PRÉSIDENT :**

Mais quelle est votre question, Madame Garoufalis ?

2885 **Mme NINA GAROUFALIS :**

Il n'y a pas beaucoup d'espace entre le trottoir, il n'y a pas beaucoup d'espace vert. Comment est-ce que nous on peut voir dans le futur pour voir qu'est-ce qui va arriver avec ça? Puis, est-ce que les autres, sur Place... à l'Acadie, ils étaient tous vendus? Est-ce que les ventes étaient comblés sur Place l'Acadie?

2890 **LE PRÉSIDENT :**

2895 Bon. Il y a deux questions dans une. Je vous demanderais rapidement, Monsieur Alarie, si vous avez des informations sur Place l'Acadie, sur le niveau d'occupation ou de vente de ce côté-là ? On reviendra ensuite sur la question du développement durable.

M. PIERRE ALARIE :

2900 Place l'Acadie, présentement, il y a deux tours qui ont été montées au niveau des condos. Une première tour qui est complétée et une deuxième qui est sur le point de l'être, avec le programme Accès-Condo qui est un programme de financement par la Ville de Montréal. Et les ventes vont très, très, très bien. Tellement qu'une troisième phase est prévue et va être soumise au comité consultatif d'urbanisme prochainement.

LE PRÉSIDENT :

2905

D'accord. Sur la question du développement durable, je vous entends dire, Madame Garoufalís, vous voulez avoir des renseignements sur la proportion d'espaces verts et les aménagements ?

2910

Mme NINA GAROUFALIS :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2915

D'accord. Qu'est-ce qui a conduit, dans la conception du projet, au type d'aménagement extérieur qu'il y a là et comment ça s'inscrit dans une vision, valorisant si vous voulez, le développement durable?

2920

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2925

Si vous me le permettez, Monsieur le président. Pour répondre à cette question-là, je pense qu'il serait bon qu'on dise, nous, parce qu'on n'a pas eu l'occasion de le faire encore, pourquoi on considère que la densité est appropriée. Et cette réflexion-là des principes d'aménagement nous amène au dégagement d'espaces verts et je pourrai aborder l'aménagement des espaces verts, si... Parce que je pense que si on veut considérer les principes environnementaux qui sont à l'origine de la conception du site, il faut le voir dans un ensemble. Donc est-ce que vous me permettez d'aborder un petit peu plus largement?

2930

LE PRÉSIDENT :

Je vous demande mais très rapidement.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2935 D'accord. Nous considérons que nous ne pouvons plus concevoir la construction et la
conception d'habitations comme on le faisait par le passé à Montréal. Et nous ne sommes pas
les seuls à considérer ça; c'est une réflexion qui a été menée par l'ensemble des élus, non
seulement de Montréal, de l'Île de Montréal, mais de la grande région métropolitaine et ça se
concrétise dans le PMAD. On vous en a parlé un peu tout à l'heure.

2940 Et on vous a aussi expliqué que nous considérons qu'à proximité d'une gare, on a...

LE PRÉSIDENT :

2945 Laissez parler. Laissez parler l'interlocuteur. Je vous en prie. J'apprécie votre écho...
Monsieur Guillot-Hurtubise. D'accord. Votre message est bien entendu et je vous rappelle
encore une fois que vous aurez l'occasion d'émettre votre opinion, c'est même dans la
deuxième partie de l'audience, ça ne sera consacré qu'à recevoir vos opinions. Attendez-vous
à ce que la commission vous pose aussi des questions à ce moment-là, précisément pour
2950 enrichir éventuellement l'analyse qu'on fera de l'information. Monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2955 Merci, Madame, de votre intervention aussi. Alors ça, on vous en a déjà parlé.
Maintenant, on regarde ensuite le terrain. On considère que c'est un terrain
exceptionnellement disposé de telle sorte qu'on puisse y prévoir des constructions de densité,
notamment à cause des dégagements accrus, très larges, sur trois façades. Monsieur Gariépy
a expliqué qu'on considère aussi très bien le fait que sur la quatrième façade il y a une
proximité de résidence, de là la modulation des hauteurs.

2960 Sur ce qui est de Henri-Bourassa, c'est une exigence de l'arrondissement de prévoir
que les bâtiments soient en front de rue pour encadrer cette artère-là en matière de

conception urbaine de qualité, comme il le souhaite. Alors donc ça, c'était les données de base avec lesquelles on travaille.

2965

On vous a brièvement parlé des enjeux de coûts. Il y en a un qu'on n'a pas abordé. On a parlé des coûts de démolition, des coûts de décontamination, les frais de 10 % pour céder un parc, qui sont prévus dans la réglementation mais qui sont là, mais il y a aussi que ce projet-là doit respecter la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal – on souhaite le faire – cette stratégie-là, on va probablement en parler, prévoit 15 % de logements communautaires sociaux et 15 % de logements abordables.

2970

Donc quand on additionne ensemble de ces contraintes-là, on doit trouver un équilibre. Nous on croit qu'une fois qu'on a considéré l'ensemble de ces contraintes-là, il y a deux choix : ou bien on occupe très largement les sols – et là, j'arrive à la question des espaces verts – ou bien on dégager des espaces au sol pour réduire l'empreinte au sol, mais tout en souhaitant s'intégrer dans un TOD, dans le PMAD. La conséquence de cette approche-là, c'est d'élever le nombre d'étages des bâtiments.

2975

L'autre choix, c'est comme on faisait à Montréal des projets où on était implanté à 50 % au sol, 60 % au sol, 70 % au sol et dans certains cas plus que ça dans certains quartiers, nous, on vise une implantation au sol de 37 %. Ce qui permet, en plus de l'espace vert central qui est un parc public ouvert à tous, de dégager énormément d'espaces verts qu'on souhaite faire en sorte qu'ils puissent donner, avec le parc central, une perception de plus grande verdure possible sur les espaces au sol.

2980

2985

C'est un choix qu'on fait. On peut être d'accord ou non avec ce choix-là. On entend des gens donner leur opinion à travers les questions, c'est libre à vous. Mais j'essaie de vous expliquer le choix tel que nous on le fait. Alors, on a...

2990

LE PRÉSIDENT :

Je pense que la réponse est assez claire là-dessus, Monsieur. Alors, oui, ça va?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2995

Oui, je pourrais continuer mais je vais... sur les aménagements?

LE PRÉSIDENT :

3000

Non, mais peut-être revenir entre autres au point précis des espaces verts accessibles dans ce projet-là. Vous en êtes arrivé comment à les définir ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3005

À les identifier ?

LE PRÉSIDENT :

3010

À les identifier et à les planifier.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3015

Bon, on a commencé par travailler sur une trame de rue qui devait respecter cette ouverture sur le futur que les architectes du comité d'aménagement d'architecture et d'urbanisme nous a demandé de respecter. Donc on a commencé par fixer la trame de rue qui fait en sorte que les emprises vers le nord restent ouvertes et qu'une emprise vers l'ouest reste ouverte. Alors, ça fixe, si vous voulez, des balises. Et c'est à partir de ces balises-là qu'on a décidé d'une seule rue centrale minimale, pour minimiser les surfaces asphaltées, qui dessert l'ensemble du site.

3020

Ensuite, on nous a dit : « Il faut absolument que les bâtiments soient en front de rue. » Alors, quand vous mettez l'ensemble de ces contraintes-là, vous arrivez à ce plan d'implantation et là, ce qui est optimal autour de cette rue, au centre de cette rue, c'est de prévoir le plus grand espace central possible disponible vert et public. Et on a fait plus que ça.

