

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 3

Séance tenue le 14 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 14 MAI 2012 1
PRÉSIDENT 1

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. Jean Lachapelle..... 6
M. Alain Villandré 19
M. Olivier Gilbert 28
M. Jean-François Beyries..... 36
Mme Céline Carrière..... 43
Mme Sylvie Blais..... 47
M. Normand Brunet 53
M. Pierre Bastien..... 57
Mme Josée Boudreau 64
Mme Mylène Deschênes..... 73
Mme Éleine Potvin 81
M. Denis Rho 91
Mme Micheline Charbonneau 101
Mme Lalonde 107
M. Pierre Giguère..... 111
Mme Sonia Secco..... 120
Mme Lucie Pilote 124
M. Marc-André Allard..... 129
Mme Élise Lamy 136
M. Jean Laroche 143
Mme Nathalie Cloutier 147
M. Laurent Bour 153
M. Pascal Dubreuil..... 162
M. Jean-François Desgroseillers..... 167
M. Alain Larouche 171
M. François Taisne 182
M. Dorata Kulig 191

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Bonsoir tout le monde et bienvenue à cette troisième soirée sur le projet de revalorisation du site des anciens garages du MTQ sur le boulevard Henri-Bourassa.

10 Ce soir, ma collègue, Madame Luba Serge et moi poursuivons avec vous l'étape d'information que nous avons commencée la semaine dernière. Mercredi dernier, nous avons pu accueillir toutes les personnes qui étaient inscrites au registre depuis la veille. Ce soir, nous recevrons d'abord les personnes qui se sont ajoutées au registre mercredi dernier.

15 Par ailleurs, le registre est maintenant ouvert et le sera pour une demi-heure pour les gens qui voudraient, ce soir, s'inscrire pour poser des questions. Je reprendrai donc les listes selon l'ordre d'inscription et nous essaierons de faire de notre mieux pour passer le plus grand nombre de personnes possible.

20 Nous visons à ce que la première partie, l'étape de l'information prenne fin ce soir et c'est pour ça que je vous demande votre coopération. Comme vous le savez, il y aurait une deuxième étape où vous pourrez faire valoir vos opinions et vos commentaires.

25 Alors, la coopération que je vous demande, comme je vous l'ai dit, elle passe par le respect des uns et des autres. Tout doit être fait pour préserver un climat serein et courtois et je verrai à garder ce climat pour que nous puissions mener cette étape à bon port.

30 Chaque personne inscrite aura droit à deux questions par intervention et je vous demanderai de poser vos questions sans préambule. Vous me les adresserez et je les redirigerai aux personnes habilitées à y répondre et les réponses aussi seront adressées à la commission.

35 Enfin, je vous demande de bien écouter les questions de vos concitoyens et les réponses à ces questions. Nous essaierons ce soir de privilégier dans toute la mesure du possible l'information nouvelle parce qu'il y a déjà beaucoup d'informations qui ont été communiquées aux dernières séances. À titre d'exemple, il y a des domaines qui ont été quand même largement couverts jusqu'à maintenant comme par exemple la gare Bois-de-Boulogne ou l'étude de circulation.

40 Alors, comme pour les autres séances, tout ce qui sera dit en audience sera enregistré et les transcriptions des notes sténographiques feront partie de la documentation. D'ailleurs, je vous signale que la transcription de la séance de mardi, le 8 mai est déjà en ligne. Elle est en ligne depuis aujourd'hui, donc, vous pourrez retrouver les échanges de cette date-là et celle du 9 mai devrait suivre bientôt.

45 Un mot encore. À partir de mon expérience de commissaire et de président d'audiences aussi bien au BAPE qu'à l'Office de consultation publique de Montréal, je vous dis, même si nos rapports contiennent des recommandations et non des décisions, ne sous-estimez pas leur influence sur les décisions des élus relativement à un projet. De même, ne sous-estimez pas l'importance des opinions que vous partagerez avec la commission, qu'elles soient écrites ou verbales.

50 - Je vous demande un petit peu d'attention, s'il vous plaît. Je sais qu'il y a des gens qui sont en train d'entrer, je vous invite à vous asseoir à l'avant de la salle. Alors, comme je vous dis, vos opinions, qu'elles soient écrites ou verbales, sont essentielles à notre analyse particulièrement si elles contiennent des propositions, des idées et des suggestions relatives à l'avenir du site et à l'insertion du projet dans le tissu existant. Alors, c'est donc le sens à donner à la préparation de vos opinions pour les séances qui seront consacrées à vous entendre.

60 Avant d'appeler la première personne qui est inscrite ce soir, je vais me tourner du côté tout d'abord de l'arrondissement pour savoir s'il y a des réponses à des questions en suspens ou des documents qui sont à déposer. Monsieur Blais.

M. RICHARD BLAIS :

65 Oui, bonsoir. Lors de la session de mercredi dernier, il y a certaines informations qui nous avaient été demandées et que nous n'avions pas avec nous et qui depuis ont été envoyées à l'Office pour qu'elles soient ajoutées au site internet. Entre autres, certains facteurs comparatifs entre Place de l'Acadie et le projet présenté ici ce soir. Le tableau est assez succinct, mais il a été envoyé pour qu'on puisse en tenir compte. Il y a également 70 certaines données quant à l'utilisation de la gare Bois-de-Boulogne sur la ligne de métro qui ont été fournies par l'AMT et qui ont été envoyées à votre commission.

Également, il y a une question qui avait été posée en fin de séance concernant une étude sur les impacts sociaux dont avait parlé le Comité d'architecture et d'urbanisme et on nous demandait qu'est-ce qu'il était advenu de cette étude qui avait été demandée. En fait, on 75 a révisé les procès-verbaux des réunions du comité consultatif d'urbanisme et du Comité d'architecture et d'urbanisme. Je vais vous lire le paragraphe dont il était question. Ça disait :

80 « *La forte densité du projet soulève également des préoccupations quant aux impacts sociaux possibles. Le Comité considère qu'il est nécessaire d'étudier les conséquences de l'arrivée de quelque 2 500 nouveaux résidents pour éviter toute possibilité de clivage avec le milieu existant.* »

Cette recommandation avait été faite la première fois que le projet avait été présenté au Comité d'architecture et d'urbanisme. Ce n'était pas la version du projet qu'on voit ce soir 85 qui avait été présentée à l'époque; c'était le 11 novembre 2011 alors que le projet avait été représenté au même comité le 17 février suivant, c'est-à-dire 17 février 2012. Le Comité à ce moment-là a considéré que le nouveau projet répondait en soi à ce qu'ils avaient demandé la première fois et ils sont partis de cette prémisse-là pour discuter le projet.

90 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord.

M. RICHARD BLAIS :

95 Donc, il n'y a pas eu d'étude formelle qui a été produite sur les impacts sociaux, mais tout simplement, ils ont étudié la nouvelle proposition à son mérite.

LE PRÉSIDENT:

100 Est-ce qu'à l'intérieur dans votre service à l'arrondissement, il y a eu un suivi de votre côté de cette recommandation-là?

M. RICHARD BLAIS :

105 Nous, ce qui arrive, c'est que nous avons fait parvenir les demandes du Comité d'architecture et d'urbanisme au promoteur qui lui a fait sa présentation devant le Comité d'architecture de d'urbanisme quant il y est retourné en exposant les faits et les arguments tel que lui les proposait. Et la discussion a eu lieu à ce moment-là entre le Comité d'architecture et d'urbanisme et le proposant.

110

LE PRÉSIDENT:

 Dois-je comprendre que votre service ou la direction du développement du territoire n'a pas eu à donner d'avis professionnel là-dessus?

115

M. RICHARD BLAIS :

 Pas sur cet aspect-là, non.

120

LE PRÉSIDENT:

 Bon. O.K. Ça fait le tour, Monsieur Blais, des...

M. RICHARD BLAIS :

125

Oui.

LE PRÉSIDENT:

130

Merci. Je me tourne du côté du promoteur. Est-ce qu'il y a des éléments de réponses ou des documents de votre côté, Monsieur Guillot-Hurtubise?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

135

Oui. Bonsoir tout le monde. D'abord, effectivement sur ce que monsieur Blais vient de dire, on y était au Comité d'architecture et d'urbanisme et je confirme, c'est comme ça que ça s'est déroulé.

140

De notre côté, vous attendiez par écrit les principaux éléments qui avaient fait l'objet d'un complément d'information de la part de madame Lefebvre. Alors, ces compléments-là font l'objet d'une note qui s'appelle *Compléments d'analyse* et qui a été envoyée, je crois, en fin d'après-midi à votre analyste et qui est déposée ou sera déposée, j'imagine, dans les prochaines heures sur le site de l'Office.

145

LE PRÉSIDENT:

D'accord. On s'occupera, donc, de la déposer sur le site web de l'Office. Je vous remercie.

150

Je vais maintenant prendre la liste des gens qui sont inscrits pour poser des questions. Alors, je commence par monsieur Alain Beaupré. Monsieur Beaupré? Alors, j'appelle maintenant monsieur Guy Blouin. Est-ce que monsieur Guy Blouin est ici? J'appelle monsieur Jean Lachapelle et après, j'appellerai madame Marie-Louise Pépin.

155 Alors, c'est à vous l'honneur, Monsieur Lachapelle, de commencer ce soir.

M. JEAN LACHAPELLE :

Vous permettez que...

160

LE PRÉSIDENT:

C'est là pour ça.

165

M. JEAN LACHAPELLE :

Exactement. J'ai deux questions.

LE PRÉSIDENT:

170

On va les prendre une à la fois.

M. JEAN LACHAPELLE :

175

Oui, oui, absolument, mais juste pour vous situer, moi, j'habite la rue où je suis actuellement, Place Fleury, depuis 23 ans. Mes parents sont arrivés dans Ahuntsic en 1949 et j'habite Ahuntsic depuis la période que mes parents sont arrivés à Montréal. Alors, ça vous situe que le quartier, on l'a pas mal arpenté.

180

La première question, c'est que je voudrais savoir de la part de l'arrondissement, je vous l'adresse à vous, mais vous... où est la cohérence des services attirés et compétents en la matière au sujet du projet présentement à l'étude en regard du contenu de l'avis du CAU – on en a parlé et je pense que ça vaut la peine d'y revenir – du 17 février 2012.

185 Et pour expliciter cette question-là, je vais lire les documents du CAU, 2-3 paragraphes, ça va aller vite.

190 « *La composition actuelle, notamment le fait que la majorité des immeubles ont une hauteur uniforme de 12 étages, accentue l'aspect hermétique de l'ensemble et de l'enclavement du site par rapport à son environnement immédiat.* »

La Direction du développement du territoire, division urbanisme, de l'arrondissement a écrit également dans ces documents.

195 « *Le Comité a déploré que le projet ait été conçu en autarcie sans aucune relation du tissu résidentiel existant.* »

LE PRÉSIDENT:

200 Et votre question?

M. JEAN LACHAPELLE :

205 Alors, la cohérence? Je veux savoir de la part des gens de l'arrondissement : Est-ce qu'à partir de ça, il y a de la cohérence entre les décisions dûment acceptées, que ça vienne de l'hôtel de ville central ou de l'arrondissement? Et par rapport aux recommandations du CAU.

LE PRÉSIDENT:

210 Monsieur Lachapelle, ne nous perdons pas dans les...

M. JEAN LACHAPELLE :

215 Non, non.

LE PRÉSIDENT:

220 Je retiens de votre question que la description que le Comité dans son rapport fait de certaines caractéristiques importantes du projet ne vous semble pas en cohérence avec le projet qui nous est encore présenté aujourd'hui.

M. JEAN LACHAPELLE :

225 J'ai peut-être un autre élément juste rapide. Ça vient du CAU.

« *Il estime notamment que les immeubles ayant front sur le boulevard Henri-Bourassa ne devraient pas dépasser 8 étages incluant les mezzanines et penthouses de manière à laisser respirer le site et à conférer une composition plus dynamique de l'ensemble.* »

230 Fin de la première question.

LE PRÉSIDENT:

235 Oui, d'accord, c'est bien compris. Monsieur Blais ou monsieur Côté, monsieur Lachapelle a fait allusion des caractéristiques significatives du projet, la hauteur, il a souligné dans le document qu'il a lu la référence à un enclavement, également à une impression d'autarcie, autrement dit que le projet aurait été conçu sans référence avec le tissu urbain existant. Qu'en est-il du projet aujourd'hui puisqu'il nous est soumis en consultation? À quel point selon vous a-t-il...

240

M. JEAN LACHAPELLE :

Respecté.

245 **LE PRÉSIDENT:**

...respecté en quelque sorte l'invitation soit au lien avec l'environnement bâti actuel ou encore avec l'échelle? En particulier peut-être avec la hauteur.

250 **M. RICHARD BLAIS :**

255 Principalement les éléments qui étaient visés par cette remarque-là étaient dans un premier temps les bâtiments qui ont front sur Henri-Bourassa et c'est à ce niveau-là que le Comité d'architecture et d'urbanisme a effectivement fait la recommandation que ces édifices-là ne dépassent pas 8 étages.

260 Préalablement à ça, comme vous l'avez fait remarquer également, le CCU, c'est-à-dire le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement avait dans une moindre mesure, avec moins de précision si vous voulez, exprimé le fait qu'ils considéraient aussi qu'il y avait un phénomène de cloisonnement du quartier, du nouveau quartier, dans le projet qui était présenté.

265 Maintenant, ces recommandations ont été fournies par le CAU aux élus du conseil municipal et ont été transmises bien entendu à l'entrepreneur pour qu'il puisse prendre action là-dessus. La réaction et la réponse de l'entrepreneur sur cette demande spécifique des hauteurs sur Henri-Bourassa a été de baisser de 12 à 10. Il n'a pas choisi d'aller là où le Comité d'architecture et d'urbanisme lui demandait d'aller.

270 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Alors, il n'y a pas de cohérence.

LE PRÉSIDENT:

275 Monsieur, Monsieur...

M. JEAN LACHAPELLE :

Oui, d'accord.

280 **LE PRÉSIDENT:**

Monsieur Lachapelle, ça, ces jugements-là, vous pourrez les faire évidemment dans votre...

285 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Oui, je n'y manquerai pas, Monsieur Paré.

290 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Votre deuxième question.

M. JEAN LACHAPELLE :

295 Je n'y manquerai pas. On va essayer d'étoffer ça le plus possible pour que ce soit clair pour vous.

LE PRÉSIDENT:

300 Je vous fais confiance, mais venez-en à votre deuxième question.

M. JEAN LACHAPELLE :

305 Parfait. C'est comme ça qu'on nous a montré de faire, alors on va le faire. Deuxième question. Ça porte sur... Ma première question, c'est A et B. Ma deuxième question est B.

310 Quel est le nombre estimé de véhicules appartenant aux résidents du futur développement qui circuleront quotidiennement sur le site en aller-retour, particulièrement aux heures de pointe, sachant que, bon, le promoteur a prévu 1 000 places de stationnement souterrain – ça veut dire 1 000 voitures minimum – stationnement extérieur 135...

LE PRÉSIDENT:

315 Excusez-moi. Attendez. Attendez un peu. Ne rentrons pas dans tous les détails de chiffre. Votre question précise : Le nombre de voitures appartenant à des résidents qui vont circuler – là, vous dites sur le site – vous voulez dire sur Henri-Bourassa?

M. JEAN LACHAPELLE :

320 Dans le quartier.

LE PRÉSIDENT:

325 O.K.

M. JEAN LACHAPELLE :

330 Oui, sur Henri-Bourassa. Nécessairement ils ne pourront pas aller ailleurs que sur Henri-Bourassa, les véhicules.

LE PRÉSIDENT:

On s'entend bien, mais votre question, c'est ça. Comme je vous ai dit, il y a eu déjà plusieurs réponses qui ont été apportées...

335 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Oui, mais...

340 **LE PRÉSIDENT:**

...là-dessus. Il s'agit juste de voir si brièvement je peux avoir un complément de réponse à cette question-là du côté de promoteur. Et il y a déjà peut-être deux éléments sur lesquels je vous demanderais de répondre. Vous avez dû faire une estimation du nombre de voitures rattachées aux unités de logements une fois le site complété et deuxièmement, 345 l'incidence de ces voitures-là sur la circulation d'un point de vue significatif. Monsieur Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

350 La voix de madame Lefebvre lui est revenue, donc, je vais lui demander de répondre.

LE PRÉSIDENT:

D'accord. Merci.

355

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

360 À l'étude de circulation, on a présenté à la section Circulation générée par le projet les débits générés par le projet aux heures de pointe du matin et du soir. Donc toujours, comme j'expliquais, on regarde une heure de pointe la plus critique de la journée pour faire nos analyses.

Donc, en heure de pointe du matin, on parlait de nouveaux déplacements en voiture, si j'exclus ceux qu'on considère qui sont réalisés en transport collectif ou à pied, donc, on parle

365 d'une cinquantaine de véhicules qui entrent le matin et de l'ordre de 200 qui sortent du projet...

LE PRÉSIDENT:

370 S'il vous plaît, laissez les gens répondre.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

375 À l'heure de pointe du soir, ces chiffres-là étant de 172 véhicules en entrée et 112 en sortie. Je rappelle qu'on parle sur une heure. Sachant que l'ensemble des déplacements quittant le projet vont se faire sur à peu près trois heures, puis qu'il y a une répartition peut-être de 40% des débits du projet qui sortent vraiment à l'heure la plus achalandée de la journée, ben là, à partir de là, vous pouvez dire qu'il y en a peut-être 150 de plus qui vont sortir dans l'heure d'avant, puis une centaine dans l'heure d'après.

380 Donc, voilà pour les déplacements générés par le projet.

LE PRÉSIDENT:

385 Je vais vous demander peut-être de répondre au premier volet de la question. Par hypothèse, le projet aurait 932 unités. Combien avez-vous prévu de voitures?

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

390 Nous, la génération des déplacements se fait sur la base de références reconnues, donc, de comptage...

LE PRÉSIDENT:

395 Je m'excuse, ça n'a rien à voir avec les déplacements, la question.

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

O.K. C'est parce que... oui.

400

LE PRÉSIDENT:

C'est le nombre de voitures que vous avez prévu, le nombre de places, stationnement intérieur, extérieur.

405

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

Oui.

410

LE PRÉSIDENT:

Normalement, peut-être la réponse viendra de l'arrondissement, mais normalement, on prévoit un taux de possession de voitures de peut-être combien par ménage, s'il vous plaît.

415

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

Oui. Le taux de possession de voitures par ménage dans Ahuntsic est de .95 auto par logis; donc, si on a 1 000 unités...

420

LE PRÉSIDENT:

Un peu moins d'une auto...

Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE :

425

Un peu moins d'une auto par unité.