3025 on l'a adossé à une partie verte, mais qui sera privée, qui est le terrain des deux bâtiments sur
Henri-Bourassa. Alors, il y aura une partie de ce terrain-là qui sera privée et tout de suite, on
tombera dans un parc, mais l'effet d'additionner les deux crée un espace vert beaucoup plus
grand et beaucoup plus intéressant, non seulement pour l'œil mais pour la participation des
gens, l'accessibilité des gens.

3030
Alors, on n'a pas prévu de clôture qui ferme l'espace privé de l'espace parc, parce
qu'on ne veut pas avoir ce type d'aménagement là mais on nous demande de faire un
aménagement qui marquera – c'est normal – la différence entre l'espace qui est de nature
privée et l'espace qui est de nature publique. Et c'était une recommandation – vous allez
3035 pouvoir la lire dans les avis du comité d'architecture et d'urbanisme – de clarifier nettement ce
qui était des espaces publics de ceux qui sont des espaces privés.

Alors, c'est un peu comme ça qu'on l'a fait et en dégagant le maximum d'espace au
sol, on additionne au vert sur l'ensemble du site.

3040

LE PRÉSIDENT :

3045 Merci, Monsieur. Je vous remercie, Madame Garoufalís, de vos questions. J'appelle
monsieur Pierre Even et après ça, il y aura monsieur Louis Dussault et, après ça, nous
prendrons une pause. Il est 10 h. Je vous reviendrai avec la manière dont on poursuivra la
soirée et les séances d'information. Monsieur Even, je ne massacre pas votre nom?

M. PIERRE EVEN :

3050 Even.

LE PRÉSIDENT :

3055 C'est noté, merci.

M. PIERRE EVEN :

3060 Écoutez, j'avais une autre question, mais en fait, en entendant monsieur Guillot-
Hurtubise, je modifie ce que je voulais dire. Parce qu'en fait, ce que j'entends – et je vais
arriver à la question avec ça – c'est que vous parlez au « nous » tout le temps. Vous parlez
que « vous » avez défini les enjeux du secteur. « Vous » avez défini la façon dont vous voyez
le Plan d'urbanisme. Monsieur Alarie nous a confirmé que l'arrondissement n'avait aucun Plan
d'urbanisme. Donc si je comprends bien, les enjeux de l'arrondissement en matière
3065 d'urbanisme pour le développement de ce terrain-là ont été définis par une compagnie privée
qui est dictée évidemment par la prise de profit ? C'est bien ce qu'on comprend ce soir?

LE PRÉSIDENT :

3070 Je vais vous demander votre question. Je vous demande votre question.

M. PIERRE EVEN :

Je viens de la poser.

3075 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, je la dirige vers monsieur Alarie, parce qu'en fait, la question, c'est : est-ce que
l'arrondissement a ou non des perspectives de développement, un Plan d'urbanisme? Et si
oui, comment les propositions s'inscrivent là-dedans ou alors, ont-elles été remplacées par
3080 celles qui sont proposées par le promoteur ? Monsieur Alarie.

M. PIERRE ALARIE :

3085 Outre le fait qu'il y avait des intentions de densification de cet emplacement-là,
évidemment, l'arrondissement – ce n'est pas unique à l'arrondissement, c'est comme ça que

ça se fait partout – c'est-à-dire que ce n'est pas l'arrondissement qui a défini la rue. Ce n'est pas l'arrondissement qui a défini les bâtiments, l'emplacement des bâtiments...

LE PRÉSIDENT :

3090

Non, mais ma question, c'est, qu'est-ce qu'il en est ? Est-ce qu'il y a un Plan d'urbanisme ou non à l'arrondissement ? Et s'il y en a un, est-ce que les intentions proposées par le projet s'inscrivent là-dedans ? Ou si ce sont des intentions qui se sont substituées à celles de l'arrondissement au niveau du Plan d'urbanisme ?

3095

M. PIERRE ALARIE :

3100

Il y a des intentions qui ont été exprimées dans le chapitre d'arrondissement, comme j'ai mentionné beaucoup plus tôt dans la réunion, pour lesquelles on avait identifié – mais c'est vraiment des grandes intentions, des grandes orientations – pour lesquelles on souhaitait développer, densifier ce secteur-là, notamment le terrain concerné par la demande, mais ça s'arrête là.

3105

À partir de là, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement a évalué que le projet qui était soumis respectait les intentions d'aménagement de l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

3110

D'accord.

M. PIERRE EVEN :

Et tout ça a été approuvé par le...

LE PRÉSIDENT :

3115

Monsieur Even, oui, est-ce que c'est votre question?

M. PIERRE EVEN :

3120

Non, non, mais j'allais commenter sur ce que monsieur disait. Tout ça a été approuvé à l'unanimité par tous nos élus, qui sont très discrets ici ce soir, on le remarque.

LE PRÉSIDENT :

3125

C'est volontaire, Monsieur. Je vous rappelle, c'est volontaire que les élus ne sont pas à l'avant plan. Il y a des avantages et des inconvénients peut-être, mais la formule de l'Office, c'est précisément – nous-mêmes on est à distance de l'appareil administratif et c'est la même chose pour les élus. Vous aviez une deuxième question ?

3130

M. PIERRE EVEN :

3135

Oui. Ma deuxième question est plus technique pour me permettre de comprendre. Je comprends donc qu'il a été choisi de passer par l'article 89 qui fait qu'on n'est pas dans un processus référendaire. Je comprends dans la présentation du début que le conseil d'arrondissement a soumis pour approbation au conseil municipal cette demande de règlement-là et qu'il y a un projet de règlement qui a été approuvé au conseil municipal. Donc le règlement n'est pas encore approuvé.

3140

Est-ce que donc il y a place pour ouvrir des registres et entamer un processus référendaire avant que le règlement soit adopté ? Là, je comprends qu'il n'est pas adopté encore, qu'il y a seulement un projet de règlement. Donc c'est technique mais c'est très important pour nous de le savoir.

LE PRÉSIDENT :

3145 Monsieur Alarie, je vais vous demander de clarifier deux choses. Tout d'abord, qu'est-ce qui fait qu'on adopte un règlement avant ceux qui viennent en consultation et qu'est-ce qui arrive après ? Donc il y a des phases à ce niveau-là. Et deuxièmement, est-ce qu'il y a place éventuellement pour une intervention référendaire par la suite ?

3150 **M. PIERRE ALARIE :**

Tout d'abord, une consultation porte toujours sur un projet de règlement. Ça c'est la loi, c'est un processus qui est à travers le Québec. Donc quand une instance municipale soumet un projet à la population en consultation, c'est qu'il y a eu adoption automatiquement d'un projet de règlement.

3155 Maintenant, l'article 89, évidemment, c'est un règlement. C'est un règlement qui est adopté en vertu de l'article 89, qui n'est pas assujéti à l'approbation référendaire.

3160 **M. PIERRE EVEN :**

Mais qui est un projet présentement ? Ce n'est pas encore un règlement.

3165 **M. PIERRE ALARIE :**

Présentement, c'est encore un projet.

LE PRÉSIDENT :

3170 C'est un projet de règlement – ça, je pense que ça a été clairement dit par monsieur Alarie. Ce projet de règlement, en passant par la consultation, précisément a pour but de fournir de quoi alimenter son éventuel réexamen par le conseil avant qu'il rentre en vigueur.

M. PIERRE EVEN :

3175

Bien, si vous pouvez – surtout qu’il y a une consultation demain, parce que je pense que c’est un point de droit important pour nous – si vous pouvez préciser qu’entre le projet et l’adoption du règlement, s’il y a ouverture d’un processus référendaire qui est possible, je pense que c’est important pour nous de le savoir. Parce que là...

3180

LE PRÉSIDENT :

Je pense que vous pouvez donner la réponse tout de suite.

3185

M. PIERRE ALARIE :

Il n’y en a pas.

M. PIERRE EVEN :

3190

Mais ce n’est pas clair parce que vous avez dit que le règlement n’est pas adopté.

M. PIERRE ALARIE :

3195

C’est clair. Même si le règlement est adopté, il ne sera pas assujéti à l’approbation référendaire.

M. PIERRE EVEN :

3200

Non, mais il n’est pas adopté en ce moment.

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Even, monsieur Even, on ne fera pas de débat juridique. Ce que je vous ramène à ce que monsieur Alarie a dit.

3205

M. PIERRE EVEN :

On n'a pas de réponse là.

3210

LE PRÉSIDENT :

Je vous ramène à ce que monsieur Alarie a dit. Il y a des processus alternatifs pour l'examen de projet de règlement et de projet de règlement relié à des projets immobiliers. Celui qu'a choisi l'administration municipale, donc l'arrondissement et la Ville, ne comporte pas dans ce cas-ci d'approbation référendaire. C'est la réponse qu'on peut vous donner là-dessus.

3215

M. PIERRE EVEN :

Merci.

3220

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup. Je vais maintenant appeler monsieur Louis Dussault.

3225

M. OLIVIER GILBERT (DANS LA SALLE) :

Comment va se dérouler la suite des choses? Parce qu'on doit partir, on a une autre vie, il faut revenir demain. Est-ce qu'on pourrait avoir un éclaircissement là-dessus à ce moment-ci ?

3230

LE PRÉSIDENT :

3235 D'accord, il n'y a pas de problème. C'est que j'ai devant moi plusieurs dizaines encore
de personnes qui veulent poser des questions. La commission évidemment est prête à
continuer mais quand même, vous l'avez fort bien dit, Monsieur Dussault, tout le monde a une
autre vie que ça. C'est donc dire que je peux prendre après la pause – la pause, on la gardera
courte – mais je voudrais qu'on ventile un petit peu, on pourra prendre un certain nombre de
questions mais après ça, ça sera reporté vraiment à demain soir.

3240 Je peux vous dire aussi que je vais examiner avec le secrétaire général de l'Office
l'éventuellement d'une autre séance d'information. Parce que ce qui est important de retenir,
c'est qu'on ne passera pas à la période de réception des opinions tant qu'on n'aura pas quand
même raisonnablement fait le tour des informations.

3245 Mais, en même temps, je demande à tous et chacun de se discipliner. Donc s'il y a des
questions qui ont été couvertes parmi celles que vous vouliez aborder, vous pouvez passer
votre tour. S'il y a également des points qui vous paraissent secondaires, enfin, ça devient
vraiment une question de discipline personnelle.

3250 Cela étant, j'aimerais quand même vous entendre avant la pause, Monsieur Dussault.

M. OLIVIER GILBERT (DANS LA SALLE) :

3255 Je suppose que vous me parlez à moi?

LE PRÉSIDENT :

Bien, c'est parce que vous êtes Monsieur Dussault ?

3260 **M. OLIVIER GILBERT (DANS LA SALLE) :**

Non.

3265 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis désolé. On oublie ça, j'efface. Alors, si Monsieur Louis Dussault est ici, je vais l'entendre maintenant. Bon, alors, voulez-vous venir vous asseoir devant la commission, s'il vous plaît ?

3270 **M. DUBOIS :**

C'est juste un point d'ordre. Je ne suis pas monsieur Dussault, je suis monsieur Dubois. Je veux juste savoir, pouvez-vous identifier ceux dont vous allez autoriser la question après la pause?

3275

LE PRÉSIDENT :

3280 Je vais vous donner ça. Nous allons la prendre maintenant, la pause, mais avant ça, je vais vous donner les noms. Alors, j'avais le nom de monsieur Louis Dusssault. Après ça, j'ai le nom de monsieur Marc L'Écuyer et j'en ai au moins, comme je vous ai dit, une trentaine d'autres. Manifestement, là nous avons fait quatorze personnes et votre réponse, c'est évidemment considérable. Alors, si vous êtes d'accord pour continuer jusqu'à 11 h, on va prendre les gens et ensuite, ça ira à demain.

3285 Donc – un instant, s'il vous plaît – il y aura monsieur Marc L'Écuyer, madame Evelyne Kolish, monsieur Jonathan Boursier et monsieur Cannistraro Leonard et monsieur Laurent Bour et monsieur Bruno Collin. J'ai donc six noms. Avec ça, je pense que...

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

3290 Monsieur le président, je fais partie du comité de citoyens. Je pense qu'à ce moment-ci, pour nous, en termes de logistique, ça devient assez difficile de rentrer dans la salle comme on l'a fait, ce soir. On a bien réussi. Maintenant, pour demain soir, il faut avoir une idée claire de qu'est-ce qui va se passer. Donc est-ce qu'on se rejoint tous ici demain soir, oui ou non?

3295 **LE PRÉSIDENT :**

 Oui. Absolument. Ça c'est très clair. Ça va être à 7 h 30. La seule chose, c'est s'il fallait trouver un autre local. Mais pour le moment, on fonctionne avec, de nouveau, demain soir ici à 7 h 30 et nous prendrons les gens qui sont déjà inscrits qui seront les premiers que nous recevrons.

3300

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

 Et on va continuer à s'inscrire?

3305

LE PRÉSIDENT :

 Et vous pourrez continuer à vous inscrire.

3310 **UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :**

 Pas pour demain, pour ce soir.

LE PRÉSIDENT :

3315

 Pour ce soir, je vous ai donné les noms de six personnes.

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

C'est parce que la convocation, c'était jusqu'à 22 h.

3320

LE PRÉSIDENT :

Je suis prêt à poursuivre, si vous voulez.

3325

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

Non, je veux pas. En tout cas, moi, je veux pas. La convocation était jusqu'à 22 h et ça empêche un peu la transparence parce que jusqu'à maintenant, les questions que les gens ont posées sont très pertinentes et je ne veux pas les manquer. Vous avez prévu une consultation de 19 h à 22 h. Il est 22 h 10. Donc si on prend une pause, on va peut-être entendre deux, trois autres personnes jusqu'à 23 h dans le meilleur des mondes, si on maintient le rythme qu'on a jusqu'à maintenant.

3330

Donc ça ne m'apparaît pas démocratique de poursuivre la rencontre au-delà de l'heure qui était prévue. Déjà qu'on a dépassé. On ne dépasse pas de quinze minutes, mais vous parlez de dépasser d'environ soixante minutes. Et s'il faut faire une deuxième, une troisième et une quatrième ou cinquième assemblée, on va être là parce qu'on est concerné par ce qui se passe dans le quartier et nous, c'est quelque chose qu'on veut comprendre. Parce qu'on ne comprend pas encore parce que nous autres...

3335

3340

LE PRÉSIDENT :

Je vous entends bien, Monsieur. Nous allons tout de même prendre une pause maintenant et je vais revenir. Et si on décide d'arrêter à 10 h 30, on arrêtera à 10 h 30. Merci. La pause commence maintenant.

3345

PAUSE... REPRISE

LE PRÉSIDENT :

3350 Alors, je vais recevoir ce soir encore quatre citoyens, ça devrait nous mener vers
10 h 30 ou à peu près. Je demande à tous de faire un effort. Deuxièmement, nous allons nous
retrouver demain soir ici à 19 h 30. On recevra en priorité les gens qui se sont inscrits ce soir
dans l'ordre et il est probable que demain, puisqu'on commencera à 7 h 30 plutôt qu'à 7 h,
qu'on se donne jusqu'à 11 h. Par la suite, nous explorerons monsieur Doray et moi la
3355 possibilité de tenir une autre séance d'information, ça serait idéalement au début de la
semaine prochaine. On vous donnera les informations en temps utile. Si vous avez des
questions, je vous demanderais de les adresser au secrétaire.