LE PRÉSIDENT:

430 D'accord. Merci. Monsieur Guillot-Hurtubise. - S'il vous plaît! Vous n'entendez pas?
Ah bon. Excusez-moi. On va tout faire pour que vous entendiez bien, d'accord. Mais ça ne
marche plus quand il y a des interpellations de la salle. Alors, je vais laisser les gens répondre
en leur demandant de s'approcher peut-être du micro, mais aussi je dois dire que la sono
essaie quand même de diriger le mieux possible les réponses vers vous. Donc, Monsieur
435 Guillot-Hurtubise.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

440 Très bref complément puisqu'on y est, pour rappeler qu'il y a 1 074 places
souterraines de prévues sur le site, 932 unités d'habitation, et que les contacts sont déjà aussi
entrepris avec les gens de *Communauto*, donc, pour offrir ce service-là sur le site comme tel.
Alors, ça peut faire varier les taux peut-être dont madame Lefebvre vient de parler, qui sont
des taux généraux dans Ahuntsic.

445 **LE PRÉSIDENT:**

Mais, Monsieur Guillot-Hurtubise, qu'est-ce qui vous a amené à prévoir ce nombre-là
de places de stationnement plutôt que, je sais pas, mettons 932 places ou quelque chose
comme ça?

450

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

455 Il y a des ratios minimaux qui sont prévus à l'arrondissement qu'on entend
évidemment respecter et il y a aussi des considérations physiques. Quand on a un périmètre
de bâtiments, une implantation au sol, on est capable de faire les calculs de combien on peut
intégrer de places de stationnement en rationalisant l'espace le mieux possible et on arrive à
un taux qui dépasse le un pour un, ce qui à notre avis, considérant en plus le fait qu'il y a

460 proximité d'une gare, proximité de ligne d'autobus, les ratios que madame Lefebvre vient de mentionner nous amènent à la conclusion qu'il n'y aura pas de problématique sous l'angle du stationnement, etc., sur le site.

LE PRÉSIDENT:

465 Voulez-vous dire que vous pourriez destiner des places de stationnement à d'autres qu'aux résidents sur le site?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

470 Ce n'est pas ce qui est prévu à l'intérieur des bâtiments, mais *Communauto*, si on négocie avec *Communauto* une entente, vous savez que ce type de service-là n'est pas offert qu'à des résidents. Si les places, par exemple, de *Communauto* - admettons, je dis n'importe quoi, c'est très hypothétique - mais admettons qu'il y a huit places de stationnement extérieur réservés à *Communauto*, bien, ce sera pour les gens qui seront membres de *Communauto* et on peut très bien penser que des gens de la rue Tanguay par exemple, comme des résidents, 475 pourraient être membres de *Communauto* s'ils le souhaitent. Ce serait un nouveau service accessible à la population environnante.

LE PRÉSIDENT:

480 D'accord. Du côté de l'arrondissement, j'aimerais que vous nous rappeliez les normes de stationnement.

M. RICHARD BLAIS :

485 Les normes de stationnement minimales sont d'une case pour deux logements.

LE PRÉSIDENT:

Une case pour deux logements?

490 **M. RICHARD BLAIS :**

Oui. Cependant dans le cadre du projet actuel, le Comité consultatif d'urbanisme a demandé à ce qu'il y ait un minimum d'une case par logement qui soit fournie par le promoteur.

495 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Merci. Monsieur, est-ce que ça fait le tour de votre question?

500 **M. JEAN LACHAPELLE :**

2B. J'ai 2B.

505 **LE PRÉSIDENT:**

Non, mais écoutez...

M. JEAN LACHAPELLE :

510 Mais vous allez voir, Monsieur Paré, ce ne sera pas long.

LE PRÉSIDENT:

Il faut que ce soit en relation directe parce qu'il y a beaucoup de monde.

515 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Ah oui, oui. Comment le module de circulation va-t-il, de l'arrondissement j'imagine, va-t-il gérer cette augmentation d'affluence de véhicules moteurs en particulier sur le boulevard Henri-Bourassa sachant qu'avec 2 000 nouveaux résidents...

520 **LE PRÉSIDENT:**

Non. Votre question...

525 **M. JEAN LACHAPELLE :**

...ça va faire un village à l'intérieur d'un quartier? Merci.

530 **LE PRÉSIDENT:**

Votre question est complète. Alors, je me tourne vers l'arrondissement. L'afflux de circulation appelle quoi comme mesure?

535 **M. GILLES CÔTÉ :**

Bonsoir. Là, vous parlez du boulevard Henri-Bourassa?

LE PRÉSIDENT:

540 On parle de la circulation générée par le projet qui normalement va s'écouler sur le boulevard Henri-Bourassa. Qu'est-ce que ça peut signifier comme besoins additionnels?

- En passant, je vous signale qu'il y a une réunion de l'autre côté; alors, essayons de ne pas se nuire les uns les autres. Monsieur Côté?

545

M. GILLES CÔTÉ :

550 Oui. Alors, je répète. Pour le boulevard Henri-Bourassa, ce qui a été étudié dans l'analyse de CIMA, c'est que le niveau de service est adéquat aux feux de circulation. Ç'a été vérifié par les gens des services de transport à la ville-centre et ç'a été analysé comme conforme et c'était accepté.

LE PRÉSIDENT:

555 Très bien. Merci, Monsieur Lachapelle.

M. JEAN LACHAPELLE :

560 Merci, Monsieur Paré. Et vous allez recevoir mon mémoire.

LE PRÉSIDENT:

565 On y compte bien. J'appelle madame Marie-Louise Pépin. J'appelle, si madame Pépin n'est pas là... Ah, madame Pépin est ici? Non. Alors, monsieur Éric Hébert. Monsieur Éric Hébert? Alors, monsieur Étienne Dubreuil ? - Il y en a qui se sont découragés. Alors, j'appelle monsieur Alain Villandré. Après quoi, il y aura monsieur Olivier Gilbert.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

570 Bonjour!

LE PRÉSIDENT:

Bonsoir, Monsieur Villandré!

575 **M. ALAIN VILLANDRÉ :**

Bonsoir effectivement. Alors, ma première question. Une modification au Plan d'urbanisme pour le secteur Ahuntsic-Cartierville a été adoptée par le conseil municipal le 16 avril 2012. Il y a moins d'un mois.

580

Le secteur concerné, 01-T5, identifié comme « à transformer ou à construire » peut maintenant comporter des bâtiments dont la hauteur varie entre 3 et 6 étages. Comment la Ville et l'arrondissement justifient-ils qu'une infraction au règlement d'urbanisme soit en examen moins d'un mois après une modification au Plan d'urbanisme pourtant entériné par le conseil municipal?

585

LE PRÉSIDENT:

Je vous avoue que je n'ai pas très bien compris votre question.

590

M. ALAIN VILLANDRÉ :

O.K. Voulez-vous que je la relise, Monsieur?

595

LE PRÉSIDENT:

Peut-être qu'en l'expliquant... Vous avez fait allusion d'après ce que j'ai compris...

600

M. ALAIN VILLANDRÉ :

À un récent changement au Plan d'urbanisme.

LE PRÉSIDENT:

605

Alors, votre question?

M. ALAIN VILLANDRÉ :

610 Il y a eu un changement tout récemment au Plan d'urbanisme, je l'ai appris moi-même tout récemment, et j'ai été surpris de réaliser que le nouveau règlement faisait déjà l'objet d'une demande... En fait, on m'a dit que ce n'était pas considéré comme une dérogation parce que c'est un changement majeur, alors, on va utiliser le terme *enfrente*, mais, bon, peut-être qu'on peut parler dans ce cas-ci de dérogation. Donc, c'est ça, je me demandais pourquoi on demandait une dérogation aussi tôt après avoir vu la Ville, le conseil municipal, adopter les nouveaux règlements d'urbanisme dans le quartier ?

615 **LE PRÉSIDENT:**

620 Est-ce que la modification au Plan d'urbanisme dont vous parlez est au même endroit que le projet ici?

M. ALAIN VILLANDRÉ :

625 Oui, c'est le secteur 01-T5 qui est identifié dans le nouveau plan comme un secteur à construire ou à développer.

LE PRÉSIDENT:

630 D'accord. Alors, je me tourne vers l'arrondissement pour avoir des éclaircissements là-dessus. Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

635 Oui, certainement. Les deux demandes de changement sont liées. D'ailleurs, la présentation que monsieur Pierre Alarie avait faite ici la première soirée faisait état de cette chose. Le changement au Plan d'urbanisme était nécessaire. S'il n'y avait pas eu de changement au Plan d'urbanisme, la présente demande n'était pas recevable.

Donc, les deux demandes ont cheminé côte à côte, c'est-à-dire le changement au Plan d'urbanisme ainsi que le projet qui est présentement vu dans l'article 89.

640 Donc, c'est évident que ça s'est passé à peu près simultanément, à peu près en même temps. Maintenant, advenant que... Le changement au Plan d'urbanisme étant fait, ça ne veut pas nécessairement dire que le projet est adopté pour autant. C'est-à-dire que ce sont deux choses qui sont complètement différentes. Il y en a une qui avait principalement pour but, outre de changer les gabarits et les densités dans le secteur, également de permettre
645 l'habitation dans le secteur, il y a aussi au niveau du règlement de zonage, c'est à ce moment-là qu'il faut faire un article 89 parce que le zonage actuel ne permet pas le développement d'habitation dans le secteur.

Donc, un est prérequis à l'autre effectivement : le Plan d'urbanisme a été modifié,
650 maintenant on analyse le projet.

LE PRÉSIDENT:

Monsieur Blais, dans le dossier à l'étude, et en particulier l'objet de la présente
655 consultation, ce sont deux règlements dont l'un modifie le Plan d'urbanisme.

M. RICHARD BLAIS :

Oui.

660

LE PRÉSIDENT:

On parle d'une autre modification au Plan d'urbanisme?

665

M. RICHARD BLAIS :

Non, c'est celle dont monsieur faisait...

LE PRÉSIDENT:

670 C'est celle dont on parle?

M. RICHARD BLAIS :

Oui.

675

LE PRÉSIDENT:

Mais vous avez fait allusion surtout au fait que le changement au Plan d'urbanisme était nécessaire pour autoriser un parc?

680

M. RICHARD BLAIS :

Oui, pour autoriser un parc pour permettre...

685

LE PRÉSIDENT:

Est-ce que tout ça fait partie du même changement au Plan d'urbanisme?

M. RICHARD BLAIS :

690

Oui, c'est le même règlement au changement au Plan d'urbanisme, la zone 01-T5 dont parlait monsieur.

LE PRÉSIDENT:

695

Donc, le changement au Plan d'urbanisme dont parle monsieur Villandré en ce moment, c'est celui qui est en consultation?

M. RICHARD BLAIS :

700

Exactement, en deux volets, un pour le parc et l'autre pour les densités.

LE PRÉSIDENT:

705

Bon.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

710

Ça me paraît un peu étrange comme information parce que j'ai le fichier sur mon ordinateur et dans le nouveau plan publié, enfin, comme j'ai dit, tout récemment, on parle vraiment de hauteur limitée entre 3 et 6 étages et pas 10 à 12 étages.

Donc, je ne suis pas tout à fait certain de la précision de l'information.

715

LE PRÉSIDENT:

D'accord, je pense que c'est clair. Monsieur Blais, est-ce que les dispositions relatives aux hauteurs dans le Plan d'urbanisme et dans le projet de règlement dont on parle sont de l'ordre de 3 à 6 étages? Ou si ça va permettre plus que ça?

720

M. RICHARD BLAIS :

Non. Dans le projet qui est présentement examiné, ça va jusqu'à 12 étages.

725

M. ALAIN VILLANDRÉ :

Donc, un changement au changement qui a été voté le 16...

LE PRÉSIDENT:

730 S'il vous plaît!

M. RICHARD BLAIS :

735 Je n'ai pas eu connaissance de quelque changement que ce soit fait au Plan d'urbanisme pour ce secteur-là voté très récemment là-dessus.

LE PRÉSIDENT:

740 D'accord. Vous pourrez peut-être vérifier, Monsieur Villandré.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

745 Exactement. Alors, ma deuxième question concerne les statistiques de fréquentation de la gare Bois-de-Boulogne.

LE PRÉSIDENT:

Excusez-moi, pouvez-vous parler un petit peu plus lentement?

750 **M. ALAIN VILLANDRÉ :**

Désolé, c'est un défaut. Ma deuxième question...

LE PRÉSIDENT:

755 Il y en a qui gagnent leur vie comme humoristes comme ça, mais devant une commission, c'est peut-être un peu plus difficile.

M. ALAIN VILLANDRÉ :

760

Je comprends très bien, Monsieur. Alors, les statistiques de fréquentation de la gare Bois-de-Boulogne ont été publiées aujourd'hui sur le site de l'OCPM. Alors, merci beaucoup. Ma deuxième question concerne la gare Bois-de-Boulogne et sa proximité avec le projet.

765

Alors, les statistiques de fréquentation de la gare Bois-de-Boulogne ont été rendues publiques sur le site de l'OCPM aujourd'hui. On rapporte une moyenne quotidienne de 32 embarquements en direction de Montréal malgré la présence du secteur à haute densité dans Bordeaux-Cartierville. À la lumière des chiffres présentés, les représentants de la ville, de l'arrondissement et du promoteur sont-ils encore prêts à justifier la très haute densité du projet par la proximité de la gare Bois-de-Boulogne?

770

LE PRÉSIDENT:

775

Alors, je me tourne tout d'abord du côté de l'arrondissement. Que nous enseignent les chiffres pour le présent et l'avenir, Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

780

Depuis la présentation qu'on a faite du projet l'autre jour, la gare Bois-de-Boulogne est effectivement identifiée comme une gare de destination au moment où on se parle. Il y a effectivement selon les chiffres que vous avez, qu'on a fait mettre sur le site de l'OCPM aujourd'hui, 32 départs qui se font à l'heure de pointe le matin, ce qui est très peu.

785

Cependant, comme on l'a répété également mercredi dernier à maintes reprises, la présence de la gare est un élément qui va rentrer dans l'analyse du projet. Le projet n'est pas centré sur la présence d'une gare exclusivement. C'est un élément positif ainsi que la présence de ligne de métro, la proximité du métro Henri-Bourassa, beaucoup de lignes d'autobus qui peuvent être utilisées en face du site. Donc, c'est un élément parmi tant d'autres.

790 Effectivement en ce moment, ce n'est pas tellement utilisé comme gare
d'embarquement, mais par contre, c'est une option qui peut être envisageable pour
d'éventuels résidents.

LE PRÉSIDENT:

795 D'accord. Est-ce que vous avez... Non? Oui, si vous avez de l'information
additionnelle?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

800 C'est parce que monsieur demande si ça change notre perception.

LE PRÉSIDENT:

805 D'accord, effectivement.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

810 Dans notre cas, ça renforce notre conviction qu'il faut, si on veut que ces gares soient
utilisées et que ces outils de transport collectif qu'on se paye tous ensemble comme société
soient utilisés, qu'on aille dans le sens de ce que le Plan métropolitain d'aménagement dit,
c'est-à-dire qu'il faut faire en sorte qu'il y ait densification aux abords des gares.

815 Je vous rappelle que ce plan-là, d'ailleurs peut-être, Monsieur le président, je ne sais
pas si sur le site de l'Office, ce sont des documents qui sont accessibles, le Plan métropolitain
d'aménagement, je ne sais pas si sur le site de l'Office pour le bénéfice de la population, on
pourrait faire un lien ou on pourrait mettre ces documents-là, mais je pense que c'est utile, en
tout cas, nous, c'est un élément majeur d'argumentation dans notre projet et les chiffres que
vous avez eus de l'arrondissement renforcent cette conviction-là qu'il faut aller dans le sens
820 des orientations que l'ensemble des élus de la région métropolitaine ont adoptées.

LE PRÉSIDENT:

Le lien vers le PMAD est déjà dans des liens proposés par le site de l'Office. Voilà.
Merci beaucoup, Monsieur Villandré.

825

M. ALAIN VILLANDRÉ :

Merci beaucoup.

830

LE PRÉSIDENT:

Et le registre est maintenant fermé pour ceux qui voulaient s'inscrire ce soir. J'appelle maintenant monsieur Olivier Gilbert et après ça, je recevrais madame Ginette Major. Alors, Monsieur Gilbert, votre première question?

835

M. OLIVIER GILBERT :

Bonsoir.

840

LE PRÉSIDENT:

Bonsoir.

M. OLIVIER GILBERT :

845

Ma première question s'adresse probablement à vous et à votre équipe. Je me demandais statistiquement l'OCPM a émis des recommandations à travers les différents rapports de commissaires auprès des élus de différentes instances, mais disons les élus municipaux, est-ce que vous avez des statistiques qui indiquent la quantité de recommandations qui ont été acceptées par les élus?

850

LE PRÉSIDENT:

855 Non. Moi, je ne le sais pas, la commission ne le sait pas. Vous pourrez toujours éventuellement adresser la question à mon collègue Luc Doray qui est secrétaire général ou peut-être vérifier dans la documentation, mais... non.

J'aimerais que vous posiez des questions maintenant plus sur le projet.

860 **M. OLIVIER GILBERT :**

Effectivement, je vais aller sur le projet, mais je serais intéressé, j'aurais été intéressé de savoir comment monsieur Hurtubise définit la confiance qu'il a au processus de consultation si on n'a pas ces chiffres-là. Enfin, je vais passer à ma deuxième question.

865

LE PRÉSIDENT:

870 Je voudrais juste vous dire, Monsieur Gilbert, que la nature même – et ça, je l'ai dit tout à l'heure – la nature même du mandat de l'Office dans la Charte de la Ville - charte qui, elle, est votée par les élus de l'assemblée nationale – est un processus consultatif. D'accord? Ne demandez pas à l'Office de se substituer ou d'embarquer dans une analyse politique. Ça, je pense que ce n'est pas de notre ressort.

875 On a le respect des élus, mais les élus et les citoyens nous respecteront dans la mesure où on s'en tient à notre mandat qui est d'analyser des projets, peut-être à certains égards d'une façon différente et avec un recul que bien d'autres n'ont pas. Et c'est ce qui nous amène ensuite à faire des recommandations et on a une très grande liberté pour ne pas dire toute la liberté pour faire nos recommandations. Alors, tenons-nous-en peut-être à ça si vous voulez.

880 **M. OLIVIER GILBERT :**

Merci, Monsieur le président. Ma deuxième question concerne l'évaluation au mérite. Si on ne l'a pas entendu 10 fois, on l'aura probablement entendu une trentaine de fois l'évaluation au mérite, c'est un sujet qui est un peu nébuleux. Il y a beaucoup de questions qui ont été posées jusqu'à présent et malheureusement avec réponses limitées.

885 Je vais quand même poursuivre dans cette veine-là. L'évaluation au mérite sur le plan financier, c'est-à-dire qu'un promoteur cette fois-ci nous a présenté un projet et on ne peut qu'évaluer ce qui est sur la table selon ce que monsieur Blais nous disait l'autre soir.