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

3360 C'est parce que demain soir, il y a les Scouts.

LE PRÉSIDENT :

3365 La salle ici sera disponible pour la consultation publique demain soir, 7 h 30. Alors,
parmi les gens qui s'étaient inscrits, je rappelle monsieur Louis Dussault, s'il est ici. Alors,
j'appelle à ce moment-là madame Evelyne Kolish. Après quoi, j'appellerai monsieur Marc
L'Écuyer. Madame Kolish, je vous invite à prendre place. Il y a des chaises qui se sont
libérées. Si vous approchez, vous allez entendre mieux et tout le monde en profitera. Bonsoir,
3370 Madame!

Mme EVELYNE KOLISH :

3375 Bonsoir! Moi, j'habite sur la rue Tanguay. Ma question touche la question de la
contamination des sols. J'ai essayé de lire la plupart des documents sur le site et à plusieurs
reprises, on a la suggestion que l'envergure, le nombre d'appartements est lié au besoin de
couvrir les coûts entre autres de la décontamination. Mais il me semble que quand le ministère

a vendu un terrain qui était contaminé depuis longtemps, il a dû y avoir une réduction du prix de vente, justement pour compenser.

3380

Est-ce que ce n'est pas vrai qu'il y a eu un moindre prix ou que c'est normal qu'il y a un moindre prix de vente quand on sait que les sols sont contaminés, puis qu'on passe le coût de décontamination à la personne qui l'achète ?

3385

LE PRÉSIDENT :

Ce que vous voulez savoir, c'est si le prix de vente tient compte de la nécessité de décontaminer ?

3390

Mme EVELYNE KOLISH :

Du coût prévu de la décontamination. Et donc que tu n'as pas besoin de le rentabiliser en mettant douze étages, parce que tu as déjà reçu...

3395

LE PRÉSIDENT :

On va aller chercher l'information sur la manière dont l'évaluation du terrain est faite. Monsieur Guillot-Hurtubise ?

3400

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

La question tombe bien parce que justement, on s'est engagé à donner la réponse sur les coûts. Alors, on va vous la donner, et je vais ajouter aussi les coûts de décontamination.

3405

Alors, le terrain a été acheté par monsieur Musto à la Société immobilière du Québec et ses partenaires par l'entremise d'un processus d'appel d'offres. Le prix payé est 7 107 000\$. Les coûts de décontamination évalués à ce moment-là sont de l'ordre de 2 M\$; il n'y a pas eu d'évaluation récente mais évidemment on peut penser que ça va être plus parce

3410 que les coûts de traitement ont augmenté au fil des années, mais ça vous donne les ordres de grandeur avec lesquels on travaille.

LE PRÉSIDENT :

3415 Très bien. J'aimerais vous demander par la même occasion, puisqu'il s'agit d'un terrain sur lequel il y aura des bâtiments à démolir, après ça une décontamination à faire avant de construire, grosso modo, la réalisation du projet s'échelonne sur combien de temps? Monsieur Gariépy ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3420 Je pense qu'on va présenter le phasage et puis ça va vous donner réponse à cette question-là parce que c'est un élément qu'on n'a pas abordé encore.

LE PRÉSIDENT :

3425
Merci.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3430 J'en profite - pendant que Sylvain met en place la diapositive - pour vous dire que le processus exact de décontamination, la méthode employée, par où on va commencer, comment on va déplacer les sols, procéder au nettoyage complet, n'est pas clairement défini encore. Évidemment, il sera fait avec une firme reconnue et qui a toute l'expertise et selon toute la réglementation en vigueur mais ce n'est pas défini encore.

3435
Pour ce qui est de la construction, Sylvain va vous présenter le phasage.

LE PRÉSIDENT :

3440 Merci. S'il vous plaît, on va aller chercher l'information. Pour le moment, on va parler des phases. On verra ensuite s'il y a d'autres informations à donner.

M. SYLVAIN GARIÉPY :

3445 En ce qui a trait au phasage, on prévoit trois phases de construction. La première inclut les deux tours le long d'Henri-Bourassa ainsi que la première tour la plus à l'ouest, donc cette phase-là inclut aussi le logement social qui doit être construit dès le début du projet.

3450 En phase 2, les terrains qui sont situés entièrement à l'est du projet, entre autres les bâtiments de quatre à huit étages qui vont venir fermer le site par rapport à la zone résidentielle existante. Et par la suite, la troisième phase qui sont les bâtiments de douze étages le long de la limite de propriété avec la prison Tanguay.

LE PRÉSIDENT :

3455 Est-ce que vous avez dit, avant d'entreprendre la phase 1, combien de temps ça prendrait pour démolir les bâtiments existants et faire la décontamination du terrain ?

M. SYLVAIN GARIÉPY :

3460 L'exercice de décontamination, ça serait un spécialiste en décontamination. Ça dépend vraiment d'où est localisée la contamination, quels sont les procédés qui vont être utilisés pour décontaminer, alors, il y a tout le temps un temps qui doit être évalué là-dedans. En préparation de site, généralement, on peut calculer ça peut être de trois à six mois mais ça dépend encore là des conditions climatiques, des conditions de décontamination. Donc ça
3465 serait hasardeux pour moi de dire précisément le nombre de semaines ou de mois par rapport à la décontamination.

LE PRÉSIDENT :

3470 Mais dois-je comprendre que le plan de décontamination n'est pas encore fait ?

M. SYLVAIN GARIÉPY :

3475 Non. Il va être fait – dans le fond, les études de caractérisation environnementale ont été faites. Maintenant, il reste à une firme spécialisée en la matière de trouver le moyen et la durée pour procéder à la décontamination.

LE PRÉSIDENT :

3480 D'accord. Merci. Madame Kolish, on est allé chercher la réponse à votre première question. Vous en avez une deuxième?

Mme EVELYNE KOLISH :

3485 C'est peut-être relié. Quelle est ou quelle sera la différence entre l'évaluation municipale du terrain tel qu'il est actuellement ou tel qu'il était au moment où monsieur Musto a acheté le terrain et à la fin des projets ? Je crois la différence, quelle serait la... Est-ce qu'on a un estimé pour la Ville ou l'arrondissement la différence que ça va faire ?

3490 **LE PRÉSIDENT :**

Une fois le projet réalisé ?

Mme EVELYNE KOLISH :

3495 Une fois le projet réalisé.

LE PRÉSIDENT :

3500 Monsieur Alarie, est-ce que vous avez une estimation de la valeur que ça atteindrait, valeur foncière, une fois le projet réalisé ? Soit à partir de celui-là ou est-ce que des comparables vous permettraient de répondre à la question de madame Kolish ?

M. PIERRE ALARIE :

3505 Normalement, on évalue toujours en termes d'impact fiscal les valeurs actuelles. Parce qu'on a fait l'exercice – pas pour ce projet-là mais pour un autre secteur – et on avait arrondi à – donc on était assez conservateur au niveau des coûts, on évaluait à 200 000 \$ par unité de logement. Donc 200 000 \$ x presque 1000, ça fait 20 M\$.

3510 **LE PRÉSIDENT :**

C'est plus 200 M\$, je pense.

M. PIERRE ALARIE :

3515 Oui, 200 M\$. Donc il y aurait 200 M\$ d'évaluation foncière sur le projet, une fois le projet réalisé. Donc évidemment, c'est sûr qu'actuellement, là je n'ai pas les chiffres, je pourrais vous les avoir pour demain, je n'ai pas l'évaluation du site actuellement, mais ça pourrait donner un ordre de grandeur.

3520 Donc 200 M\$ après le projet, là, on a dit tantôt que le site avait été acheté à 7.1, probablement que c'est à peu près l'évaluation actuelle du site, le 7.1 M\$. Donc on viendrait quand même augmenter beaucoup la valeur foncière de cette propriété.

Mme EVELYNE KOLISH :

3525

Puis si c'était acheté au prix de l'évaluation, la Société immobilière n'a pas offert une baisse à cause de la contamination du sol. Il l'a vendu...

LE PRÉSIDENT :

3530

Madame Kolish, les réponses qu'on a eues tout à l'heure, c'est qu'on a eu le prix qui a été payé par le promoteur à la Société immobilière du Québec et on a également les coûts ou l'ordre de grandeur des coûts qu'il aura à déboursier pour décontaminer le terrain avant de commencer la construction.

3535

Mme EVELYNE KOLISH :

Mais on ne sait pas ce qu'il aurait payé si le sol était pas contaminé.

3540

LE PRÉSIDENT :

Bien, écoutez, là ça devient spéculatif dans ce cas-ci.

Mme EVELYNE KOLISH :

3545

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3550

Merci beaucoup, Madame Kolish. J'appelle maintenant monsieur Marc L'Écuyer et après ça, je vais appeler monsieur Cannistraro Leonard. Bonjour, Monsieur L'Écuyer!

M. MARC L'ÉCUYER :

3555 Bonjour, Monsieur le président ! Ma question s'adresse au représentant de la Ville de
Montréal. On nous a dit qu'il y a eu plusieurs comités d'urbanisme qui se sont penchés sur le
projet. J'aimerais savoir s'il y a eu des urbanistes, des avis d'urbanistes, des études, qui se
sont penchés sur les impacts sur la trame du quartier. Quand je parle de trame, c'est aussi sur
les individus, les humains qui la composent à moyen, court et long termes, sachant que c'est
3560 vraiment une implantation destructive par rapport à ce qu'on a dans le quartier, qui sont
généralement des habitations de deux étages, trois étages ou quatre étages maximum en
bordure d'Henri-Bourassa. Donc tant sur le plan de vue humain, on parlait d'école, on parle de
déplacements, on parle de milieu de vie.

LE PRÉSIDENT :

3565 Est-ce que du côté de l'arrondissement, ce projet-là donc avec les caractéristiques
qu'on lui connaît a donné lieu à ce qu'on pourrait appeler une étude d'impact sous – je ne
pense pas juste évidemment à l'aspect environnemental qui semble couvert entre autres avec
la décontamination – mais par exemple liée à l'augmentation de la population, aux besoins
3570 scolaires ou de déplacements ou autres que ça va générer ?

Je vous demande d'être assez bref parce qu'il y a une partie de la réponse qui a déjà
été donnée mais sur l'aspect humain, monsieur L'Écuyer soulève une dimension nouvelle. À
quoi ça conduit quand, par exemple, il y a une augmentation considérable de population dans
3575 un quartier établi depuis longtemps ?

M. PIERRE ALARIE :

3580 Outre les études qu'on a mentionnées tantôt, ensoleillement, impact éolien, impact sur
la circulation, il n'y a pas eu d'autres études.

LE PRÉSIDENT :

3585 Il n'y a pas eu d'autres études, d'accord. Du côté du promoteur, est-ce qu'il y a eu des évaluations, par exemple, de ce que ça pourrait impliquer une augmentation de population dans un quartier comme celui-là ? En général ou sur des aspects particuliers ?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3590 De notre côté, ce à quoi on a réfléchi, c'est la mixité sociale. C'est pour ça que le projet est un projet de mixité sociale. Mais on ne nous a pas demandé d'étude et on n'a pas réalisé d'étude sur l'impact des relations humaines, par exemple, un peu comme vous le soulignez, inter quartier ou avec les résidents voisins, etc. Donc on essaie de prévoir une intégration des volumes et puis une mixité sociale sur le site.

3595 À votre première partie de question, ceci dit, vous demandiez dans les différents comités, est-ce qu'il y avait des urbanistes? Oui, il y a des urbanistes à la fois sur le comité, le CCU...

M. MARC L'ÉCUYER :

3600 Je vous ai demandé s'il y avait des avis, des études...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3605 C'est ça. Alors, voilà.

M. MARC L'ÉCUYER :

... pas seulement s'il y avait des individus qui siégeaient.

3610 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Donc c'est ça. Il y a des urbanistes mais ils n'ont pas fait des études.

3615 **M. MARC L'ÉCUYER :**

Est-ce qu'il y a eu des avis, des études? J'aurais aimé évidemment qu'on puisse les publier ou les rendre disponibles mais la réponse...

3620 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous signale tout de suite, Monsieur L'Écuyer, que les avis du comité ad hoc et d'architecture et d'urbanisme de la Ville, je ne sais pas s'il y en a également du CCU, mais tout ce qui est disponible apparaît déjà sur le site de l'Office là-dessus. Mais j'aimerais peut-être vous entendre sur la question de la mixité que vous avez abordée, sans élaborer, pouvez-vous développer un petit peu là-dessus, s'il vous plaît ?

3625 **M. MARC L'ÉCUYER :**

Si je peux me permettre, j'avais une deuxième question. Je ne sais pas si on aborde... c'est parce que là, j'ai eu des réponses.

3630 **LE PRÉSIDENT :**

Non. J'entendrai votre deuxième question.

3635 **M. MARC L'ÉCUYER :**

Excusez-moi, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

3640

Mais c'est correct. Écoutez, on développe une certaine habitude de ça. C'est parce que sous l'aspect humain, monsieur Guillot-Hurtubise a soulevé la question de la mixité. Comme on ne l'a pas abordée de façon spécifique ce soir, j'aimerais l'entendre un peu là-dessus.

3645

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3650

Bon, la question de la mixité, elle est principalement abordée par le respect de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal qui prévoit 15 % de logement abordable et 15 % de logement communautaire sur les sites. Vous savez que c'est une stratégie qui est volontaire mais la Ville souhaite faire en sorte qu'elle soit appliquée dans les projets d'envergure et nous, d'emblée, puis on s'y est engagé, puis on s'est engagé dans les documents, on va respecter cette Stratégie d'inclusion là.

3655

Donc ça fait – la première mixité est une mixité de revenus. Il y aura des gens qui vont habiter des condominiums, des appartements en copropriété mais il va aussi y avoir des gens qui vont avoir des logements abordables et d'autres qui auront des logements communautaires sociaux. Ça, c'est la première chose.

3660

Il y a aussi une mixité de typologie sur le site qui va faire en sorte que des logements plus grands vont pouvoir accueillir des familles; des logements plus petits vont pouvoir accueillir des personnes seules. C'est un besoin. Il y a des besoins dans l'arrondissement énormes en matière de logement, tant pour des logements familles que pour des logements pour des personnes seules et il y a d'énormes besoins. Les gens qui se préoccupent de logements communautaires et sociaux le savent mieux que moi et ils le disent régulièrement. Donc ça, c'est l'autre forme de mixité.

3665

3670 La présence d'un CPE va aussi faire en sorte qu'il y aura des enfants présents sur le site, dans le parc, etc. Donc ça, c'est une autre forme de mixité sociale qu'on souhaite, avec un parc qui pourra permettre des aménagements pour l'ensemble de ces personnes-là.

3675 Les commerces de proximité font aussi en sorte – évidemment, on sait qu'il y a un Loblaws en face qui offre déjà bon nombre de services mais on pense qu'il y a un besoin de compléter l'offre commerciale et le fait qu'on amène 932 unités de logement permettra ces commerces de proximité qui sont aussi une forme de mix social parce que ce n'est pas évidemment seulement pour les gens du site mais c'est aussi pour les gens du quartier. Bon, sans compter l'impact qui va aider à revaloriser l'artère commerciale et les autres commerces qui bénéficient aussi aux gens du quartier. Mais c'est les principaux points qu'on peut aborder sous l'angle de la mixité sociale, qui est une approche moderne en habitation et en urbanisme.