890 **LE PRÉSIDENT:**

Quelle est votre question, Monsieur?

895 **M. OLIVIER GILBERT :**

Elle arrive. La question, c'est que : Est-ce que l'arrondissement ou ceux qui répondront à cette question-là, est-ce qu'on sait qu'est-ce qui est rentable ou pas rentable? Qu'est-ce qui peut être rentable et pas rentable dans un secteur comme le nôtre?

900 Et si on sait ça, à ce moment-là, on a possiblement un critère quelconque pour établir qu'est-ce que c'est que le mérite et non le mérite, alors, ma question : Est-ce qu'on a fait des études qui nous indiquent que si monsieur Musto n'est pas intéressé à développer un projet plus petit, il y aura peut-être d'autres personnes pour le faire?

905 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Du côté de l'arrondissement donc, est-ce qu'il y a des études dans vos exercices de planification d'urbanisme ou de développement économique – je sais que votre arrondissement vient de lancer sa stratégie de développement économique entre autres – est-

910

ce que, donc, il y a des fondements, des études qui établissent le potentiel de développement vue du point de vue de la rentabilité et en particulier dans les lieux susceptibles de redéveloppement qui ont déjà été identifiés dans le Plan d'urbanisme?

915 **M. RICHARD BLAIS :**

C'est une vaste question. Bien entendu dans la stratégie de développement économique pour les divers chantiers qui ont été identifiés, il y a des projections sur les revenus générés par ces développements. Cependant, le site qui fait l'objet de l'étude de ce soir ne fait pas partie des chantiers qui ont été étudiés dans le cadre de cette stratégie de développement économique.

Cependant, dans ce projet-là ici, et comme dans à peu près la plupart des projets particuliers où des articles 89 sont demandés pour des ensembles de cet ordre-là, l'arrondissement ne fait pas d'étude concernant la rentabilité du projet.

LE PRÉSIDENT:

Et vous n'avez pas non plus des études générales sur ce qu'on appelle le potentiel de génération de la rente foncière - je m'excuse, elle est un peu technique, mais tout de même - quand on regarde le potentiel des terrains inoccupés ou à développer?

M. RICHARD BLAIS :

Oui, il arrive qu'on ait ça. Je n'ai pas les données avec moi pour ce projet-là ce soir. Je ne sais pas si elles ont été réalisées pour ce projet-là, mais effectivement notre service de développement économique, sur la demande, peut fournir ce genre d'informations à l'occasion quand c'est jugé pertinent.

LE PRÉSIDENT:

940

À toutes fins utiles vérifiez donc si ç'a pu être fait ici. C'est une information qu'on pourra mettre sur le site web.

945

Mais je me tourne maintenant vers le promoteur. La question que je vous pose évidemment comme promoteur immobilier, le promoteur donc de ce projet-ci vise à faire un projet qui sera rentable; est-ce qu'il y a des alternatives à la proposition qui ont déjà été considérées pouvant donner différents scénarios de rentabilisation? Avec des caractéristiques qui auraient été différentes en termes de hauteur ou d'implantation au sol?

950

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

955

Je pense que c'est important pour comprendre cet enjeu de bien comprendre les grands morceaux du puzzle quand on parle de rentabilité d'un site comme ça parce qu'effectivement, il y a toutes sortes d'options possibles. D'ailleurs, il y a eu des projets successifs qui ont été présentés à l'arrondissement, au CCU, qui nous a fait changer des choses, CAU qui nous a fait changer des choses.

960

Dans chacun des cas, le promoteur était à l'aise avec les projets qu'il présentait. Mais les grands morceaux du puzzle sont les suivants. Le coût d'achat du terrain a été mentionné déjà, donc, ça c'est un premier morceau du puzzle. Les coûts de décontamination des terrains et de démolition des bâtiments qui sont en ce moment sur le site, en tout respect des règles environnementales, CSST, etc., recyclage des matériaux, etc., ça c'est un coût important.

965

Il y a une cession de 10% du terrain qui s'en va à l'arrondissement pour fins de parc. C'est un coût important pour le promoteur. Il y a 15% de logements sociaux à prévoir qui sont prévus dans la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, et comme l'a expliqué monsieur Bernard Cyr de la Direction de l'habitation – et là, je vais faire une précision parce que quand il a parlé de subvention pour le logement social, j'ai entendu beaucoup de *aaahhh* dans la salle, les subventions ne sont pas au promoteur; les subventions sont aux groupes qui font les

970 logements sociaux, qui sont porteurs des logements sociaux ou aux citoyens qui les habitent,
mais il n'y a pas de subventions pour le promoteur.

M. OLIVIER GILBERT :

975 Monsieur le président, j'ai l'impression qu'on est hors d'ordre un petit peu. Moi, je
cherche une réponse à une question relativement précise.

LE PRÉSIDENT:

980 D'accord.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

985 D'accord, je vais atterrir et je vais vous la donner. Il y a ce 15% de logement social, le
15% de logement abordable, les règles d'architecture qui vont être fixées plus tard par
l'arrondissement qu'il faut respecter, les études/expertises, on paie les infrastructures de route,
les infrastructures souterraines. Dans ce cas-ci, on cède à l'arrondissement deux emprises
pour des rues futures...

990 **LE PRÉSIDENT:**

Monsieur Guillot-Hurtubise, s'il vous plaît.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

995 Et j'en arrive à...

LE PRÉSIDENT:

1000 Non, attendez un peu. Je prends note de ça, mais il y a une grande partie de ce que vous dites qui se retrouverait dans n'importe quel projet d'une façon ou d'une autre.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1005 Exact.

LE PRÉSIDENT:

1010 La question... S'il vous plaît! Écoutez, j'essaie de faire mon boulot de la façon la plus neutre possible, alors ça nous amène quand même à pousser les questions, mais j'ai le plus grand respect autant pour le promoteur que pour les gens de la Ville et que pour vous, on est tous des citoyens concernés.

1015 Ce qu'on aimerait savoir, c'est si au-delà de ces constantes-là, la question de rentabilisation passe obligatoirement par des projets de cette hauteur-là avec les caractéristiques de hauteur, de densité et d'implantation ou s'il y a d'autres alternatives qui ont été considérées dans votre processus?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1020 Quand on considère l'ensemble de ces éléments-là, plus le marché de l'habitation, là il y a une série d'hypothèses avec lesquelles un promoteur joue avec ses urbanistes et avec ses architectes et en tenant compte de ce que les CCU et les CAU lui disent.

1025 Mais effectivement comme l'a expliqué Sylvain Gariépy, la densité, ce n'est pas la hauteur. On peut très bien réduire les hauteurs de bâtiment et élargir les bâtiments et on a...

M. OLIVIER GILBERT :

Je peux préciser ma question. Je parle...

1030 **LE PRÉSIDENT:**

Monsieur, s'il vous plaît. Monsieur.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1035

...la même densité. Donc, autrement dit, Monsieur le président, il y a toutes sortes d'options possibles, on peut très bien dans les projets en général construire plus haut et plus de dégagement au sol...

1040 **LE PRÉSIDENT:**

Non, mais, Monsieur Guillot-Hurtubise...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1045

...ou construire plus bas... Oui?

LE PRÉSIDENT:

1050 Ce que je comprends ici, c'est que vous vous êtes arrêté à une option plutôt que d'autres, mais il y en a d'autres qui peuvent être envisagées?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1055

Quand on fait des discussions, on en envisage plusieurs. Il y a des grilles de rues différentes, il y a des bâtiments plus larges, moins hauts, il y a des bâtiments plus hauts. On

peut moduler ou non les hauteurs, on peut réduire les hauteurs ici, les augmenter là, mais quand on jongle avec tous ces morceaux de puzzle, on en arrive à un projet avec lequel on est confortable qui respecte les règles et on le soumet.

1060

Mais on pourrait très bien prendre un étage sur un bâtiment, puis l'ajouter du côté de la rue Tanguay, puis on n'aurait pas des bâtiments à 4 étages. Mais on pense que c'est important d'avoir des bâtiments à 4 étages parce qu'on veut une modulation vers la rue Tanguay.

1065

Alors, c'est un exemple du type de réflexion qu'on fait avec les morceaux du puzzle quand on les a.

LE PRÉSIDENT:

1070

Très bien. Monsieur Gilbert, je pense que c'est ce qu'on peut aller chercher comme information, Monsieur.

M. OLIVIER GILBERT :

1075

On est allé pas mal au bout. Concentrons-nous sur la densité, juste la densité.

LE PRÉSIDENT:

1080

Monsieur, s'il vous plaît!

M. OLIVIER GILBERT :

Les options de densité.

1085 **LE PRÉSIDENT:**

Monsieur! D'accord. Vous pourrez faire valoir votre point de vue au moment d'émettre votre opinion. J'appelle maintenant madame Ginette Major. J'ai monsieur Jean-François Beyries. Monsieur Beyries?

1090

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

Bonsoir!

1095 **LE PRÉSIDENT:**

Bonsoir, Monsieur! Alors après, ce sera madame Céline Carrière. - Je vais donner deux noms d'avance au cas où il y en a d'autres. Pierre Even. Alors oui, Monsieur Beyries, je vous écoute.

1100

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

Monsieur le président, Madame la commissaire. Merci de nous recevoir pour une troisième séance, c'est quand même exigeant pour vous et exigeant pour nous.

1105

1110

Ma première question est la suivante. Dans le document de présentation du promoteur, il est fait mention de précédents d'architecture pour étayer ce qu'on doit comprendre comme le caractère architectural futur envisagé pour le projet. On peut y voir des résidences du Collège Ahuntsic des architectes Sala Barbarese Toupouzanov – désolé - les Garden Street Lofts de Shop Architect au New-Jersey et une image non identifiée d'un immeuble avec les mots *Green, Smart et Evolved*, le tout à la page 15 de votre plan directeur d'aménagement.

1115 On peut comprendre qu'au stade où en est le projet, ce soit des inspirations pour un travail d'architecture qui reste à préciser, mais il s'agit de précédents provenant de promoteurs et de professionnels qui ne sont pas ici ce soir et qui ne participeront pas au projet.

1120 Pour le bénéfice des citoyens, pouvez-vous nous présenter ou documenter des précédents qui témoignent de l'expérience et du type de projets déjà réalisés par Construction Musto afin que les citoyens se fassent une idée de ce qui les attend si le projet à l'étude va de l'avant?

LE PRÉSIDENT:

1125 D'accord. Je vous remercie de votre question. Donc, on parle vraiment ici de caractéristiques d'aménagement et d'architecture. Comme le dit monsieur Beyries, il y a différentes références qui apparaissent dans vos documents professionnels. Voulez-vous faire les liens soit entre ce que vous présentez comme exemples et vos équipes professionnelles ou encore avec l'expérience passée du constructeur? Monsieur Gariepy?

1130

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1135 Oui. Alors, c'est monsieur Gariepy qui va répondre pour l'expérience passée du constructeur. Évidemment chaque projet est différent, mais à la page 15, peut-être que Sylvain peut les reprendre dans l'ensemble.

M. SYLVAIN GARIEPY :

1140 Dans le fond, l'objectif de la page 15, c'est vraiment, effectivement, c'est de dire quelle est notre inspiration, c'est les projets qui sont... l'inspiration, je pense que c'est le bon mot, d'une part, et ce qu'on remarque dans tous les projets qui sont présentés, c'est qu'on tend toujours vers une hauteur de bâtiment qui est plus élevée vers des milieux soit qui sont réutilisés, redéveloppés, mais toujours avec plus de logements, plus d'habitations.

1145 Donc, on n'a pas montré une trame de rue typique avec du 2 étages, cottage, duplex; ce n'est pas l'objet du projet et ce n'est pas ça qui nous a inspiré bien entendu. Donc, ce qui nous a inspiré, c'est de voir quels sont les types de développement qui se font ailleurs toujours à titre d'inspiration, et ce que l'on remarque, c'est que principalement aussi dans les milieux plus densément urbanisés comme Montréal, c'est ce type de projets-là qui se créent.

1150

LE PRÉSIDENT:

1155 Est-ce que dans les illustrations que vous avez, ça illustre des antécédents soit du promoteur lui-même, soit de gens qui font partie de son équipe d'urbanisme, d'architecture ou d'aménagement?

1155

M. SYLVAIN GARIEPY :

1160 Non. Ce sont tous des projets... ce ne sont pas des projets qui ont été faits par monsieur Musto.

1160

LE PRÉSIDENT:

1165 Est-ce que par ailleurs, il y a une façon de... je ne sais pas, je pose la question, est-ce qu'il y a un site web des Constructions Musto qui donne potentiellement des images de projets qui ont été réalisés par lui?

1165

M. SYLVAIN GARIEPY :

1170 Tout à fait. Construction Musto a un site internet qui est accessible aisément; donc, vous pourrez voir l'ensemble des produits.

1170

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

1175 J'ai consulté le site. Je voulais que ces documents-là soient versés auprès de l'Office pour que ce soit disponible auprès des citoyens.

LE PRÉSIDENT:

1180 Ça, il n'y a aucun problème. C'est sûr que le lien vers le site de monsieur Musto sera mis dans l'information.

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

1185 Ce serait approprié.

LE PRÉSIDENT:

Et je pense qu'on a la réponse à votre première question, Monsieur.

1190 **M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :**

1195 Oui, je vous remercie. À la lumière des dernières séances d'information auxquelles nous avons eu le privilège d'assister, j'aurais une dernière question que j'aimerais adresser à l'Office. Je vous laisse le soin, Monsieur le président, de la diriger vers les personnes concernées.

1200 Dans le préambule de l'Office, il est fait mention que la SIQ a vendu le site en 2008 dans l'intention d'en faire un développement résidentiel et commercial, c'est noté sur le dépliant de l'Office. Pourquoi, Monsieur le président, la SIQ en tant que gestionnaire de biens publics a-t-elle vendu au secteur privé avec de telles intentions sans s'assurer qu'un cadre réglementaire avait été préparé pour encadrer le développement d'un site de cette envergure d'autant qu'il semble s'inscrire dans un ensemble encore plus grand...

LE PRÉSIDENT:

1205 C'est ça votre question? Je pense que c'est clair. Vous voulez savoir pourquoi la SIQ a vendu sans qu'il y ait un cadre conduisant...

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

1210 Bien, c'est un gestionnaire de biens publics, Monsieur.

LE PRÉSIDENT:

1215 Pardon?

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

1220 C'est un gestionnaire de biens publics, on s'attendrait à ce qu'il y ait une certaine production.

LE PRÉSIDENT:

1225 C'est des choses que vous pourrez faire valoir. Votre question a déjà été posée en dernière séance, je vais quand même rapidement me tourner du côté de l'arrondissement pour savoir si un organisme public comme la SIQ, ou plus généralement un propriétaire public, doit prendre en compte ou est assujetti à l'existence d'un plan d'aménagement surtout quand les projets aménagés diffèrent de la réglementation en vigueur. Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

1230 Oui. SIQ ne vérifie pas avec nous autres pour ce qui est de la conformité réglementaire voulue pour un futur projet installé là-dessus. Cependant, il y a des documents qui sont de notoriété publique comme le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans lequel

1235

ce secteur-là est identifié comme un secteur de planification détaillée et où les intentions de la Ville éventuellement d'aller dans le sens résidentiel pour ces secteurs-là sont clairement identifiées. Cependant, c'était clair que le zonage ne le permettait pas au moment où la vente a été faite.

1240

LE PRÉSIDENT:

Monsieur Beyries, je prends quand même note de votre question. On jugera à l'Office si on doit adresser genre question courte à la SIQ en termes très généraux pour savoir comment ils considèrent en fait l'état de la réglementation ou s'ils ne sont pas...

1245

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

Vous comprenez que le sens de ma question va dans le sens que c'est un gestionnaire de biens publics et que c'est un site quand même d'une...

1250

LE PRÉSIDENT:

Écoutez, là on rentre dans une dimension plus politique, mais au moins au point de vue technique, on peut aller chercher la réponse.

1255

M. JEAN-FRANÇOIS BEYRIES :

Je vous remercie, Monsieur.

1260

LE PRÉSIDENT:

Je vous en prie. J'ai le nom de madame Céline Carrière et après ça, ce sera monsieur Pierre Even. Madame Carrière, bonsoir.

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

1265 Bonsoir, Monsieur le président! Alors, ma question ce soir, c'est de savoir sur le site
Montréal 2025, le projet des anciens garages de la MTQ est déjà inscrit dans les différents
projets que la Ville a, et puis il y a même des images détaillées avec un début des travaux
pour 2012, mais, par contre, état d'avancement du projet, avant-projet. Mais quand même
début des travaux 2012.

1270 Alors, je me demande comment ça se fait que le processus de consultation n'est
même pas terminé – en fait, ç'a même été mis sur le site avant que le processus de
consultation soit commencé – alors, comment ça se fait que c'est sur le site alors que ce n'est
même pas encore décidé si le projet va aller de l'avant ou pas?

1275

LE PRÉSIDENT:

D'accord. Monsieur Côté ou Monsieur Blais. - S'il vous plaît!

1280 **M. RICHARD BLAIS :**

1285 La présente procédure fait partie de ce que l'on appelle un avant-projet, c'est-à-dire
que, que ce soit ce projet-là qui soit construit, que ce soit éventuellement un autre projet, peu
importe ce qui arrivera de la présente procédure, il y a une procédure d'avant-projet qui est
présentement commencée qui vous est présentée, qui va suivre son cours dépendant de ce
que dira l'Office aux élus municipaux et on verra ce qu'il en advient.

1290 C'est probablement dans cet esprit-là que les gens de Montréal 2025 ont inscrit ça sur
leur site. Mais je ne crois pas, en tout cas ce n'est certainement pas parce qu'on leur a dit qu'il
y avait des travaux qui allaient commencer en 2012 là-dessus.

LE PRÉSIDENT:

1295 Monsieur Blais, est-ce que c'est pratique courante de faire une publication du type Montréal 2025 avec des projets de cette nature-là y compris ceux qui sont encore en processus de planification?

M. RICHARD BLAIS :

1300 Je ne suis malheureusement pas en mesure de répondre pour Montréal 2025 qui est un organisme de la ville centrale et qui travaille sur des projets de publicisation de la stratégie de cette manière-là. Il faudrait leur demander peut-être la question.

LE PRÉSIDENT:

1305 J'aimerais ça que vous alliez peut-être chercher l'information à ce niveau-là. Madame Carrière, votre deuxième question?

Mme CÉLINE CARRIÈRE :

1310 Merci. Alors, tout près du cégep Bois-de-Boulogne, alors sur la rue Bois-de-Boulogne et la rue qui tourne en arrière du cégep Bois-de-Boulogne, il y a beaucoup beaucoup d'édifices à je ne sais pas combien d'étages, mais disons au moins 6 à 8 étages, et puis ça c'est directement à côté de la gare Bois-de-Boulogne.