3680 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Serge, un complément de question ?

3685 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

3690 Je me demande si vous pourriez aussi élaborer un petit peu plus sur cette mixité sociale ? Est-ce qu'on prévoit, par exemple, quand vous parlez de familles, est-ce qu'on a une idée du nombre de familles, de logements de deux chambres, trois chambres à coucher? Je pense quand on a parlé de CPE, d'écoles. Je pense à tout ça, ça va toucher. Est-ce qu'on parle de personnes âgées ? Et donc on parle d'autres besoins quand on parle de l'aménagement du parc, on a une aire, pour personnes, de repos plus tranquille.

3695 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Je vais donner des ordres de...

M. MARC L'ÉCUYER :

3700 Moi, ma question n'était vraiment pas à cet effet-là, mais enfin, on peut faire encore la
publicité sur le projet.

LE PRÉSIDENT :

3705 Monsieur L'Écuyer, je ne vous oublie pas. Ça arrive que la commission essaie de faire
un bout de chemin aussi.

M. MARC L'ÉCUYER :

3710 D'accord. D'accord.

LE PRÉSIDENT :

Parce que c'est au bénéfice quand même de tout le monde.

3715 **M. MARC L'ÉCUYER :**

Je pensais que vous vouliez répondre à mes questions. Je ne voulais pas vous en
donner plus que le client en demandait.

3720 **LE PRÉSIDENT :**

Les clients sont nombreux et ça se décode à différents niveaux. Alors, je vous écoute
mais ça peut être assez bref.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3725

Oui. Alors, je vais vous donner disons les clientèles, les habitations qui sont prévues en copropriété ne sont ni du bas de gamme ni de gamme de luxe; c'est ce qu'on appelle moyen de gamme. Il y aura, comme j'ai dit tout à l'heure, 15 % de logement social et communautaire, 15 % de logement abordable, selon les critères assez complexes de la Ville de Montréal, puis que les gens de l'Habitation pourront présenter, si jamais vous le souhaitez.

3730

Alors, dans la copropriété, ce que ça vise comme clientèle en général, c'est un mixte de premiers acheteurs, de jeunes familles, de retraités. Donc il y a un mix. Et ça, c'est basé sur l'expérience de construction et le type de logement qu'on prévoit.

3735

En termes d'ordre de grandeur, on prévoit environ 10 % de 3½, 10 à 20 %, ça va varier de 5½ évidemment selon les besoins du marché et 70 à 80% de 4½. Les 4½ de Construction Musto ont cette particularité qu'ils sont en général plus grands que la moyenne des 4½ sur le marché. Donc on parle en général de 4½ de plus de 1000 pi². Et il y a une flexibilité, si jamais il y avait une demande pour des logements plus grands, il y a toujours une flexibilité. Quant à des 2½, les tout petits, il n'y a pas de demande pour ça dans le quartier; il n'y en a pas qui sont prévus dans le projet.

3740

Alors, qui va acheter un 4½ de plus de 1000 pi² ? Ça, c'est difficile à dire. C'est le marché. On sait qu'il y a des deux chambres à coucher, il y aura des logements de trois chambres à coucher mais on n'a pas de garantie que les gens qui achèteront des deux chambres à coucher ont nécessairement un enfant mais et c'est adapté pour un couple avec un enfant ou une famille monoparentale. Les 5½ évidemment qui ont trois chambres à coucher sont plus adaptés.

3745

3750

Donc ça vous donne une idée du mix qu'on prévoit sur l'ensemble du site.

LE PRÉSIDENT :

Bien. Votre deuxième question, Monsieur L'Écuyer ?

3755

M. MARC L'ÉCUYER :

Elle est très courte. Je me demandais si, autant à la Ville que chez le promoteur, on avait prévu des plans de rechange advenant le cas où la commission déciderait d'aménager des changements importants? Est-ce qu'il y a un seuil à partir duquel le projet ne serait pas économiquement viable? Et le cas échéant, est-ce que la Ville encourrait des pénalités? Est-ce qu'il y a des ententes, par exemple, vis-à-vis le promoteur à l'effet qu'on s'engage minimalement à des lettres d'entente, d'intention, qui font en sorte que la Ville pourrait être soumise à des pénalités financières ?

3760

3765

LE PRÉSIDENT :

Quel est l'état donc des ententes ou de ce qui détermine en ce moment le niveau d'engagement de la Ville à l'endroit du promoteur ?

3770

M. PIERRE ALARIE :

L'arrondissement et la Ville de Montréal ne se sont jamais engagés à ce que le processus aboutisse vers l'adoption d'un règlement. Il n'y a pas d'engagement.

3775

M. MARC L'ÉCUYER :

Donc le projet pourrait être avorté sans...

LE PRÉSIDENT :

3780

Ce que vous dites, c'est que le processus suit son cours mais il n'y a pas d'engagement qui serait mis en péril...

M. PIERRE ALARIE :

3785

Il n'y a pas de seuil minimal.

LE PRÉSIDENT :

3790

... par éventuellement un autre genre de décision.

M. PIERRE ALARIE :

3795

Je ne pense pas que la Ville ou l'arrondissement pourraient être poursuivis. Parce que pour l'instant, c'est un zonage cour de voirie qui est sur ce site-là. Il y a un processus qu'on soumet à la population. Si après le processus, pour une raison ou pour une autre, ce processus-là n'aboutit pas ou aboutit à quelque chose de différent de ce qui est proposé là, bien, ça sera ça, puis le promoteur aura le choix d'accepter ou non.

LE PRÉSIDENT :

3800

Ça va, Monsieur L'Écuyer? Je pense qu'on a fait le tour.

M. MARC L'ÉCUYER :

3805

Oui, parfait. Merci.

LE PRÉSIDENT :

3810 Je vous remercie beaucoup. J'appelle maintenant monsieur Cannistraro Leonard et le quatrième et dernier après lui sera monsieur Bruno Collin. Est-ce que monsieur Leonard est ici? Sinon, je vais appeler monsieur Bruno Collin. Très bien. J'ai à ce moment-là monsieur Laurent Bour. Bonsoir, Monsieur!

M. LAURENT BOUR :

3815 Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

3820 Votre première question.

M. LAURENT BOUR :

3825 Oui, ma première question, je voulais juste continuer sur l'intervention précédente. Je voulais savoir s'il y avait un seuil de rentabilité en nombre d'unités sur ce projet, à partir duquel il n'est plus rentable, qui aurait un impact sur la hauteur des tours, par exemple. Puis là, je parle de construction telle qui serait présenté. On ne parle peut-être pas de construction LEED, OR ou de choses qui sont plus... avec des certifications et plus intégrées en termes de développement durable.

3830

LE PRÉSIDENT :

Mais votre question précise, c'est le seuil de rentabilité...

3835 **M. LAURENT BOUR :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3840 ... est-ce qu'il est conditionnel aux hauteurs ?

M. LAURENT BOUR :

3845 Non. C'est le seuil de rentabilité, est-ce qu'il y a eu une simulation pour dire à partir de telle hauteur, le projet n'est plus rentable en tant que tel, parce qu'on n'a pas suffisamment de logements et donc de ventes ?

LE PRÉSIDENT :

3850 Monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3855 Écoutez, sans entrer dans les détails de nature financière privée, c'est évident qu'il y a un seuil de rentabilité pour tout projet. Pas seulement pour celui-là mais pour tout projet immobilier.