1315 Alors, comment peut-on penser que les gens qui vont être sur Henri-Bourassa vont aller prendre le transport en commun à la gare Bois-de-Boulogne alors que les gens qui sont à côté présentement ne le prennent pas? Parce que par le nombre de personnes qui prennent le train, on peut voir que ce n'est pas un transport très utilisé.

1320 Je sais que la question a souvent été posée en lien avec ça, mais moi j'aimerais ça faire le parallèle avec quand même quelque chose qui est déjà existant.

LE PRÉSIDENT:

1325 Oui. Alors, du côté de l'arrondissement, qu'est-ce qu'on peut anticiper comme succès
disons de l'utilisation de la gare Bois-de-Boulogne avec le projet à l'étude par rapport à la
situation existante et compte tenu des caractéristiques du tissu bâti autour de la gare Bois-de-
Boulogne?

M. RICHARD BLAIS :

1330 En ce moment, comme on l'a mentionné à plusieurs reprises effectivement, la gare
n'est pas utilisée par les citoyens qu'il y a autour. Évidemment comme on l'a mentionné aussi,
on espère que cette gare-là va éventuellement servir. C'est un bien collectif, c'est une
infrastructure de transport qu'on voudrait qui soit utilisée par les résidents qu'il y a autour et on
1335 peut espérer que les gens qui vont habiter ce quartier-là, si ce quartier-là vient qu'à être
construit, vont faire l'usage de cette gare de train.

LE PRÉSIDENT:

1340 Est-ce que des mesures ont été prévues ou identifiées dans le but de favoriser
l'utilisation accrue de la gare Bois-de-Boulogne par les résidents, disons, du secteur
environnant?

M. RICHARD BLAIS :

1345 Il y a comme il a été mentionné dans les soirées passées également en prévision une
réfection de la gare Bois-de-Boulogne prévue pour 2013 et également une amélioration des
chemins piétonniers qui permettraient d'y venir et d'y accéder à partir du côté est de la gare.
C'est une des mesures qui a été prévues pour améliorer la chose, et je vois monsieur
1350 Hurtubise qui semble vouloir ajouter quelque chose?

LE PRÉSIDENT:

Avez-vous un complément d'information, Monsieur Guillot-Hurtubise?

1355 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

1360 Nous, évidemment quand on aura franchi toutes les étapes et qu'on sera à l'étape de vendre des unités d'habitation, c'est évident qu'on va faire beaucoup de promotion sur le fait que ce nouveau développement est à côté d'une gare. Puis c'est un secret de polichinelle, chaque personne qui a à vendre des unités fait la promotion de ce qu'il y a à côté comme... si tu es à côté d'une station de métro : tu le dis; si tu es à côté d'un cégep : tu le dis.

1365 Alors, nous on va évidemment mettre beaucoup l'emphase sur la proximité de la gare et je pense que raisonnablement, ça va faire en sorte que des gens vont pouvoir venir s'y établir en sachant qu'il y a une gare à côté.

LE PRÉSIDENT:

1370 Mais est-ce que dans un cas comme celui-ci un promoteur peut prendre les devants, que ce soit auprès de l'AMT ou des autres... ou de la Ville ou de l'arrondissement pour essayer de définir des programmes ou des mesures qui seraient plus que juste de la promotion?

1375 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Bien, franchement, on n'a pas envisagé quoi que ce soit de ce type-là, mais on ne serait pas fermé du tout à participer à des initiatives qui pourraient aller dans ce sens-là s'il y en a qui se pointent.

1380 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Madame Carrière, merci beaucoup.

1385 **Mme CÉLINE CARRIÈRE :**

Merci.

LE PRÉSIDENT:

1390 On est allé chercher l'information qu'on pouvait là-dessus. Monsieur Pierre Even? Madame Ginette Blouin? Est-ce que madame Blouin est ici? Madame Sylvie Blais? Et après madame Sylvie Blais, ce sera monsieur Normand Brunet. Bonsoir, Madame Blais.

1395 **Mme SYLVIE BLAIS :**

Bonsoir. Je me demandais : Est-ce que l'arrondissement est ou était obligé de présenter un projet privé qui, lui, orientera le développement de ce secteur et qui couvre juste une partie du secteur qui a été identifié comme devant faire l'objet d'une attention particulière étant complexe et devant faire l'objet d'une attention particulière, avant que l'arrondissement ait pu justement faire un plan particulier, approuvé, qui permet à l'arrondissement, et non au promoteur, de planifier et de contrôler le développement de ce secteur-là?

1400

Alors, ma question, c'est : Est-ce que l'arrondissement était obligé de présenter ce projet-là, quel qu'il soit? Bien, je veux dire...

1405 **LE PRÉSIDENT:**

Si je reprends un peu votre question, Madame Blais, vous vous demandez si l'arrondissement aurait pu dire : Bien, on ne considère pas de projet tant qu'on n'aura pas mené à terme le processus de planification ?

1410

Mme SYLVIE BLAIS :

Est-ce qu'il aurait pu?

1415 **LE PRÉSIDENT:**

Allons voir ce que vous pouvez nous répondre là-dessus, Monsieur Blais. - J'imagine qu'il n'y a pas de lien de parenté?

1420 **Mme SYLVIE BLAIS :**

Non.

M. RICHARD BLAIS :

1425

Non.

LE PRÉSIDENT:

1430

Ce n'est pas grave, mais, bon... Alors, je vous écoute.

M. RICHARD BLAIS :

1435 Il y a quelques années de ça, tout de suite après que le promoteur, monsieur Musto, ait fait l'acquisition dudit terrain en question, il était venu nous rencontrer alors qu'on se préparait à faire une étude de planification détaillée pour le secteur.

1440 À l'époque, comme nous avons déjà, nous étions sur le point d'engager un consultant externe pour faire ça, nous avons demandé à monsieur Musto d'effectivement patienter pour qu'on puisse aller de l'avant avec notre étude de planification détaillée, chose qu'il a accepté de faire.

1445 Maintenant, comme j'ai expliqué mercredi dernier, ce processus-là une fois qu'il a été remis par les consultants a été soumis à notre comité consultatif d'urbanisme qui n'a pas accepté qu'on continue dans la même veine. On a fait une autre relance auprès de ce consultant qui nous a remis une autre version qui n'a pas non plus passé le test en question.

1450 Maintenant, rendu à ce point-là, le promoteur qui avait accepté une première fois de mettre son projet en veilleuse le temps que nous procédions, pour toutes sortes d'impératifs, et ça, on peut le comprendre de son côté, voulait que son projet soit déposé et soit présenté. Et dans cette optique, nous devons l'accepter pour pouvoir en faire l'étude.

LE PRÉSIDENT:

1455 Si je comprends bien votre réponse, Monsieur Blais, vous avez un peu négocié un délai, mais en même temps, vous n'avez pas d'autorité ou de pouvoir de dire à quelqu'un : On ne considérera pas ton projet tant qu'on n'aura pas revu la réglementation; c'est ça?

M. RICHARD BLAIS :

1460 Exactement.

LE PRÉSIDENT:

1465 Bon, c'est la réponse à la première question, Madame Blais. En avez-vous une deuxième?

Mme SYLVIE BLAIS :

1470 Bien moi, je me dis : Est-ce que ce n'est pas à l'arrondissement justement la compétence et le devoir...

LE PRÉSIDENT:

1475 Ça, vous pourrez le faire valoir dans votre mémoire.

Mme SYLVIE BLAIS :

O.K.

1480 **LE PRÉSIDENT:**

On en prend note, mais j'aimerais...

Mme SYLVIE BLAIS :

1485 Une deuxième question.

LE PRÉSIDENT:

1490 J'aimerais vous entendre... Une question, oui.

Mme SYLVIE BLAIS :

1495 O.K. Justement ce plan qui n'a pas passé, qui a été rejeté ou qui n'a pas été accepté, est-ce qu'il est disponible? Est-ce que les recommandations ou les commentaires qui ont fait qu'il n'a pas été accepté, donc, du CCU, du CAU, est-ce que c'est disponible pour consultation?

LE PRÉSIDENT:

1500 Attendez un petit peu, je veux être sûr de comprendre votre question. Parlez-vous des travaux de planification générale du secteur pour l'arrondissement ou des premières versions du projet Musto?

Mme SYLVIE BLAIS :

1505 Non, le dernier plan qui a été présenté par une firme prévu à l'arrondissement, mais que monsieur Blais dit qu'il n'a pas été accepté, puis qu'en fin de compte, le projet est arrivé.

LE PRÉSIDENT:

1510 Donc, ce sont les travaux commandés par l'arrondissement pour la planification générale du secteur?

Mme SYLVIE BLAIS :

1515 C'est ça, la dernière version qui n'a pas été acceptée ainsi que les commentaires qui ont fait que ça n'a pas été accepté, est-ce que c'est des documents qui sont disponibles?

M. RICHARD BLAIS :

1520 Oui, tous les procès-verbaux des comités consultatifs d'urbanisme sont déposés et adoptés par le conseil d'arrondissement en séance régulière et ils sont tous de notoriété publique.

LE PRÉSIDENT:

1525

Mais est-ce que ça comprend, directement ou indirectement, des études, des plans ou autres éléments d'information sur les projets, sur le projet lui-même? Autrement dit, si un cabinet d'urbanisme a préparé pour vous autres une proposition générale mettons pour l'aménagement ou la mise en valeur du secteur et que c'est ça qui a fait l'objet d'une étude de votre comité consultatif d'urbanisme, est-ce que la documentation sur laquelle le comité s'est prononcé elle-même est accessible?

1530

M. RICHARD BLAIS :

1535 Je vais devoir vérifier cette information-là à savoir si c'est une information qui est publique ou pas. Comme je vous dis, la réponse du CCU par rapport à ce projet-là, elle, elle est publique, mais je sais qu'au conseil d'arrondissement quand ils adoptent une telle chose, il faut que je vérifie si les documents étaient joints au sommaire décisionnel. Si c'est le cas, c'est public; à ce moment-là, vous pourrez vous les procurer sans problème.

1540

LE PRÉSIDENT:

Écoutez, ça, je sais qu'à la Ville, ça peut être un petit peu laborieux, mais ce serait très apprécié que ce que vous pouvez déjà nous donner là-dessus le communiquer à l'Office qu'on puisse le mettre sur le site et s'il y a des documents additionnels, annexes, qui enrichissent en quelque sorte la compréhension des avis du CCU, en être avisé le plus tôt possible. Merci beaucoup, Madame Blais.

1545

1550 Alors, j'ai le nom de monsieur Normand Brunet. Et après ça, j'aurai monsieur Pierre Bastien. Bonsoir, Monsieur Brunet.

M. NORMAND BRUNET :

1555 Bonsoir, Monsieur le commissaire! Alors, dans le plan directeur d'aménagement déposé par le promoteur, on peut lire à la page 9 que :

1560 « *Construction Musto propose un projet qui s'inspire des courants d'aménagement, des courants du développement durable, nouvel urbanisme, smart growth et du concept TOD – transit oriented development. Ces principes misent notamment sur – et là, j'en passe quelques-uns – sur la densification du site afin d'absorber les coûts d'aménagement des aires de stationnement souterrain et de réduire les surfaces asphaltées.* »

1565 Ma question. Compte tenu de la proximité de la gare Bois-de-Boulogne, des stations de métro Henri-Bourassa et Sauvé et de leur accessibilité via les diverses lignes d'autobus de la STM, dans quelle mesure est-il nécessaire de prévoir 1 074 cases de stationnement en souterrain, soit l'équivalent de 1,15 case par logement ou 115 cases pour 100 logements?

LE PRÉSIDENT:

1570 Très bien. La question est claire, monsieur Guillot-Hurtubise?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1575 Oui, c'est une excellente question. Il y a d'abord les exigences de la Ville qui, comme monsieur Blais l'a dit tout à l'heure, sont de 1 pour 1 dans ce projet-là, mais l'enjeu du stationnement, c'est toujours une question d'équilibre. Si on n'en prévoit pas suffisamment, les gens autour ont peur que ça déborde sur leur rue, puis que les gens aillent stationner sur la rue Tanguay par exemple dans ce cas-ci. Dans d'autres cas, si on en met un peu plus ou si on

1580 respecte les enjeux de stationnement, il y a des gens qui disent que ce n'est pas une bonne façon de décourager l'utilisation de l'automobile, etc. Donc, il y a un équilibre à trouver.

1585 Mais le guide principal dans ce cas-ci, c'est les directives et les ratios qui sont prévus par l'arrondissement et ils sont différents d'un arrondissement à l'autre d'ailleurs et je pense même, et on pourra me corriger, mais dans certains cas d'un secteur à l'autre.

LE PRÉSIDENT:

1590 Je me tourne du côté de l'arrondissement parce que vous avez dit au départ que la norme à Ahuntsic, si je me souviens bien, c'est un espace de stationnement par 2 unités. Dans la logique invoquée par monsieur Brunet, question de développement durable, concept TOD et ainsi de suite, pourquoi en est-on venu à dire que dans ce projet-ci, ce serait plus 1 pour 1?

M. RICHARD BLAIS :

1595 Tout d'abord, il ne s'agit pas d'une norme 1 pour 2, mais bien d'un minimum.

LE PRÉSIDENT:

1600 D'un minimum?

M. RICHARD BLAIS :

1605 C'est le minimum.

LE PRÉSIDENT:

Est-ce qu'il y a un maximum dans votre arrondissement?

1610 **M. RICHARD BLAIS :**

Je ne l'ai pas avec moi quel est le maximum, mais oui, il y en a un également.

1615 **LE PRÉSIDENT:**

O.K.

1620 **M. RICHARD BLAIS :**

Cependant, les récentes expériences qui ont eu lieu à Place l'Acadie où il y a un criant problème de stationnement ont amené les membres de nos comités aviseurs à considérer que des ratios inférieurs à 1 pour 1 pouvaient être problématiques dans le secteur.

1625 Là-dedans, il y a certains arguments qui ont été énoncés à l'effet que même si les gens utilisaient le transport en commun pour se rendre au travail, et tout ça, en fin de semaine et tout ça, ils aiment quand même avoir un véhicule qu'ils doivent remiser même quand ils utilisent le transport en commun, d'où la nécessité d'avoir plus de cases de stationnement.

1630 Ce n'est pas le jugement que moi je vous donne, mais bien celui qui a été exprimé par le comité consultatif d'urbanisme lors de ses discussions du projet.,

LE PRÉSIDENT:

D'accord. Monsieur Brunet, votre deuxième question.

1635

M. NORMAND BRUNET :

Donc, toujours dans le même document, on peut lire aussi à la page 44 :

1640 « *La réalisation de ce projet dépend toutefois d'une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin d'autoriser la construction de bâtiment d'une hauteur maximum de 12*

étages alors que la norme actuelle est de 6 étages - Et là, je saute quelques phrases pour aller plus vite - À cela s'ajoute la rentabilité du projet qui comprend des coûts importants de décontamination du terrain qui possède une vocation industrielle depuis son aménagement initial voilà plus d'un demi-siècle. »

1645

En supposant que les coûts de décontamination soient de l'ordre de 2 M\$ tel que mentionné mercredi soir dernier et en estimant grossièrement la valeur du projet à 186 M\$, 932 logements multiplié par 200 000 \$, le coût unitaire moyen, le coût de la décontamination représente environ 1% de la valeur totale du projet. Est-ce qu'on peut dire qu'en réduisant de moitié la hauteur des bâtiments prévus, on ferait simplement passer la proportion du coût de décontamination de 1% à 2%?

1650

LE PRÉSIDENT:

1655

(Applaudissements) S'il vous plaît! Avez-vous une réponse à cette question-là?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1660

Monsieur le président, tout à l'heure j'ai présenté un ensemble de morceaux du puzzle quand on considère les enjeux financiers comme ça. Je ne voudrais pas indisposer la commission en les répétant parce que vous m'avez clairement dit : « On les a entendus », mais disons que la décontamination en est un.

LE PRÉSIDENT:

1665

Oui, je vais formuler la question un peu différemment. En tout état de cause, les coûts de décontamination sont les mêmes quelle que soit l'envergure du projet ou pas?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

1670 Oui. Il y a peut-être des variantes possibles parce que quand tu fais faire tes études
sur ton plan de décontamination, il peut y avoir certaines terres sur le site qui sont déplacées
et misent ailleurs parce que compatibles avec... bon, etc., mais c'est des variations à mon avis
à la marge. Le coût général de décontamination sur un site comme ça où il y a une
1675 implantation sur l'ensemble du site est probablement semblable quelles que soient les
implantations choisies.

LE PRÉSIDENT:

D'accord. Monsieur Brunet, ça va?

1680

M. NORMAND BRUNET :

Merci.

1685

LE PRÉSIDENT:

Merci à vous. J'ai le nom de monsieur Pierre Bastien. Bonsoir, Monsieur Bastien. Et
après vous, j'ai le nom de madame Josée Boudreau.

1690

M. PIERRE BASTIEN :

Bonsoir, Monsieur Paré. Mes questions sont de nature technique et pour éviter toute
ambiguïté, je les ai mises par écrit et je vous en ai fait une copie.

1695

LE PRÉSIDENT:

Oui, mais non non, prenez le temps de les lire. On est ici pour entendre. Après ça,
vous pourrez les laisser à Olivier si vous voulez, mais souvenez-vous que de toute façon la

1700

sténographe officielle prend tout. Alors, c'est une autre raison pourquoi il faut lire votre question.

M. PIERRE BASTIEN :

1705

D'accord. Moi, ça concerne le processus démocratique. Par rapport à chacune des instances suivantes, je voudrais connaître la répartition des pouvoirs quant au choix du processus retenu pour soumettre le projet.

1710

La première question divisée en deux, c'est : Est-ce le promoteur ou les fonctionnaires qui choisissent de demander l'application de l'article 89 pour un projet? Est-ce que le comité consultatif d'urbanisme, le CCU, est limité à accepter ou à refuser la demande du promoteur ou bien a-t-il le pouvoir entre autres de décider que le projet va suivre un processus, exemple, d'un PPCMOI plutôt que l'article 89?

1715

LE PRÉSIDENT:

Bon. Ça, Monsieur Bastien, on a déjà largement répondu à cette question-là dans une séance antérieure. Je vais tout de même me tourner vers l'arrondissement et il y a une instance que vous n'avez pas mentionnée, que je me permets d'ajouter, qui est le conseil d'arrondissement.

1720

M. PIERRE BASTIEN :

J'ai tout ça... ma question est en deux parties. C'est pour et le conseil d'arrondissement...

1725

LE PRÉSIDENT:

Vous avez droit à deux questions. Là, vous avez posé la première.

1730 **M. PIERRE BASTIEN :**

Bien, la première, c'était pour les instances suivantes. Ça comprenait le CCU, le conseil d'arrondissement et le comité d'architecture.

1735 **LE PRÉSIDENT:**

Je m'excuse, peut-être que j'avais mal entendu que... peut-être que vous l'aviez nommé.

1740 **M. PIERRE BASTIEN :**

Non, je ne l'avais pas nommé, sauf que j'avais dit que la première question était en deux parties. La première, c'était pour le CCU, la deuxième, ça concernait en même temps... les deux autres, c'était la même question, pour les deux autres instances.

1745 **LE PRÉSIDENT:**

Allez donc au bout de la liste de vos instances.

1750 **M. PIERRE BASTIEN :**

Bien, c'est ça. Autrement dit...

LE PRÉSIDENT:

1755
Vous avez nommé le promoteur, le CCU...

M. PIERRE BASTIEN :

1760 Le promoteur ou... Est-ce le promoteur ou les fonctionnaires qui choisissent à la porte d'entrée que c'est un article 89 plutôt qu'autre chose?

LE PRÉSIDENT:

1765 On a bien compris.

M. PIERRE BASTIEN :

1770 Et ensuite de ça, quel est le pouvoir de chacune des instances suivantes, le CCU, le CAU et le conseil d'arrondissement, avant le processus de dire non? Mettons, exemple : Nous autres, ce n'est pas l'article 89, mais c'est un PPCMOI plutôt qui va continuer avec ce projet-là.

LE PRÉSIDENT:

1775 Et ça, c'est votre première question.

M. PIERRE BASTIEN :

Oui.

1780 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Monsieur Blais, s'il vous plaît?

M. RICHARD BLAIS :

1785 On va procéder par élimination. Le CAU, si ce n'est pas un article 89 n'intervient pas dans le processus. Donc, eux de toute évidence n'ont pas rien à dire là-dessus.

LE PRÉSIDENT:

1790 Le CAU pour les besoins de la cause, c'est le comité d'architecture et d'urbanisme.

M. RICHARD BLAIS :

1795 C'est ça. C'est le comité aviseur du conseil municipal et du comité exécutif aussi.

LE PRÉSIDENT:

D'accord. De la Ville de Montréal et non de l'arrondissement.

1800 **M. RICHARD BLAIS :**

Exactement.

LE PRÉSIDENT:

1805 D'accord.

M. RICHARD BLAIS :

1810 Le CCU, c'est le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement, et comme son nom le dit, il est consultatif; le CCU ne prend aucune décision formelle, mais fait des recommandations auprès du conseil d'arrondissement.

1815 Maintenant, une fois que le CCU a vu le projet, le CCU ne se prononce pas sur le processus qui a été choisi. Le processus qui a été choisi, comme on l'a expliqué mercredi dernier, la demande a été faite par le promoteur qui savait que son projet s'inscrivait dans les paramètres qui peuvent encadrer un article 89 et cet article 89 ensuite doit être soumis au

conseil d'arrondissement pour pouvoir être acceptable. Ce n'est pas les fonctionnaires en arrondissement qui décident que c'est un article 89 ou un PPCMOI.

1820

LE PRÉSIDENT:

Est-ce à dire, Monsieur Blais, que si par hypothèse la demande venait du promoteur, que le conseil d'arrondissement, l'instance décisionnelle élue de votre arrondissement, aurait pu dire : non, on passe par un autre procédé?

1825

M. RICHARD BLAIS :

Effectivement puisque le conseil a voté une résolution pour pouvoir faire cheminer l'article 89.

1830

LE PRÉSIDENT:

D'accord.

1835

M. RICHARD BLAIS :

S'il n'y avait pas eu une telle résolution, il n'y aurait pas eu d'article 89.

1840

LE PRÉSIDENT:

Je pense que ça répond à votre première question, Monsieur Bastien.

M. PIERRE BASTIEN :

1845

Pas tout à fait. C'est juste que s'ils disent non à l'article 89, c'est non au projet ou ben non ils peuvent dire : c'est un PPCMOI et que le projet continue, mais sous une autre...

M. RICHARD BLAIS :

1850

Le projet continue. Bien, si le promoteur décide d'utiliser l'autre avenue qui lui est offerte, c'est-à-dire le PPCMOI, à ce moment-là, le projet devient un PPCMOI. Mais en tant que tel, ce n'est pas un automatisme. Si le conseil dit : Nous, on ne veut pas nécessairement aller en article 89, il appartient au promoteur de décider s'il présente son projet sous une autre

1855

LE PRÉSIDENT:

Voilà. Votre deuxième question?

1860

M. PIERRE BASTIEN :

La deuxième question, c'est : Est-ce que l'OPCM peut recommander de suspendre ou de geler temporairement le projet et recommander à l'arrondissement de s'en aller avec un PPU? Est-ce que c'est le genre de recommandation que peut faire l'OPCM?

1865

LE PRÉSIDENT:

Ce sera à vous, Monsieur, de faire des recommandations que nous on analysera. Je vous ai dit au début que l'Office a une grande latitude quant aux recommandations qu'il fait. Alors, je n'ai pas le goût de dire oui directement à votre question, mais je vous dis simplement qu'il y a une grande marge, une très grande marge, mais une très grande liberté à l'Office de faire devant un projet les recommandations qu'il juge à propos et qui sont adressées au comité exécutif de la Ville de Montréal et au conseil municipal.

1870

1875

M. PIERRE BASTIEN :

Merci beaucoup.

1880 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord? Bien. Alors, j'ai madame Josée Boudreau. J'aurai ensuite madame Mylène Deschêne.

1885 **Mme JOSÉE BOUDREAU :**

Bonsoir, Monsieur le président!

1890 **LE PRÉSIDENT:**

Madame Boudreau, bonsoir!

Mme JOSÉE BOUDREAU :

1895 Josée Boudreau, résidente de la rue Waverly.

LE PRÉSIDENT:

Oui.

1900

Mme JOSÉE BOUDREAU :

1905 Ma première question concerne le CCU et la CAU, plus principalement sa composition par les membres qui sont membres de ces organismes-là, de ces comités-là, plus particulièrement à ceux qui ont accepté ce projet. Alors, ma question, donc pour les deux comités de CCU, CAU : Il y a combien de personnes dans chacun des comités? Et parmi ces personnes-là, quelle proportion sont des urbanistes ou quelles sont les fonctions...

LE PRÉSIDENT:

1910 Quelle est la composition, d'accord.

Mme JOSÉE BOUDREAU :

1915 Composition, grosso modo, et aussi une dernière petite virgule, la proportion des gens dans ces deux comités qui demeurent dans le quadrilatère Sauvé, St-Laurent, Gouin et la gare Bois-de-Boulogne, donc, qui connaissent le quartier.

LE PRÉSIDENT:

1920 Écoutez, il y a beaucoup de choses dans votre question. Je vous rappelle tout d'abord que le CAU, le comité d'architecture et d'urbanisme est une instance de la Ville. D'accord?

Mme JOSÉE BOUDREAU :

1925 Oui.

LE PRÉSIDENT:

1930 De la Ville, pas de l'arrondissement. Donc, sur le CAU...

Mme JOSÉE BOUDREAU :

 Mais on peut quand même savoir s'il y a des gens qui demeurent dans le quartier.

1935 **LE PRÉSIDENT:**

Je comprends, mais je vais voir auprès de monsieur Blais s'il peut nous dire un mot de la composition de ce comité-là et s'il est en mesure de savoir s'il y a des gens du quartier ou pas. Monsieur Blais?

1940 **M. RICHARD BLAIS :**

1945 Bon, on va commencer avec le CCU puisque je préfère parler de ce que je connais. Donc, le CCU – qui est le comité consultatif de l'arrondissement – est formé selon le règlement sur le CCU qui a été adopté par le conseil d'arrondissement et qui est basé sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui décrit de quelle manière on peut constituer un CCU.

1950 Ici dans l'arrondissement, et c'est comme ça depuis presque le début de la création de l'arrondissement, il a été décidé que le CCU était formé de 7 membres, des membres réguliers et 3 membres suppléants. Ces 7 membres réguliers sont constitués de 5 citoyens ou gens d'affaires ayant soit résidence ou pignon sur rue avec leur entreprise dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville...

1955 **Mme JOSÉE BOUDREAU :**

Mais ça c'est large, ça peut aller...

LE PRÉSIDENT:

1960 S'il vous plaît!

Mme JOSÉE BOUDREAU :

Excusez.

1965

M. RICHARD BLAIS :

1970 Oui, c'est effectivement large, mais la Loi n'exige pas qu'on prenne un citoyen de chaque secteur pour pouvoir occuper des postes sur le CCU. On place des avis à tous les ans pour demander si des gens sont intéressés. Les gens nous soumettent leur candidature et ensuite, ces gens-là sont choisis par le conseil d'arrondissement pour occuper des postes sur le CCU.

1975 La Loi ne précise pas quelle doit être la compétence de ces gens. Ils peuvent être de simples résidents, avoir des métiers qui sont tout à fait différents de ceux du monde de la construction ou du développement. Dans le cas particulier d'Ahuntsic-Cartierville... - Ah, je n'avais pas tout à fait fini sur la composition. Je vous ai dit qu'il y avait 5 des 7 membres qui étaient... les 2 autres membres étant par définition 2 élus du conseil d'arrondissement.

1980 Maintenant, dans les membres suppléants, il y a deux autres citoyens et un élu. Ces membres-là sont appelés en renfort advenant qu'on n'ait pas le quorum ou le nombre de citoyens ou de membres nécessaires dans le CCU pour que des décisions puissent être... pas des décisions, mais des recommandations puissent être formulées. Maintenant...

1985 **LE PRÉSIDENT:**

Est-ce qu'il y a là-dedans des gens dont le métier ou la profession en fait, ou l'activité, se rapproche de l'architecture, l'urbanisme, le design urbain à votre connaissance?

1990 **M. RICHARD BLAIS :**

1995 Oui. C'est la particularité du CCU d'Ahuntsic-Cartierville. Ça n'a pas toujours été le cas, mais actuellement si on prend les 2 membres suppléants et les 5 membres civils si vous voulez, si on exclut les 3 élus, les 7 autres membres du CCU sont actuellement 5 architectes, un architecte du paysage et un urbaniste.

LE PRÉSIDENT:

2000 D'accord. Madame Boudreau, pour ce qui est... Ah oui, évidemment vous avez posé la question aussi pour le comité d'architecture et d'urbanisme.

M. RICHARD BLAIS :

2005 Le comité d'architecture et d'urbanisme sont tous soit des architectes, des urbanistes, des architectes du paysage parce qu'ils se présentent quand on va les rencontrer et que les projets leur sont présentés. Je ne pourrais pas élaborer sur la manière avec laquelle ils sont choisis et encore moins sur l'endroit où ils habitent.

Mme JOSÉE BOUDREAU :

2010 Est-ce que c'est de l'information...

LE PRÉSIDENT:

2015 Excusez-nous, on a un petit peu de compétition. Madame Boudreau, une chose certaine, c'est que sur le site web de la Ville de Montréal, je pense ne pas me tromper en vous disant que vous allez trouver de l'information sur la composition, qui est membre au moment où on se parle du comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal. D'accord? Avec la description de leur mandat.

2020

Mme JOSÉE BOUDREAU :

J'ai profité de l'Office de consultation publique pour faciliter ma tâche pour rédiger mon mémoire.

2025 **LE PRÉSIDENT:**

Oui.

2030 **Mme JOSÉE BOUDREAU :**

Parce que moi, je travaille à temps plein, puis c'était juste pour faciliter ma...

LE PRÉSIDENT:

2035 Votre question est légitime, tout à fait. Votre deuxième question?

Mme JOSÉE BOUDREAU :

2040 Deuxième question, on sort vraiment du CCU, du CAU. C'est vraiment plus une question d'urbanisme. Je ne suis pas urbaniste, je suis ingénieure, vraiment pas rapport avec l'architecture ou rien.

2045 Alors, je comprends que les villes ont toujours une vision, une mission à long terme. Une des visions de la Ville de Montréal, c'est de favoriser la rétention des jeunes familles dans Montréal parce qu'ils disent qu'il y a un exode vers Blainville, etc., plus loin. C'est vraiment une question que je me pose, d'urbanisme. En quoi des tours de 10, 12 étages peuvent favoriser la rétention de jeunes familles? C'est une question d'urbanisme que j'aimerais comprendre.

LE PRÉSIDENT:

2050 S'il vous plaît! Je vais d'abord me tourner vers l'arrondissement. Dans le travail de planification que vous faites, vous et vos collègues des autres arrondissements, il y a un parti assez précis de densification. Comment c'est concilié avec la volonté également explicite dans différents documents de la Ville de favoriser la possibilité pour les jeunes familles de
2055 demeurer à Montréal, d'y élever leur famille?

M. RICHARD BLAIS :

2060 Bon, voici. Quand il y a des projets comme ceux-là, des édifices plus denses, des tours qui sont proposées, nous suggérons systématiquement et toujours au promoteur d'avoir une proportion assez élevée de logements comportant plusieurs chambres à coucher dans le but de pouvoir justement y loger certaines jeunes familles.

2065 Ce ne sont pas toutes les jeunes familles qui sont en mesure de se payer des maisons unifamiliales, des duplex. Il y en a beaucoup qui recherchent ce genre de logement surtout que la politique d'inclusion de la Ville de Montréal exige qu'au moins 15% des logements qui sont sur le site soient des logements abordables.

2070 Par conséquent, il y a une demande pour ces logements un peu plus grands pour certaines familles qui veulent habiter dans ce type d'habitation plutôt que dans des habitations à moindre densité. Et c'est en incitant les promoteurs à augmenter le nombre de logements plus grands qu'on essaie d'avoir une offre pour les familles qui soit plus intéressante.

LE PRÉSIDENT:

2075 Monsieur Guillot-Hurtubise, quelle réponse disons ou quelle... de quelle manière en quelque sorte le projet du constructeur Musto ici entend répondre aux besoins des familles?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2080 Oui, c'est une excellente question. J'ai parlé de la typologie la dernière fois. Donc, il y a 10% à 20% des logements sur le site qui seront des 5½. Il y a 70% à 80% qui seront des 4½, mais avec la particularité que monsieur Musto construit de façon générale des 4½ qui sont beaucoup plus grands que la moyenne, donc, de plus de 1 000 pieds carrés, sont des logements 2 chambres à coucher.

2085 **Mme JOSÉE BOUDREAU :**

Monsieur le président...

2090 **LE PRÉSIDENT:**

S'il vous plaît, laissez terminer la réponse.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2095 Et je dirais aussi que... évidemment quand il y a un grand parc central, c'est un attrait supplémentaire. Quand il y a un CPE, c'est un ajout supplémentaire pour répondre à des besoins des familles. Donc, on vise... mais c'est vrai, je ne prétends pas que tous les gens qui vont habiter sur ce site seront des familles. On ne dit pas ça.

2100 On dit depuis le début qu'on vise une mixité à la fois sociale et une mixité de typologie qui va permettre de répondre à un grand nombre de besoins et d'ailleurs, la rétention à Montréal, ce n'est pas que la rétention des familles. Oui, la rétention des familles, mais la rétention de citoyens sur l'Île de Montréal est importante aussi et fait partie de la mission de la Ville.

2105 **LE PRÉSIDENT:**

Est-ce qu'il y a une proportion au moment où on se parle déjà prévue de ces unités-là qui sont destinées à des familles, par exemple des logements de 2 chambres ou plus?

2110 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

2115 Bien, on peut penser que les logements 5½ sont destinés à des familles. On n'a pas la garantie, puis on ne demande pas un test de sang quand tu achètes une unité : Est-ce que ça vient avec des enfants? Ou etc.

2120 Mais de façon générale, le marché pour les 5½, c'est des marchés famille parce qu'il y a 3 chambres à coucher et même les marchés de 4½ avec 2 chambres à coucher, quand on fait les 4½ plus grands comme monsieur Musto les construit, il y a une très bonne proportion de famille. Mais là, on ne parle pas de famille avec 5 enfants, mais on parle de couple avec un enfant, de famille monoparentale avec 1 ou 2 enfants, etc., qui sont...

LE PRÉSIDENT:

2125 Mais quelle est la proportion parmi les 932 unités au moins approximative qui sont des 4½ ou 5½?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2130 10% à 20% de 5½ et 70% à 80% de 4½.

LE PRÉSIDENT:

Sur le total?

2135 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

2140 Sur le total. Et 10% de 3½. Donc, vous voyez que la grande majorité des unités sur ce site-là sont des unités assez grandes qui peuvent, pas nécessairement, mais qui peuvent accueillir des familles parmi ce qu'on construit.

LE PRÉSIDENT:

Merci. Merci, Madame. J'appelle maintenant madame Mylène Deschênes et j'aurai ensuite Élane Potvin.

2145 **Mme MYLENNE DESCHÊNES :**

Bonsoir!

2150 **LE PRÉSIDENT:**

Bonsoir, Madame Deschênes!

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2155 Moi, je fais partie des citoyens qui n'ont pas pu rentrer lundi soir parce que c'était plein, puis vous vous rappelez, j'avais une question de procédure que je n'ai pas pu poser malheureusement, mais ma question...

2160 **LE PRÉSIDENT:**

Mais là, on est heureux de vous recevoir ce soir.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2165 En fait, je me demandais quand est-ce que j'allais être informée. Donc, j'ai été informée après-midi quand les notes ont tombé sur le site web. Alors, je me réfère, donc, aux notes de la discussion de lundi, mais j'ose espérer que le 24, on pourra tous être là dans la même salle quand on va se revoir.

2170 **LE PRÉSIDENT:**

On va faire notre possible, mais en même temps, vous parlez à partir du 29.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2175 La journée où on va... pardon, le 29, la journée où on va présenter les mémoires, j'espère qu'on pourra tous être là pour présenter. Vous ne pourrez pas être surpris à ce moment-là qu'on soit autant dans la salle.

LE PRÉSIDENT:

2180

On fera de notre mieux.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2185

Merci beaucoup, c'est apprécié.

LE PRÉSIDENT:

2190

Voilà.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2195

Alors, ma première question réfère justement à la discussion qu'il y a eu le premier lundi où je n'étais pas là, donc, je cite les notes si c'est permis. Ça va être très rapide. On parlait des options, donc, l'article 89 et ce qui aurait pu être fait autrement. Puis on nous disait, c'est monsieur Alarie qui disait :

2200

« Oui, en fait, il y avait 3 options. Il y avait l'option Changement de zonage qui aurait permis de modifier les paramètres de zonage applicables à ce secteur-là ce qui n'aurait pas permis d'ajouter les conditions nécessaires notamment pour le logement social ou des choses comme ça. Ç'aurait été plus difficile. »

2205 Alors, ma question pour me préparer à écrire mon mémoire, c'est : C'est quoi les conditions qu'on n'aurait pas pu ajouter si on avait procédé par un changement de zonage? Quand on regarde ce projet-là, à part la hauteur parce que ça, on en a bien parlé, quelles sont les autres conditions? Quelle est la liste des autres conditions qui n'auraient pas pu, qui auraient été difficiles d'ajouter, et c'est ce que monsieur Pierre Alarie nous a dit, si on avait procédé via un changement de zonage? Merci.