3860 Maintenant, vous parlez de simulation de hauteur, c'est beaucoup plus complexe que ça. Il faut considérer le coût d'achat, les coûts de décontamination, les coûts des infrastructures, les différents types d'implantation possibles, les taux d'occupation au sol, les hauteurs, le prix de vente, le marché, le fait qu'on satisfasse à la Stratégie d'inclusion, les logements sociaux.

3865 Alors, il y a tellement de facteurs qu'on ne pourrait pas répondre simplement à cette question. Mais la réponse la plus franche, c'est que oui, évidemment, c'est un projet qui évolue au fil des discussions avec les comités, on modifie, on change, mais un propriétaire de terrain doit toujours garder en tête les équilibres financiers d'un projet.

LE PRÉSIDENT :

3870

Monsieur Bour ?

M. LAURENT BOUR :

3875

J'avais une deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

3880

Je vous écoute.

M. LAURENT BOUR :

3885

Ce que je comprends, c'est que le projet est en gestation depuis 2009-2010 et ce que je comprends aussi, c'est qu'il est beaucoup axé sur la gare, sur le transport en commun et sur l'intégration de ces deux éléments. Comment ça se fait que depuis 2010 – donc est en 2012 – deux ans plus tard, on n'a pas des réponses de la part soit de l'AMT, soit de la STM sur un projet de cette envergure ? Et c'est quoi les prochaines étapes pour justement corriger la situation et pour savoir s'il y a une demande et s'il peut être intégré dans le tissu urbain ?

3890

LE PRÉSIDENT :

3895

D'accord. Alors, Monsieur Alarie, tout d'abord, peut-être sur la disponibilité de l'information et ensuite, dans l'hypothèse où le projet irait de l'avant, quelles seraient les étapes et combien de temps ça prendrait pour que l'AMT ou que la STM dans leur domaine respectif fassent les aménagements ou réalisent les accès désirés ?

M. PIERRE ALARIE :

3900 Pour ce qui est de la STM, disons qu'on est déjà dans un secteur qui est assez bien desservi. - Je ne sais pas si on peut passer ma diapo ? Le secteur est desservi principalement par les circuits 164 et 171 qui relient le site au métro à différentes fréquences selon la période de la journée en dix minutes. Si on va sur le site de la STM...

LE PRÉSIDENT :

3905 S'il vous plaît ! S'il vous plaît !

M. PIERRE ALARIE :

3910 ... si on va sur le site de la STM, *Tous Azimuts* je pense que ça s'appelle, on voit les heures. Le site est relié au métro. L'intersection Meilleur/Henri-Bourassa et le métro Henri-Bourassa sont reliés en dix minutes. La fréquence est très variable. Ça va d'à peu près aux cinq minutes aux heures de pointe, parce qu'il y a le 164 et 171 où à peu près dans le reste de la journée ça varie entre – là, j'ai marqué dix et quinze minutes – mais des fois, il y a peut-être certaines heures que c'est vingt minutes – mais c'est quand même un secteur qui est bien
3915 desservi en termes d'autobus. Donc pour la STM.

Mais la STM est tout le temps en mode réaction. C'est-à-dire que si jamais il y a une demande qui est augmentée dans le secteur et qu'il y a beaucoup de gens qui sont debout dans les autobus, ils vont d'eux-mêmes augmenter la fréquence des autobus.

3920 Pour ce qui est de l'AMT, l'AMT ne fait pas de simulation sur des hypothèses de cette nature-là.

LE PRÉSIDENT :

3925 Qu'est-ce qui arriverait ? Est-ce que c'est à ce moment-là l'arrondissement qui prendrait l'initiative de faire des démarches auprès de l'AMT pour répondre non seulement aux objectifs mais enfin à la demande que le projet pourrait générer ?

M. PIERRE ALARIE :

3930 Ça pourrait. Ça pourrait.

LE PRÉSIDENT :

3935 Mais vous n'avez pas de pratique établie dans ce domaine-là ? C'est ce que je dois comprendre ?

M. PIERRE ALARIE :

3940 Je vais vous donner un exemple. Dans le cadre du réaménagement de la rue Chabanel, comme il y a une volonté de transformer le secteur Chabanel à des fins plus de bureaux que d'industries, et les bureaux de l'arrondissement sont également maintenant sur la rue Chabanel, il y a eu certaines démarches qui ont été faites auprès de la STM pour augmenter la fréquence d'autobus qui relie le secteur Chabanel au métro Crémazie. Donc
3945 c'est quelque chose qui peut se faire. Ça peut être fait également par les résidents, les nouveaux résidents qui habiteraient le projet. La STM, je pense, est ouverte à des demandes, d'où qu'elles viennent.

LE PRÉSIDENT :

3950 Très bien. Monsieur Bour, je vous remercie.

M. LAURENT BOUR :

3955 Je reste un petit peu sur ma faim parce que là, je vois l'historique mais je ne vois pas le futur. Je ne vois pas la vision. C'est un petit peu...

LE PRÉSIDENT :

3960 Précisez votre question.

M. LAURENT BOUR :

3965 Bien, je comprends qu'il y a des autobus qui circulent à toutes les dix minutes, avec des fréquences, mais à part ça, je ne vois pas comment le projet peut s'intégrer et comment est lié le projet au transport en commun. L'essence même d'un TOD devrait permettre de le relier quelque part et je ne le vois pas relié à l'AMT ni à la STM. Donc, en fait, depuis deux ans...

LE PRÉSIDENT :

3970 Écoutez, vous ferez valoir votre opinion mais vous avez posé la question et j'ai essayé de la relayer de mon mieux. Quelle est l'information qui est disponible et comment les responsables du transport, en l'occurrence la STM et l'AMT, de part et d'autre, agissent ou réagissent quand ils ont un projet. Je pense qu'on est allé chercher quelque chose là-dessus.

3975

M. LAURENT BOUR :

Je vous remercie.

3980

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur.

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

3985 Est-ce que je peux poser une question complémentaire?

LE PRÉSIDENT :

3990 Non, Monsieur. Je m'excuse, vous vous inscrirez.

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

Je suis inscrit.

3995 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord, mais je vous appellerai. Je suis désolé mais je ne veux pas commencer...
Pour ce soir, la dernière personne, est-ce que monsieur Olivier Gilbert est ici?

4000 **M. JEAN PLAMONDON :**

Est-ce que vous me permettez, Monsieur? Je me suis inscrit. Je suis ici depuis 7 h et je ne peux pas être là demain. J'aimerais poser ma question.

4005 **LE PRÉSIDENT :**

Quel est votre nom?

M. JEAN PLAMONDON :

4010 Monsieur Jean Plamondon. Je dois vous avouer que je suis un petit peu déçu de voir comment ça procède.

LE PRÉSIDENT :

4015

Écoutez, moi je ne suis pas déçu. Je suis surpris – et je le vois comme un signe de santé démocratique – qu’il y ait eu autant de gens qui se soient présentés et qui se soient inscrits. Quant à moi, c’est à peu près du jamais vu.

4020

M. JEAN PLAMONDON :

Mais moi, je n’ai pas le temps demain.

LE PRÉSIDENT :

4025

Alors, Monsieur Plamondon, je crois comprendre que le monsieur qui était... Parfait. Et je suis d’autant plus à l’aise de le faire que vous auriez été le premier demain soir. Donc vous serez le dernier ce soir. Venez donc maintenant devant moi, Monsieur Plamondon.

4030

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

Monsieur le président, j’avoue que c’est déplorable. Il y a 100 personnes qui n’ont pas pu rentrer ce soir.

4035

LE PRÉSIDENT :

On en prend note.

UNE PERSONNE NON IDENTIFIÉE (DANS LA SALLE) :

4040

Quand on parle de geste démocratique...