2210 **LE PRÉSIDENT:**

D'accord. Monsieur Blais?

2215 **M. RICHARD BLAIS :**

Bon. Un changement de zonage, comme son nom l'indique, est une proposition pour arriver avec de nouvelles normes dans une zone donnée; ce n'est pas un projet qu'on examine, mais plutôt un ensemble de normes.

2220 Dans un contexte comme celui-là, la modulation des édifices dépendant de leur emplacement sur le site, à moins de créer plusieurs petites zones, c'est plus difficile. Ce qui est plus difficile également, c'est d'être capable de contrôler, comme monsieur Alarie l'avait mentionné, la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.

2225 C'est-à-dire que quand on a un projet qui nous est présenté avec des bâtiments, un certain nombre de logements et tout ça, on est en mesure à ce moment-là de demander au promoteur de souscrire à cette stratégie d'inclusion, donc, de pouvoir avoir un pourcentage minimal de logements sociaux ainsi que des logements abordables.

2230 C'est selon moi ce que monsieur Alarie a voulu dire au moment où il a fait cette remarque puisqu'un changement de zonage ne s'applique pas à un projet, mais plutôt aux règles qui vont encadrer un éventuel projet. Une fois que ces règles-là sont adoptées et votées, les projets qui viennent s'y inclure sont des projets qu'on appelle de plein droit

2235 puisqu'ils vont s'adapter aux normes de zonage qui auront été approuvées dans le changement de zonage.

LE PRÉSIDENT:

2240 Mais ce que je dois comprendre de votre réponse, Monsieur Blais, c'est que si on avait procédé par zonage, il y a un certain nombre des caractéristiques actuelles du projet qui n'auraient pas pu être couvertes par le changement de zonage?

M. RICHARD BLAIS :

2245 En effet puisqu'on n'aurait pas examiné nécessairement le projet lui-même, mais plutôt les règles qui l'encadrent, c'est-à-dire qu'on aurait eu une zone qui dit de 4 à 8 étages par exemple entre la rue Meilleur et la rue Tanguay – là, je me réfère au projet actuel, je ne vous dis pas ce que ç'aurait pu être, ça dépendrait toujours de la demande qui nous est faite – mais si on veut se coller à ce projet-là, on aurait eu une petite zone qui est entre Meilleur et
2250 Tanguay qui aurait été de 4 à 8 étages, on aurait eu une zone qui est en bordure d'Henri-Bourassa qui aurait été de 10 étages, minimum et maximum, et une zone dans le fond qui aurait été de 12 étages, donc, 3 zones à créer.

2255 Mais une fois que ces zones-là auraient été adoptées, tout ce qui s'appelle qualité de l'architecture et tout le reste, à moins d'adopter des normes de plan d'implantation et d'intégration architecturale, on n'a plus aucun contrôle et on n'a plus aucun mot à dire sur le projet lui-même qui va venir s'implanter là-dedans.

2260 C'est qu'ils vont après ça venir chercher un permis de construction pour construire des bâtiments qui eux vont s'inscrire dans le zonage et puis là ça arrête complètement l'intervention qu'on peut faire sur le projet lui-même.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2265 Ma deuxième question est tout à fait différente. C'est par rapport à : Imaginons que ce projet-là...

LE PRÉSIDENT:

2270 Excusez-moi. Ça a l'air qu'on est dans la partie festive de l'autre côté.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

Je vais parler fort. Imaginons que ce projet-là passe.

2275 **LE PRÉSIDENT:**

Oui.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2280 Moi, j'habite au coin Verville près d'Henri-Bourassa. Parlez-moi de qu'est-ce que ça voudrait dire au niveau de la construction. Ça dure combien de temps? J'ai combien de camions de construction qui passent dans ma rue? Puis là, on parle de décontamination. J'ai deux jeunes enfants. Il y a combien de camions plein de poussière qui passent sur ma rue
2285 pour venir sortir du stock que je n'ai pas le goût d'avoir... Quand moi j'ai acheté il y a trois ans, j'ai acheté un environnement de qualité et là, j'ai peur que pendant plusieurs années...

LE PRÉSIDENT:

2290 Je pense que c'est bien compris. C'est bien compris. (APPLAUDISSEMENTS) Bon, s'il vous plaît!

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2295 Je pense que c'est une question qui n'a pas été abordée à moins que je me trompe.

LE PRÉSIDENT:

2300 Non, non, j'apprécie que vous la souleviez, Madame, mais je vous demande tout de même de restreindre vos applaudissements. Je ne sais pas si vous êtes encouragés par l'autre côté, mais... parce que, écoutez, j'espère vraiment qu'on finira ce soir, mais il me reste encore 22 personnes. Alors, c'est pour ça que je demande à tout le monde la discipline pour le bien-être de tout le monde. Cela étant, votre question est pertinente.

2305 Alors, il y a du côté du projet des considérations de décontamination et ensuite de construction qui s'accompagnent d'une circulation de camions et ainsi de suite. Qu'est-ce qu'on peut escompter comme envergure de ces déplacements-là et de leur durée? Monsieur Gariépy?

2310 **M. SYLVAIN GARIEPY :**

2315 Comme on a dit, la question nous avait déjà été adressée, mais ça me fait plaisir d'y répondre à nouveau. En matière de décontamination, il y a quand même beaucoup de normes qu'il faut respecter et il faut entre autres obtenir des certificats d'autorisation de la part du ministère de l'Environnement.

2320 Il faut aussi impliquer inévitablement des professionnels en décontamination de sites. Donc, eux doivent suivre des protocoles de décontamination afin d'empêcher justement que la poussière ou que les terres contaminées se promènent sur le territoire public.

Donc, il y a vraiment – puis je ne suis pas un spécialiste de décontamination, mais j'en ai fréquenté – donc, il y a vraiment tout un protocole environnemental qui doit être respecté.

2325 À l'égard des camions de construction, ça, il peut y avoir aussi de la gestion sur le site. Avant que les camions sortent du site, il peut y avoir justement arrosage des camions, arrosage des surfaces à terre pour éviter que la poussière se répande partout et aussi, on est sur un axe majeur, Henri-Bourassa, et c'est la voie de circulation qui va être empruntée par les camions. Donc, ils n'iront pas dans les rues locales, ils n'ont pas le droit en soi.

2330 L'autre élément pour finir de répondre à votre question, la question de la durée des travaux, comme j'ai répondu la semaine dernière, il est très difficile d'établir est-ce que c'est 0-5 ans, 0-10 ans étant donné qu'on ne peut pas prévoir la vigueur du marché immobilier. On sait que ça va bien présentement, on sait que ça peut se construire très vite, mais le marché immobilier étant ce qu'il est, il peut y avoir aussi un ralentissement.

2335 Donc, mettre une échelle de temps sur un projet de ce type-là, c'est très difficile.

LE PRÉSIDENT:

2340 Monsieur Gariépy, est-ce qu'on doit comprendre de votre réponse qu'au moment où on se parle, côté décontamination, le programme de décontamination et ses exigences logistiques, nombre de camions, ainsi de suite, n'a pas encore été établi?

M. SYLVAIN GARIEPY :

2345 Tout à fait. Les études environnementales ont été faites, mais pour ce qui est du protocole en soi et des demandes pour obtenir les certificats d'autorisation du ministère n'ont pas encore été faites, on attend justement l'approbation du projet.

LE PRÉSIDENT :

2350 Donc, on ne sait pas encore autrement dit la fréquence et ainsi de suite.

M. SYLVAIN GARIEPY :

Non.

2355

LE PRÉSIDENT :

Si je prends maintenant la construction, ça, j'entends bien avec vous qu'il y a des phases et que c'est difficile donc de donner plus d'indications, mais misant peut-être sur votre expérience, si on prend mettons un édifice, je vais prendre un édifice, la première phase sur le boulevard Henri-Bourassa, mettons 10 étages, la construction d'un édifice comme ça – en admettant que le terrain est décontaminé – ça dure combien de temps? Qu'est-ce que ça peut générer comme circulation de camions et ainsi de suite?

2360

2365

M. SYLVAIN GARIEPY :

Si on parle de la phase 1, un bâtiment sur Henri-Bourassa, ça peut prendre un an pour la partie décontamination, après ça naturellement creuser le site, construire. Donc, on parle d'un 12 mois.

2370

LE PRÉSIDENT :

12 mois. Là, vous dites incluant la décontamination, mais est-ce qu'on doit s'attendre à ce que la décontamination se fasse phase par phase ou qu'elle se fasse à la grandeur du terrain d'un seul coup?

2375

M. SYLVAIN GARIEPY :

Ça, ça va être vraiment quand les spécialistes en décontamination vont aborder le site, c'est eux-autres qui vont déterminer quel va être le phasage de décontamination. Est-ce qu'il va y avoir une phase tout simplement ou est-ce qu'on va y aller par étape?

2380

LE PRÉSIDENT :

2385 D'accord.

Mme MYLENNE DESCHÊNES :

2390 Donc, je comprends bien qu'on n'a pas ces informations-là aujourd'hui?

LE PRÉSIDENT :

C'est le plus loin qu'on a pu aller là-dessus, Madame Deschênes.

2395 **Mme MYLENNE DESCHÊNES :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2400 Voilà. J'appelle maintenant madame Élane Potvin. Alors, après madame Potvin, on pourra commencer la liste des personnes, enfin, oui, qui se sont inscrites ce soir. Bonsoir, Madame Potvin!

2405 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

2410 Bonsoir, Monsieur le président! Élane Potvin, je suis résidente du boulevard Gouin. L'étude éolienne démontre que de forts corridors de vent s'engouffrent au centre de ces tours et que seuls des végétaux résistants et robustes doivent être choisis. La circulation automobile autour de ce parc sera très élevée puisqu'on parle de 3 000 résidents.

LE PRÉSIDENT :

Ne parlez pas trop vite.

2415 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

J'ai fini.

LE PRÉSIDENT :

2420

Non, non, au contraire, je veux bien vous entendre.

Mme ÉLAINE POTVIN :

2425

D'accord. D'après vous, avec de telles conditions de circulation de vent et tout ça, est-ce que les espaces verts qui sont prévus et qui sont décrits dans l'étude soumise rencontrent, respectent le caractère et les normes de notre quartier en ce qui concernent les espaces verts?

2430

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Du côté du promoteur, vous pouvez peut-être élaborer sur les espaces verts et comment vous assurer que, mettons, le résultat sera à la hauteur de ce que vous annoncez?

2435

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2440

On peut certainement dire que l'étude éolienne pour ceux et celles qui l'ont lue considère que l'ajout d'arbustes matures à un angle du parc pour couper si vous voulez un corridor de vent serait utile. Maintenant, j'ai de la difficulté à répondre à la question de madame parce que je ne connais pas l'ensemble des normes et des caractères auxquels elle

fait référence pour tous les espaces verts de l'arrondissement. Je ne sais pas si à l'arrondissement on a plus de détails là-dessus, mais...

2445 **LE PRÉSIDENT :**

Je peux demander à l'arrondissement, mais je ne m'attends pas qu'il y ait beaucoup de choses comme... écoutez, non, ça n'a rien à voir avec l'arrondissement. Chacun son domaine. Par hypothèse quand on fait un aménagement de parc ou paysager d'envergure, il y a une équipe d'architectes du paysage qui s'occupent de ça et qui sont normalement associés au promoteur. Mais rapidement, est-ce qu'il y a de votre côté des exigences, des attentes ou des conseils que vous prodiguez au promoteur de votre arrondissement relativement à l'aménagement paysager au parc?

2455 **M. GILLES CÔTÉ :**

Concernant le parc, on n'a pas encore mandaté de professionnel pour vérifier comme il faut, donner des exigences particulières pour le promoteur.

2460 **LE PRÉSIDENT :**

Non, mais ce parc-là, on s'entend, selon le projet, c'est un parc dont la réalisation serait assurée par la Ville.

2465 **M. GILLES CÔTÉ :**

Tout à fait, c'est un parc qui va être assumé par la Ville.

LE PRÉSIDENT :

2470

Est-ce que vous avez une idée de comment vous allez vous y prendre et quand est-ce que sa réalisation peut se situer dans le temps?

M. GILLES CÔTÉ :

2475 Selon l'avancement des travaux.

LE PRÉSIDENT :

2480 Mais encore?

M. GILLES CÔTÉ :

Il faut...

2485 **LE PRÉSIDENT :**

Ce que je veux dire par là, c'est : Est-ce qu'on peut imaginer que c'est quelque chose qui pourrait être fait dès la première phase de réalisation du projet?

2490 **M. GILLES CÔTÉ :**

2495 Je prends l'exemple de la Place l'Acadie, il y a eu la construction de 2 immeubles pour les logements sociaux, il y a 2 tours de condos qui ont été réalisées et – bien, pas qui ont été réalisées. Il y en a une de terminée, il y a en a une qui est en voie d'être terminée – et on s'apprête à commencer les travaux dans les prochaines semaines pour l'aménagement du parc. Il reste encore 3 autres – de mémoire, c'est ça – 3 autres immeubles à construire.

2500 Donc, on va s'inscrire à peu près à ce niveau-là parce qu'on ne veut pas non plus que pendant la réalisation de travaux des immeubles qu'il y ait démolition du parc dans le domaine public. Donc, on veut s'assurer que ce soit suffisamment avancé pour pouvoir réaliser nous aussi nos travaux et qu'il n'y ait pas d'encombrement de part et d'autre.

Mme ÉLAINE POTVIN :

Donc, si je comprends bien, on peut...

2505

LE PRÉSIDENT :

Un instant, s'il vous plaît. Ma collègue, madame Serge, veut poser une question.

2510

Mme LUBA SERGE :

Quand vous entreprenez le travail pour le parc, est-ce que vous faites une analyse de ce qu'il y a dans le quartier, où sont les besoins, quelle est la fréquentation? Comment est-ce qu'on s'y prend? Ou est-ce qu'on regarde simplement le projet lui-même et quels sont...?

2515

Oui.

M. GILLES CÔTÉ :

Oui, nos professionnels vont regarder qu'est-ce qu'il y a comme équipement autour pour vérifier c'est quoi les besoins. Évidemment, ils vont regarder aussi avec nos professionnels qui ont regardé en planification le type de logements qui vont y être, puis un peu le profil de la population autour et les futurs prévus.

2520

Mme LUBA SERGE :

2525

Alors, vous allez regarder la clientèle qui sera dans le projet et vous allez regarder aux alentours aussi les besoins des résidents?

M. GILLES CÔTÉ :

2530 Également si on veut avoir de l'information au niveau commercial, on sait qu'il y a peut-être possiblement une garderie; s'il y a une garderie qui vient s'implanter, on va vérifier le besoin à ce niveau-là.

Mme LUBA SERGE :

2535 Je voulais simplement poser une autre question. En termes de décontamination pour le parc, s'il y a des enfants, est-ce qu'il y a un autre niveau de décontamination pour la Ville?

M. GILLES CÔTÉ :

2540 C'est sûr qu'on va vérifier. Les rapports vont nous être soumis pour le parc. On va vérifier, valider que c'est conforme parce qu'effectivement, surtout dans les aires de jeux pour enfants, les normes sont très élevées.

Mme LUBA SERGE :

2545 Alors, ça va être la Ville qui va s'occuper de ça?

M. GILLES CÔTÉ :

2550 On va vérifier, puis on va faire une contre-expertise au besoin.

LE PRÉSIDENT :

2555 Madame Potvin?

Mme ÉLAINE POTVIN :

Donc, si je comprends bien, ce parc-là est plutôt hypothétique?

2560 **LE PRÉSIDENT :**

Écoutez, là ce qu'on comprend, voulez-vous en parler? C'est un engagement du promoteur, la démarche a été entreprise.

2565 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Bien sûr. On cède le parc; donc, ce n'est pas hypothétique : on le cède.

Mme ÉLAINE POTVIN :

2570

Encore faut-il qu'il existe un parc.

LE PRÉSIDENT :

2575

Madame, s'il vous plaît! J'attire votre attention sur le fait que dans le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, le parc est ajouté dans le Plan d'urbanisme, ce qui est quand même un document officiel. Continuez.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2580

Donc, le parc, il est cédé. Ça c'est officiel pour fin de parc. Donc, ce n'est pas hypothétique. Ce qui est hypothétique, et je l'ai dit quand on l'a présenté, on a proposé un type d'aménagement potentiel du parc, mais c'est pour fin d'illustration. C'est un premier travail d'architecte-paysagiste. Il est dans notre document, mais ce n'est pas nous qui avons la responsabilité de l'aménagement, c'est l'arrondissement.

2585

Donc, l'arrondissement pourra s'inspirer de cet aménagement-là s'il le souhaite ou proposer par des professionnels d'autres aménagements. Ce sera de sa responsabilité.

2590 Je voulais compléter la réponse en disant que ceci dit, nous, on a le contrôle un peu plus sur les espaces verts entre les bâtiments. On a déjà expliqué qu'on proposait un vaste dégagement au sol entre les bâtiments. Dans notre document que vous trouvez sur le site internet, c'est à la page 23, il y a des exemples d'aménagements paysagers qu'on propose. Encore là, c'est en esquisses préliminaires, ce sera, comme on dit, *fine tuning* – est-ce que
2595 c'est un mot français? Non, je ne pense pas, mais – raffiné, mais ça vous donne l'idée que l'on souhaite faire en sorte qu'il y ait des aménagements de qualité et aussi pour la partie privée qui est derrière les deux bâtiments en front sur Henri-Bourassa et qui jouxte le parc. Évidemment, il y aura des aménagements aussi qui seront prévus.

2600 **LE PRÉSIDENT :**

Votre deuxième question, Madame Potvin?

Mme ÉLAINE POTVIN :

2605 Ma deuxième question, avant de la poser j'aurais besoin de précisions parce que je suis complètement amateur là-dedans; moi je suis traductrice, pas urbaniste, ni architecte, ni spécialiste de ce qui se passe à la Ville. Si j'ai bien compris, au CCU, au conseil d'arrondissement, on a travaillé pendant 7 ans à proposer un plan d'urbanisation, puis ça n'a
2610 pas abouti et c'est pour ça qu'on se retrouve devant un projet présenté par un promoteur immobilier; est-ce que j'ai bien compris ça?

LE PRÉSIDENT :

2615 Je ne suis pas sûr tout à fait. Je pense qu'il y a une distinction à faire entre le travail...

Mme ÉLAINE POTVIN :

C'est une première précision.