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Monsieur, si vous voulez venir, s'il vous plaît.

4045

M. JEAN PLAMONDON :

Je vais essayer de faire un petit préambule puis il va y avoir des sous-entendus.

4050

LE PRÉSIDENT :

Le plus coût possible

M. JEAN PLAMONDON :

4055

Je vais y aller dans le vif du sujet.

LE PRÉSIDENT :

4060

Monsieur Plamondon, s'il vous plaît, permettez. Je vous demande d'être le plus court possible...

M. JEAN PLAMONDON :

4065

Oui.

LE PRÉSIDENT :

4070

... et comme j'ai dit, les citoyens auront tout l'espace pour faire part de leur opinion. Donc venez-en, s'il vous plaît, le plus vite possible, à votre question.

M. JEAN PLAMONDON :

4075 Ma question est la suivante : avec tout ce qui se passe en toile de fond avec la Commission Charbonneau qui s'en vient, avec tous les problèmes de financement des partis politiques qui ont été révélés dans plusieurs reportages à Radio-Canada; dans plusieurs reportages, il y a aussi des problèmes de collusion, de financement obscur; il y a eu des problèmes avec plusieurs municipalités...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4080 Je voudrais faire un point d'ordre, s'il vous plaît.

M. JEAN PLAMONDON :

4085 Mais, permettez-moi, je vais terminer la question.

LE PRÉSIDENT :

4090 Non, Monsieur. Je m'excuse.

M. JEAN PLAMONDON :

4095 Alors, ma question est la suivante : compte tenu de tout ce dossier-là, compte tenu de tout ce qui se passe au niveau du monde municipal, du monde de la construction, au niveau aussi des promoteurs immobiliers, on s'entend, Monsieur...

LE PRÉSIDENT :

Votre question, Monsieur Plamondon.

4100 **M. JEAN PLAMONDON :**

Ma question est la suivante. Vous avez déposé un projet; nous avons entendu, nous évaluons que ça vaut à peu près 250 M\$. Alors, ma question est la suivante : on parle d'argent. Quelle est la marge de profit que le promoteur et vos partenaires entendent faire avec ce projet-là ? Alors ça, c'est une question claire puis j'aimerais avoir une réponse claire. Et la sous-question là-dessus, c'est que...

4105 **LE PRÉSIDENT :**

4110 Non, Monsieur. Non, Monsieur.

M. JEAN PLAMONDON :

4115 Je poserai la deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

4120 Monsieur Plamondon, s'il vous plaît. Je dirige la question vers monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4125 Avant de répondre, je sais que je n'ai pas le droit de faire de point d'ordre, j'ai quand même tenté de le faire.

LE PRÉSIDENT :

Je vous demande de respecter ça aussi, Monsieur.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4130

D'accord. Je vais le respecter. Mais je vais vous demander, Monsieur le président, officiellement, formellement, lorsqu'il y aura des sous-entendus qui associeront de quelque façon que ce soit Construction Musto ou monsieur Musto...

4135

LE PRÉSIDENT :

D'accord, mais ce n'est pas le cas ici. Ce n'est pas le cas ici. S'il vous plaît.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4140

Je vais simplement terminer ma phrase, si vous permettez. Je vais vous demander à titre de président de vous assurer d'indiquer aux gens que nous n'entendons pas laisser ce type de sous-entendu être discuté à l'Office.

4145

LE PRÉSIDENT :

C'est ce que j'ai dit – Monsieur, c'est ce que j'ai dit dans mon discours d'ouverture. D'accord.

4150

M. JEAN PLAMONDON :

Mais c'est un fait quand même, Monsieur...

LE PRÉSIDENT :

4155

Monsieur Plamondon, s'il vous plaît, vous n'avez pas la parole en ce moment. Vous avez posé votre question...

M. JEAN PLAMONDON :

4160 Qu'il réponde à ma question.

LE PRÉSIDENT :

4165 Je ne veux pas de débat là-dessus. Je dirige cependant la question vers monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4170 La marge de profit de ce projet sera raisonnable mais elle est de nature privée.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez une deuxième question?

4175 **M. JEAN PLAMONDON :**

Oui, ma deuxième question, on s'entend, vous êtes ici, on vous a écouté. C'est quand même... vous n'êtes pas quand même ce que j'appelle...

4180 **LE PRÉSIDENT :**

Vous adressez vos questions au président, Monsieur.

M. JEAN PLAMONDON :

4185 Alors, ma question est la suivante : on s'entend ici que c'est un projet mercantile donc il est question de profit. Alors, ma question s'adresse maintenant à la Ville de Montréal. Alors, étant donné qu'il y a – puis là, je reprends un peu un article de monsieur François Cardinal qui

4190 tire ensuite à une conclusion en plus de votre Office de consultation publique en ce qui
concerne les projets dans le Quartier Dix30 et aussi dans Griffintown - alors, ma question est
la suivante : c'est sûr qu'un projet comme celui-ci, la Ville de Montréal y trouve son compte au
niveau financier, alors, pouvez-vous m'expliquer exactement quelle est la portion financière
qui est avantageuse pour la Ville de Montréal dans ce dossier-là ? Parce que compte tenu de
toutes vos réponses ce soir, vous avez...

4195

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Plamondon. Vous entrez dans les commentaires.

4200

M. JEAN PLAMONDON :

Bien, j'ai pas terminé ma question.

LE PRÉSIDENT :

4205

Non, Monsieur. Je reçois votre question. Vous demandez quels avantages financiers la
Ville attend de ce projet.

M. JEAN PLAMONDON :

4210

Exactement.

LE PRÉSIDENT :

4215

Votre question s'arrête là. S'il vous plaît.

M. JEAN PLAMONDON :

O.K.

4220 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Alarie.

4225 **M. PIERRE ALARIE :**

Tantôt, il y a une intervenante qui a posé un petit peu la question de l'impact fiscal du projet. Donc je n'ai pas les chiffres exacts mais comme j'avais mentionné, des revenus fonciers actuellement sur une base fiscale de peut-être 7 M\$ sur la propriété versus des revenus fiscaux de peut-être 200 – 225 M\$ probablement. C'est évident que ça fait beaucoup plus de revenus fonciers qu'actuellement. Je n'ai pas les chiffres.

4230 **LE PRÉSIDENT :**

4235 Par ailleurs, est-ce que la Ville, pour la réalisation d'un projet comme celui-là, engage des sommes ou a des déboursés attendus qu'elle entend récupérer d'une façon ou d'une autre ?

M. PIERRE ALARIE :

4240 Comme on a déjà mentionné, la construction de la rue se fait entièrement par le promoteur. Là, on parle de la rue et des infrastructures. Il n'est pas prévu de devoir augmenter le réseau d'égouts et d'aqueduc sur le boulevard Henri-Bourassa pour répondre à la demande supérieure de ce projet-là qui serait, dans ce cas-là, qui aurait été à la charge de la municipalité. Donc il y aurait évidemment l'aménagement du parc qui serait à la charge de la
4245 Ville de Montréal. On peut, si on compare un peu avec le parc de Place l'Acadie qui est un peu plus petit, on peut estimer que l'aménagement d'un parc comme ça peut coûter environ 1 M\$.

LE PRÉSIDENT :

4250 D'accord. Je vous remercie. Monsieur Plamondon, merci.

M. JEAN PLAMONDON :

Merci.

4255

LE PRÉSIDENT :

Alors, avec votre intervention se termine la soirée. Elle a été riche et animée, sportive, je dirais. Mais je vous donne quand même rendez-vous demain soir, 19 h 30, ici même. À demain.

4260

FIN DE LA SÉANCE

4265 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 :

4270

LOUISE PHILIBERT, s.o.