2620 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord, mais votre question, c'est quoi?

2625 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

Et ma deuxième précision, c'est : Est-ce que j'ai bien compris qu'on dispose, nous les citoyens, d'à peu près un mois pour assister à des séances d'informations et présenter des mémoires?

2630 **LE PRÉSIDENT :**

Dans le processus actuel qu'on essaie de rendre le plus malgré tout accessible possible, on en est à cette étape-là.

2635 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

D'accord.

2640 **LE PRÉSIDENT :**

Et votre question?

2645 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

Ma question, c'est : Une fois qu'on a fait ces précisions, est-ce que ce serait envisageable étant donné qu'on demande à des amateurs comme moi de se prononcer sous

forme de mémoire de nous accorder, je ne sais pas moi, deux ans, trois ans de plus pour réfléchir à la question?

2650 **LE PRÉSIDENT :**

(APPLAUDISSEMENTS) Vous pourrez le faire valoir comme opinion. J'ai quand même dit au début, Madame, et ça, écoutez, ça fait quand même 20 ans que j'en fais des audiences, j'ai constaté l'expertise de proximité des citoyens. C'est quelque chose qui a une
2655 très grande valeur et c'est pour ça qu'il y a une trentaine d'années, ils ont inventé quelque chose au Québec qui étaient les audiences publiques du BAPE qui ont fini par influencer aussi d'autres procédés.

On a fait du chemin, rien n'est parfait, mais j'ai dit tout à l'heure que l'expression
2660 d'opinions que vous aurez l'occasion de faire de façon précise et explicite dans quelque temps est très utile et sert à alimenter et à partir de ça, vous savez, ce n'est pas... écoutez, ce n'est pas le lendemain du jour du dépôt de notre rapport que le conseil de la ville prend une décision. Il y a un travail d'appropriation et tout est encore possible à partir de là.

2665 **Mme ÉLAINE POTVIN :**

Mais c'est pour ça que ma question pose sur le temps qui nous est accordé. Le 29 mai, ça arrive vite.

2670 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis d'accord avec vous. D'accord. Alors, voilà. J'appelle maintenant parmi les personnes qui se sont inscrites ce soir, en premier lieu, monsieur Denis Rho. Allez-y, Monsieur, et après ça, ce sera madame Michelle Charbonneau. Et à 9 heures, nous
2675 prendrons une pause de quelques minutes. Alors, Monsieur Rho, je vous écoute

M. DENIS RHO :

2680 Bonsoir, Monsieur le président. Merci de m'accueillir et de nous accueillir. Il y a eu de très bonnes questions qui ont été proposées ce soir. La première, elle s'inscrit dans l'ordre de certaines qui ont été posées aujourd'hui, ce soir plutôt, et ça concerne le plan d'aménagement du territoire. Je comprends bien aujourd'hui qu'on se réunit pour discuter d'un projet qui appartient à un ensemble. Je vois pour moi, ça représente à peu près un tiers de la surface totale disponible. D'accord?

2685 Et à cause des lectures que j'ai eu à faire sur le développement urbain à partir d'informations sur le site, j'ai appris de nouvelles choses. Concernant justement l'aménagement du territoire...

LE PRÉSIDENT :

2690 Mais arrivez à votre question, s'il vous plaît.

M. DENIS RHO :

2695 Oui, c'est ça, merci. Il y a eu un rapport d'un urbaniste, Raphaël Fisher qui a été soumis à la Ville de Montréal en 2003 intitulé *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers*, puis une phrase qui m'est apparue importante, c'était que « *des interventions bien planifiées peuvent donner à ses lieux une certaine cohérence spatiale et une certaine vitalité tout en conservant le caractère original des zones.* » D'accord?

2700 Et puis donc, ma question, Monsieur le président, c'est : D'après moi puisqu'il n'est pas trop tard pour faire une pause, pourquoi ne pas avoir organisé un concours d'urbanisme afin d'avoir une vue d'ensemble du territoire, de l'aménagement du territoire, de cette immense aire sur laquelle on retrouve les bâtiments, oui, du MTQ, de la SAAQ, de la prison Tanguay, de la zone de la Ville de Montréal – je l'appelle la zone de la Ville de Montréal, je ne sais pas comment ça s'appelle ce triangle-là...

2705

LE PRÉSIDENT :

2710 D'accord. Monsieur, Monsieur, Monsieur... Votre question est claire, je pense qu'elle est complète.

M. DENIS RHO :

2715 Non.

LE PRÉSIDENT :

2720 Vous êtes en train de donner votre opinion, vous êtes en train de faire une suggestion que...

M. DENIS RHO :

2725 Non.

LE PRÉSIDENT :

...la commission sera très heureuse d'entendre, mais vous demandez pourquoi on n'a pas eu recours à un concours d'urbanisme.

2730 **M. DENIS RHO :**

Laissez-moi finir juste l'élément important.

LE PRÉSIDENT :

2735 Rapidement.

M. DENIS RHO :

2740 Oui. Et acquis, o.k., qui a été acquis à 170 \$ le mètre carré, j'ai assumé 7 M\$ pour
40 000 mètres carrés...

LE PRÉSIDENT :

2745 Monsieur Rho, s'il vous plaît.

M. DENIS RHO :

2750 Qui représente toute une aubaine, une affaire...

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Rho!

2755 **M. DENIS RHO :**

Monsieur, c'est important!

LE PRÉSIDENT :

2760 Non!

M. DENIS RHO :

2765 Oui.

LE PRÉSIDENT :

Non!

2770 **M. DENIS RHO :**

Pourquoi?

LE PRÉSIDENT :

2775

Vous êtes en train de donner votre opinion, vous êtes en train de faire diverger...

M. DENIS RHO :

2780

Non.

LE PRÉSIDENT :

2785

Non, Monsieur. Votre question est claire.

M. DENIS RHO :

Oui.

2790

LE PRÉSIDENT :

Vous avez posé une question sur un concours, je m'arrête là. Le reste, vous pourrez invoquer différents arguments au soutien de votre opinion.

M. DENIS RHO :

2795

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

2800

Nous sommes en période d'information. Merci.

M. DENIS RHO :

2805

Bien...

LE PRÉSIDENT :

2810

Ça suffit. Je me tourne vers l'arrondissement pour savoir si parmi les exercices de planification, on aurait pu concevoir, par exemple, un concours ou un appel d'idées – vous savez, Monsieur Blais, qu'il y en a un qui a été fait par la Ville de Montréal au moment de la confection du Plan d'urbanisme.

M. RICHARD BLAIS :

2815

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2820

Est-ce qu'on aurait pu procéder autrement plutôt que de se retrouver au terme d'un certain nombre d'années avec l'état actuel de la situation?

M. RICHARD BLAIS :

Bon, on aurait pu procéder autrement, oui, mais le choix qui avait été pris par l'arrondissement il y a quelques années, c'est de faire affaire avec des consultants privés.

2825

Pour ce qui est de l'aspect concours, un concours est quelque chose qui se déroule généralement sur une période de temps assez courte parce qu'il va y avoir plusieurs firmes qui vont travailler sur des options quelconques. Ces firmes-là souvent ne sont pas payées pour travailler, sauf dans certains cas elles vont être dédommagées, et une planification détaillée pour un secteur comme celui-là est une opération qui prend quand même beaucoup de temps et qui s'inscrit difficilement dans le cadre d'un concours.

2830

On va organiser plus des concours pour des projets. On a organisé un concours récemment pour le parc de Place l'Acadie qui a fait l'objet d'un concours et effectivement c'est un processus qui à ce moment-là se tient sur quelques mois et qui va donner des résultats par la suite.

2835

Pour des planifications détaillées de tout un secteur, ce n'est pas la manière avec laquelle la Ville de Montréal fonctionne.

2840

M. DENIS RHO :

J'ai manqué la fin à cause du bruit.

2845

M. RICHARD BLAIS :

J'ai dit que ce n'est pas la manière avec laquelle la Ville de Montréal fonctionne pour des planifications détaillées de tout un secteur.

LE PRÉSIDENT :

2850

Votre deuxième question, Monsieur Rho?

M. DENIS RHO :

2855

La deuxième question, c'est – je voudrais juste spécifier que ça fait 15 ans que j'œuvre dans le monde de la bio-remédiation des sols contaminés par les hydrocarbures pétroliers – et donc, ma question, ce ne sera pas pour vous mettre face à un piège quelconque, mais bien j'aimerais savoir, Monsieur le président, si le promoteur pourrait nous dire s'il connaît au juste le problème environnemental au niveau de la contamination du sous-sol, o.k.? Et quels sont d'après lui les volumes de sols qui devraient être traités? Et dans quelle mesure le dossier de la décontamination conditionne-t-il, justifie-t-il l'implantation de tours de 12 étages? J'ai...

2860

LE PRÉSIDENT :

2865

Écoutez là, votre question porte sur la décontamination.

M. DENIS RHO :

Oui.

2870

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Alors, on va s'arrêter là, on va demander la réponse sur l'envergure des travaux requis et en particulier, est-ce que la nature et l'envergure du projet, ses caractéristiques, qu'est-ce que ça appelle comme type de décontamination?

2875

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2880 Je vous remercie de votre indulgence, je ne suis manifestement pas un spécialiste
comme vous. Ce que le promoteur connaît des sols et des volumes, et etc., et des
contaminants qui sont dans les sols, c'est tout ce qui est inscrit dans les études qui sont sur le
site de l'Office de consultation publique, donc, vous en connaissez en lisant autant que ce que
le promoteur connaît de ces sols-là.

2885 Ce qu'il ne connaît pas, c'est qu'est-ce qu'une firme spécialisée, reconnue, experte
avec tous les permis et l'expertise nécessaire va lui suggérer comme méthode et volume et
type de travail pour décontaminer, mais évidemment, il s'engage à le faire et ça fera partie de
ses frais, y compris pour le parc qui sera ensuite aménagé par l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

2890 Est-ce que le programme de décontamination dans un cas comme ça, et je m'adresse
au promoteur ou à la Ville, doit être approuvé et ensuite vérifié par le ministère de
l'Environnement? Monsieur Guillot-Hurtubise?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

2895 Ma compréhension, puis je me réfère aussi avec ce que monsieur Côté, je crois, a
mentionné, c'est que ces types de programmes-là doivent faire l'objet de certificat
d'autorisation, mais je ne suis pas...

2900

LE PRÉSIDENT :

Alors, je vais me tourner vers l'arrondissement. Monsieur Côté?

M. GILLES CÔTÉ :

2905

Juste répéter encore une fois. - Pardon.

LE PRÉSIDENT :

2910

Si la décontamination... est-ce que le programme d'abord, et ensuite une fois les travaux faits, le ministère de l'Environnement doit intervenir?

M. GILLES CÔTÉ :

2915

Nous ce qu'on doit recevoir autant pour les permis de construction, on va valider que les sols sont décontaminés avant d'émettre le permis de construction. Les domaines publics qu'on va recevoir, autant la rue que le parc, va être vérifié également.

2920

Lorsque je parlais du certificat d'autorisation, c'est au niveau du prolongement de l'égout d'aqueduc.

LE PRÉSIDENT :

2925

Mais quand vous dites que vous allez valider que ç'a été décontaminé, ça se fait comment?

M. GILLES CÔTÉ :

2930

Quand on va valider? Bien, c'est des professionnels qui vont faire le rapport. On a nos professionnels spécialistes à ce niveau-là; ils vont faire une contre-expertise, vérifier que tout est conforme. Au besoin, comme on a fait à Place l'Acadie, on est allé faire des carottages supplémentaires pour s'assurer que tout était en règle.

LE PRÉSIDENT :

2935 Mais à votre connaissance, il n'y a pas nécessairement d'intervention du ministère de l'Environnement sur cet aspect-là?

M. GILLES CÔTÉ :

2940 Pas pour la décontamination des sols.

LE PRÉSIDENT :

2945 Vous êtes certain ou si c'est quelque chose que vous aimeriez vérifier pour la décontamination des sols?

M. GILLES CÔTÉ :

2950 On va vérifier.

LE PRÉSIDENT :

D'accord, je vous remercie. Monsieur Rho, merci.

2955 **M. DENIS RHO :**

Ce qui m'amène, j'ai lu le rapport Inspecsol, j'aimerais attirer à la présidence...

LE PRÉSIDENT :

2960 Non. Monsieur...

M. DENIS RHO :

Je vous le présenterai dans le rapport, mais il y a cinq points...

2965

LE PRÉSIDENT :

Dans votre mémoire, je vous lirai avec plaisir et intérêt.

2970

M. DENIS RHO :

Merci, Monsieur.

LE PRÉSIDENT :

2975

Je vous en prie. J'appelle maintenant madame Michelle Charbonneau et après, j'ai le nom de madame Aline Lalonde. - Ce n'est peut-être pas Aline, je m'excuse, mais c'est madame Lalonde après. Madame Charbonneau?

2980

Mme MICHELINE CHARBONNEAU :

Bonjour! Micheline Charbonneau de la rue Tanguay.

LE PRÉSIDENT :

2985

Bonsoir, Madame!

Mme MICHELINE CHARBONNEAU :

2990

Bonsoir, Monsieur le président! Ai-je raison de craindre que se crée dans ces espaces surpeuplés, isolés à l'ouest par la voie ferrée, au nord par la prison de Bordeaux, une sorte de ghetto propice à la criminalité?

LE PRÉSIDENT :

2995 Bon, Madame Charbonneau, nous avons soulevé la question des risques de criminalité à des réunions antérieures. Je me tourne tout de même vers l'arrondissement pour avoir une brève réponse là-dessus et ensuite du côté du promoteur, si ça fait partie des choses qui ont été considérées. Monsieur Blais?

3000 **M. RICHARD BLAIS :**

Ça ne fait pas partie des études qui ont été demandées et jusqu'à présent, aucun facteur ne nous porte à croire qu'il va y avoir un taux de criminalité plus élevé là que dans d'autres développements.

3005

LE PRÉSIDENT :

3010 Est-ce que l'expérience qui a été vécue ailleurs, soit dans l'arrondissement ou à d'autres endroits à Montréal, nous permet d'avoir une opinion plus éclairée sur cette question-là? Est-ce que c'est une crainte à laquelle d'autres arrondissements ou d'autres secteurs de la Ville ont pu être confrontés et qui a donné lieu à des études?

M. RICHARD BLAIS :

3015 Pas à ma connaissance.

LE PRÉSIDENT :

3020 D'accord. Du côté du promoteur, qu'est-ce qu'il en est? Compte tenu des considérations de densité auxquelles madame Charbonneau fait allusion?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3025 Le mot « ghetto » que vous employez, c'est exactement ce qu'on ne veut pas faire.
Mais en urbanisme, c'est exactement l'erreur que certains pays ont fait de ne prévoir aucune
mixité sociale ...

(PANNE D'ÉLECTRICITÉ)

PAUSE... REPRISE

3030 **LE PRÉSIDENT :**

J'invite madame Charbonneau à revenir devant nous. Madame Michelle
Charbonneau. Veuillez-vous asseoir, s'il vous plaît.

3035 Alors, Madame Charbonneau, nous avons à peu près disposé de notre mieux de votre
première question. Je vous invite à poser la deuxième.

Mme MICHELINE CHARBONNEAU :

3040 Oui. Si le projet Musto se réalise et qu'ensuite la prison Tanguay déménage, ai-je
raison de croire que derrière les tours prévues de 12 étages, on ne pourra plus construire que
des tours du même type? Autrement dit, il ne sera plus pensable de construire des maisons
semblables à celles qu'on trouve dans notre quartier.

3045 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, Monsieur... vous attendez votre collègue?

3050 **M. RICHARD BLAIS :**

Non.

LE PRÉSIDENT :

Vous pouvez répondre? D'accord.

3055

M. RICHARD BLAIS :

Actuellement le zonage, c'est pour la prison et il n'y a rien de planifier à ce niveau-là. Ce qu'on a eu comme information au niveau de la prison, c'est qu'il n'y a pas d'intérêt pour l'instant à long terme de changer de vocation à la prison Tanguay.

3060

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Côté, dans des séances antérieures et également quand on regarde le projet, quand on regarde notamment les possibilités de rues qui sont prévues dans le projet, quand on lit aussi d'autres documents, on sait tout de même que c'est une zone qui est généralement considérée comme pouvant être requalifiée différemment, donc, que ce soit la SAAQ, les chantiers de la Ville de Montréal et même les institutions. Alors, par-delà le zonage existant, pouvez-vous nous dire de quelle manière on pourrait, l'arrondissement ou la ville aborderait la planification du reste du secteur?

3065

3070

M. GILLES CÔTÉ :

C'est un horizon à long terme, plus de 20 ans je vous dirais, parce que les discussions qu'on a eues très sommaires avec la Société immobilière du Québec, autant la SAAQ qui viennent de rénover il y a moins de 5 ans leur site : ils n'ont pas d'intention de déménager dans un horizon de court ou moyen terme. Ça fait qu'on regarde plus pour le long terme.

3075

La même chose pour la prison Tanguay et Bordeaux, ils n'ont aucune intention de déménager à court ou moyen terme. Donc, l'intérêt qu'on y avait de conserver des rues, des perspectives de rues pour un horizon vraiment à long terme.

3080

LE PRÉSIDENT :

3085 Est-ce que – je reprends dans le fond la question de madame Charbonneau – est-ce que l’avenir de ce secteur-là si vous aviez à la reconsidérer – devrait se faire en fonction du projet Musto ou pourrait se faire autrement ou est-ce qu’il y a d’autres considérations qui pourraient influencer les choix quant aux gabarits, aux hauteurs et aux densités? Monsieur Blais?

3090

M. RICHARD BLAIS :

3095 Oui, effectivement. Le développement du secteur pourrait se faire autrement. Premièrement, le projet Musto qui est présenté ce soir est soumis à l’Office de consultation publique. Il devrait ensuite être soumis au conseil municipal. Donc, cette étape-là n’est pas encore réglée.

3100 Advenant que le projet soit réalisé dans cette forme-là ou dans une forme modifiée suite à tout ce processus-là, si on a un projet réalisé, évidemment que la planification du reste du territoire va devoir tenir compte de ce qui existe et donc, à ce moment-là, il y aura une influence.

3105 Maintenant, quel type d’influence y aura-t-il? Est-ce que ce sont des édifices de même gabarit? Est-ce que ce sont des édifices plus bas? C’est absolument impossible à ce moment-ci parce qu’on ne peut pas vous donner ce soir le résultat d’une étude que nous n’avons pas encore faite, mais il y aura une étude qui sera faite à ce moment-là en temps et lieu avec les conditions qui prévaudront au moment où cette étude sera faite.

3110 Et si pour quelque raison que ce soit, ce projet-là n’est pas réalisé, à ce moment-là l’étude prendra dans sa globalité le territoire qui est visé.

LE PRÉSIDENT :

Ce qu'on vous entend dire, c'est que les options ne sont pas arrêtées.

3115 **M. RICHARD BLAIS :**

Aucunement.

LE PRÉSIDENT :

3120

D'accord. Merci, Madame Charbonneau.

Mme MICHELINE CHARBONNEAU :

3125

Merci. À qui je dois remettre les questions? Parce que j'ai un dessin aussi à donner.

LE PRÉSIDENT :

3130

Donnez-les à monsieur à la table à l'arrière. Oui, avec plaisir, Madame Charbonneau.
J'appelle maintenant madame Lalonde.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3135

Monsieur le président, j'étais en train de donner une réponse quand l'électricité a manqué, les micros ont manqué. Je ne sais pas si vous voulez que je la complète sur...

LE PRÉSIDENT :

3140

Oui, oui, je m'excuse, je ne voulais surtout pas vous priver du droit de parole, mais rapidement.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3145 Tout simplement ce que j'allais ajouter comme argument, c'est évidemment la zone
tampon, elle est là parce que madame a évoqué la présence de la prison Tanguay; donc, la
zone tampon, elle est là avec des clôtures très hautes de chaque côté et à notre avis, dans
notre réflexion, on pense que le fait qu'il y ait des gens, notamment avec des yeux en sécurité
qui voient ce qui se passent sur le site, sur la zone tampon et autour, c'est un avantage par
3150 rapport à des bâtiments qui, comme aujourd'hui, sont sur des terrains qui sont inhabités et qui
sont des bâtiments libres en terme de potentiel de sécurité. On est beaucoup mieux avec un
projet qu'avec la situation telle qu'elle est en ce moment.

LE PRÉSIDENT :

3155 Très bien. Merci de ce complément d'informations. Bonsoir, Madame Lalonde!

Mme LALONDE :

3160 Bonsoir, Monsieur Paré! Monsieur Paré, puis-je donner une petite information que j'ai
reçue lors d'une conférence sur la criminalité dernièrement? Est-ce possible?

LE PRÉSIDENT :

3165 Une information sur la criminalité?

Mme LALONDE :

Oui.

3170 **LE PRÉSIDENT :**

J'aimerais mieux que vous la communiquiez différemment.

Mme LALONDE :

3175 Autrement.

LE PRÉSIDENT :

3180 Posez plutôt une question autant que possible.

Mme LALONDE :

3185 Oui, c'est une question pour monsieur Hurtubise. Quel est le pourcentage de béton que vous emploierez éventuellement dans le projet?

LE PRÉSIDENT :

3190 Vous voulez dire, Madame Lalonde, par rapport à d'autres matériaux? Est-ce que c'est une quantité ou une proportion?

Mme LALONDE :

3195 Par rapport à d'autres matériaux. Je pense à quantité et tout ça, et à ce moment-là aussi, y a-t-il une étude exhaustive suivant la provenance des agrégats composant le béton? Et le pourquoi, c'est qu'on sait très bien, c'est-à-dire déjà on a vu de par les journaux il y a plusieurs années que les agrégats avec lequel le béton était fait provenaient de mines désaffectées et que dans ces mines désaffectées quand on prenait les agrégats, il y avait un taux de radiation tout de même assez élevé.

3200 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

Mme LALONDE :

3205

Je n'en sais pas plus sur le sujet, et c'est ce qui m'est venu dernièrement.

LE PRÉSIDENT :

3210

D'accord. Je vais me tourner vers le promoteur à ce niveau-là. Dans le fond, c'est surtout la provenance ou les caractéristiques ou les qualités ou normes auxquelles doivent obéir les matières qui sont utilisées au moment de la construction d'un projet. Qu'est-ce que vous pouvez nous dire là-dessus, Monsieur Guillot-Hurtubise?

3215

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3220

Évidemment les bâtiments tel qu'ils sont présentés là ne sont pas en structure de bois, on le comprendra, ils sont en structure de béton. Le pourcentage exact de béton, je n'ai pas cette information et ce qu'on peut mentionner ceci dit, c'est que le faible taux d'implantation au sol et le fait aussi – et là, on ne parle pas de béton, mais on parle d'asphalte – qu'on ait le moins possible de surface asphaltée va dans le sens de tenter de minimiser l'utilisation de ce type de matériaux au sol et d'avoir plus de verdure.

3225

Pour ce qui est des agrégats de béton, la composition comme telle du béton, Madame, je m'excuse, vous en connaissez beaucoup plus que moi. Tout ce que je sais, c'est qu'on va construire avec ces matériaux de qualité qui sont disponibles sur le marché et qui, j'imagine, correspondent aux normes qui leur permettent d'être vendus sur le marché.

Mme LALONDE :

3230

Mais serait-ce possible de faire une étude de ce que vous employez? Est-ce possible?

LE PRÉSIDENT :

Madame Lalonde, vous pourrez le demander dans votre mémoire.

3235

Mme LALONDE :

Ah.

3240

LE PRÉSIDENT :

Ce sera pris en compte certainement. Une deuxième question que vous aviez ou si ça va?

3245

Mme LALONDE :

Non, c'était exactement ça. Parce que je pensais à valeur humaine, aux humains comme tels, et que ces métaux, disons la radiation, bon, c'est un radiant et tout qui pourrait éventuellement affecter, je pense aux enfants, je pense à tous et aussi affecter l'environnement.

3250

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

3255

Mme LALONDE :

D'accord. Ça va, merci beaucoup. J'appelle maintenant monsieur Pierre Giguère. Monsieur Giguère. - Ça me rassure toujours quand je vois quelqu'un au moins qui circule à l'arrière. Alors, voilà.

3260

M. PIERRE GIGUÈRE :

Bonsoir!

3265 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur! Votre première question?

3270 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

Oui, j'apprécierais si on pouvait voir le plan de la page 17, je crois, de mémoire.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3275 17 du Power Point ou 17 du grand document?

M. PIERRE GIGUÈRE :

Du premier document qu'il y a sur le site internet, document déposé par l'entrepreneur.

3280

LE PRÉSIDENT :

Ça va?

3285 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

On va le trouver et on va vous le mettre si on est capable de le mettre.

LE PRÉSIDENT :

3290

Ça, c'est dans le projet du promoteur dont vous parlez?

M. PIERRE GIGUÈRE :

Oui.

3295

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

3300

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

C'est le plan d'implantation en noir et blanc; c'est ça que vous voulez?

M. PIERRE GIGUÈRE :

3305

C'est un des documents qu'il y a en arrière.

LE PRÉSIDENT :

3310

Non, mais j'aimerais si vous pouviez nous dire un peu ce que vous avez vu sur ce plan-là.

M. PIERRE GIGUÈRE :

3315

Bien, c'est vu dans haut, ce projet-là vu d'en haut.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. C'est probablement le plan d'implantation; est-ce que c'est ça?

3320 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

Bien, celui de la page 17, ce n'est pas celui-là, mais il est en noir et blanc, vous avez raison, mais ça ressemble à celui-là. Je peux poser ma question...

3325 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Celui de la page 17, c'est celui-là, mais je ne l'ai pas sur les... mais c'est le même plan d'implantation avec le paysagement en plus.

3330 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

D'accord. Ça me convient.

LE PRÉSIDENT :

3335

Ça vous convient? Parfait. On vous écoute.

M. PIERRE GIGUÈRE :

3340

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Votre première question?

3345

M. PIERRE GIGUÈRE :

Je n'ai pas de pointeur. Je voulais dans le fond savoir parce que le parc, bon, c'est le *fun*, il va y avoir un parc, mais je trouve qu'il est un peu comme caché dans le milieu du projet.

3350

Il me semble si on avait effectivement à cœur, je pense qu'on appelle ça la modulation du

projet par rapport à ceux qui demeurent sur la rue Tanguay, et si je regarde les espaces de stationnement en arrière des trois bâtisses qui ont 12 étages, si je prends le parc et cet espace-là, ça *fite* à peu près dans l'espace à droite.

3355 **LE PRÉSIDENT :**

Mais quelle est votre question?

3360 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

Est-ce qu'on ne pourrait pas faire en sorte que le parc et les espaces de stationnement soient à droite, qu'on revoit l'aménagement de la partie de gauche et là, on aurait un parc. Les gens qui se promènent sur Henri-Bourassa voient le parc et pourraient en bénéficier, il me semble.

3365 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

3370 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

Est-ce que la Ville ne serait pas plus en accord avec un projet comme ça?

3375 **LE PRÉSIDENT :**

Deux choses, Monsieur Giguère. Je vais aller chercher des réponses à votre question. Je veux simplement dire que des hypothèses comme celle que vous soulevez, entre autres, ça fait partie des choses qu'on aime lire dans les mémoires pour éventuellement formuler des idées ou des alternatives s'il y a lieu.

3380

Ceci étant dit, puisque effectivement votre question aborde la localisation du parc, je vais me tourner vers le promoteur d'abord pour savoir s'il y a des alternatives qui peuvent être considérées ou s'il y a des façons de répondre aux besoins en parcs et espaces verts qui pourraient être différentes de celle qui apparaît sur cette esquisse-là. Monsieur Guillot-Hurtubise?

3385

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Oui, la première chose que monsieur Giguère doit savoir, si vous regardez sur ce plan-là, on le voit très bien, c'est que l'espèce de pointu, la pointe de triangle en bas qui borde le chemin de la prison Tanguay, ce ne sont pas les terrains qui appartiennent à monsieur Musto. Donc, la possibilité qu'à droite, on ait un parc qui aille jusqu'à Henri-Bourassa n'est pas possible parce qu'il y a là des terrains qui appartiennent à la prison Tanguay, donc, à la Société immobilière du Québec. Ça c'est la première équation.

3390

3395

D'autre part, on a soumis plusieurs hypothèses pour un terrain vert central. Je pense que c'est monsieur Côté ou monsieur Blais qui en parlait. Il y avait dans un première mouture, ce terrain-là était un peu plus petit entouré de stationnements, etc., et c'est suite aux avis du comité consultatif d'urbanisme et du comité d'architecture et d'urbanisme, surtout celui du CAU, je me rappelle très bien de cette discussion qui était assez serrée où on nous a dit : Il faut absolument que le parc soit au centre et soit le plus dégagé possible et le plus grand espace central possible et je ne voudrais pas travestir l'idée des membres du CAU, mais je pense qu'ils le disaient beaucoup dans une perspective de mixité, de lieu central où les gens pourraient interagir entre eux et ils considéraient, et je pense qu'ils ont tout à fait raison, on s'est rendu à leurs arguments, que c'était essentiel qu'il soit central.

3400

3405

À partir du moment où on le met sur le côté comme vous semblez le suggérer, bien, par définition le parc n'est plus central; il donne sur des cours arrières de maison de la rue Tanguay, et je pense qu'aux yeux du CAU, ça n'a même pas été évoqué. L'intérêt était d'en faire un îlot central de mixité sociale.

3410

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Bien. Monsieur Giguère, est-ce que vous avez une deuxième question?

3415

M. PIERRE GIGUÈRE :

Le dessin de la page 43.

3420

LE PRÉSIDENT :

Vous avez vraiment regardé...

3425

M. PIERRE GIGUÈRE :

Toujours d'un document... je ne me rappelle pas le titre, vous m'excuserez.

3430

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Ce sont les vues à partir de la rue Tanguay?

3435

M. PIERRE GIGUÈRE :

Oui.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

On les trouve dans le grand document, mais on les a aussi dans le Power Point. On va les mettre.

3440 **LE PRÉSIDENT :**

Peut-être juste en attendant, est-ce que du côté de la Ville dans la définition du parc, vous avez émis un avis sur la localisation ou la manière de l'aménager? Monsieur Blais?

3445 **M. RICHARD BLAIS :**

3450 On a émis des avis sur – en fait, ce n'est pas des avis – on a émis des demandes de modification sur des versions antérieures du projet où le parc n'était pas configuré comme celui-là. Comme monsieur Hurtubise l'a dit, la version précédente qui avait été présentée à la fois à l'arrondissement et au comité d'architecture et d'urbanisme était un parc qui était bordé seulement sur un côté par une voie publique et sur les trois autres côtés par des stationnements, des terrains de stationnement.

3455 La Ville considérait que ce n'était pas une façon intéressante d'aménager un parc pour toutes sortes de raisons où est-ce qu'on avait tendance à confondre quel était l'espace public et l'espace privé, les chemins qui menaient à ce parc-là. Il y avait un stationnement souterrain en dessous de la moitié du parc, il y avait toutes sortes de facteurs qui faisaient en sorte que nous étions inconfortables avec la proposition qui nous a été soumise.

3460 On a fait part de ça à notre comité consultatif d'urbanisme qui eux ont repris, comme je disais, l'analyse de toute l'affaire, avait recommandé que le parc soit configuré différemment. Même chose quand c'est arrivé au CAU qui l'ont dit avec beaucoup de force et d'insistance au promoteur qui est revenu avec la version suivante qui est celle-ci et qui répondait aux critères qui avaient été énoncés par le comité d'architecture et d'urbanisme.

3465

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Alors, je pense qu'on a l'esquisse que vous vouliez?

M. PIERRE GIGUÈRE :

3470

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3475

Alors, j'écoute votre deuxième question, Monsieur Giguère.

M. PIERRE GIGUÈRE :

3480

Si on regarde le dessin d'en haut, si on regarde à droite, ce sont les buildings de la rue Tanguay et le building qu'on voit, c'est un building de 2 étages. Si on compare avec les buildings de 4 étages, il est aussi haut.

LE PRÉSIDENT :

3485

Excusez-moi?

M. PIERRE GIGUÈRE :

3490

Si on compare avec les buildings de 4 étages, le building de 2 étages à droite, il est aussi haut que les buildings de 4 étages. Est-ce qu'il y a une erreur dans le dessin?

LE PRÉSIDENT :

3495

On va quand même aller chercher les explications sur le...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Peut-être que Sylvain peut expliquer que ces dessins-là sont à l'échelle évidemment faits avec des logiciels, mais je vais vous donner les... laisser l'explication technique.

3500 **M. SYLVAIN GARIEPY :**

Les simulations visuelles, en ce moment, moi je peux vous dire une chose, dans cette perspective-là, il n'y a rien de trafiqué en soi; c'est vraiment les blocs actuels qu'on a du côté à droite et les blocs projetés. Dans le fond, ce qu'il faut compter là-dedans dans cette perspective-là aussi, c'est l'effet de distance; il y a quand même une certaine distance entre les bâtiments.

3505 **LE PRÉSIDENT :**

3510 S'il vous plaît!

M. SYLVAIN GARIEPY :

3515 Merci. Donc, l'effet de distance, ça fait un effet de perspective et c'est le résultat que ça donne.

M. PIERRE GIGUÈRE :

3520 Je ne prétendais pas qu'il y avait de la malhonnêteté.

M. SYLVAIN GARIEPY :

Non, mais...

3525 **M. PIERRE GIGUÈRE :**

C'est juste que je trouve que ça ne me donne pas l'ampleur du projet moi qui va être là là dans le building de 2 étages.

LE PRÉSIDENT :

3530

Écoutez, c'est la réponse, Monsieur Giguère. Merci. J'appelle maintenant madame Sonia Secco, s'il vous plaît. Et après, ce sera madame Lucie Pilote. Bonsoir, Madame!

Mme SONIA SECCO :

3535

Bonsoir! Je vais parler du parc, mais sous un autre angle. Les scénarios d'ensoleillement prévoient que le parc passera une partie de l'après-midi complètement ombragé. Ne craint-on pas que cette situation le rende moins confortable et donc moins attrayant? Y aurait-il un moyen de réorganiser, repenser le site en fonction qu'il soit plus ensoleillé plus longtemps?

3540

LE PRÉSIDENT :

En particulier le parc ou les espaces...

3545

Mme SONIA SECCO :

Le parc, oui.

3550

LE PRÉSIDENT :

Le parc, d'accord. Merci de votre question. Monsieur Gariépy, j'imagine que ça tombe dans votre domaine précis?

3555

M. SYLVAIN GARIEPY :

Au niveau de l'ensoleillement d'un lieu public, il faut s'assurer que pendant un certain nombre d'heures le lieu public, le parc dans ce cas-ci, bénéficie d'un bon ensoleillement pendant une période continue. C'est ce qu'on est capable de procurer dans le cadre de ce

3560 projet-là. Et ce qu'on montre dans le document, c'est vraiment au niveau de l'équinoxe, la moyenne du temps...

LE PRÉSIDENT :

3565 Excusez-moi. Est-ce que vous avez une illustration de ça que vous pouvez projeter?

M. SYLVAIN GARIEPY :

Oui.

3570

LE PRÉSIDENT :

Pour le bénéfice de tout le monde. D'accord.

3575

M. SYLVAIN GARIEPY :

Donc, comme vous voyez...

LE PRÉSIDENT :

3580

Parlons, mettons, peut-être des principales plages d'utilisation du parc dans le jour.

M. SYLVAIN GARIEPY :

3585

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Allez-y.

3590

M. SYLVAIN GARIEPY :

3595 Écoutez, là ce qu'on démontre dans le fond en ce moment, c'est vraiment de voir de 10 heures à 16 heures, est-ce qu'on est capable de procurer un ensoleillement qui est adéquat pour l'utilisation du parc. Ici, on réussit à le faire.

3600 On a testé plusieurs scénarios à savoir au niveau de l'impact de l'ensoleillement au niveau du parc justement pour créer un environnement qui va être intéressant, qui ne va pas toujours être à l'ombre. Donc, le résultat, c'est qu'il n'est pas toujours à l'ombre, mais il est ensoleillé une bonne partie de la journée.

3605 Notre préoccupation au niveau de l'étude d'ensoleillement, c'était aussi surtout de ne pas projeter de l'ombre sur les terrains avoisinants, donc, les terrains des cours arrières de la rue Tanguay ou même les habitations de la rue Tanguay, entre autre la modulation des bâtiments nous permet justement qu'il n'y ait pas d'impact aussi au pourtour du site du côté de la rue Tanguay.

3610 Donc, pour ce qui est du parc, peu importe son heure d'utilisation entre 10 heures et 16 heures, c'est sûr qu'il va y avoir de l'ensoleillement jusqu'à 16 heures. Par la suite, ça va être de l'ensoleillement, mais entre les bâtiments, donc dans les percées entre les bâtiments.

LE PRÉSIDENT :

3615 L'image qu'on voit, en tout cas celle qui est devant nous, c'est celle de l'équinoxe du 20 mars, ce n'est pas la pleine saison d'utilisation d'un parc. Est-ce que vous avez la même image pour, mettons, le solstice d'été ou d'autres périodes?

M. SYLVAIN GARIEPY :

3620 On évite de mettre le solstice parce que c'est les extrêmes. Si on met le solstice d'hiver, ça va être noir sur les 4 images; si on met le solstice d'été, ça va être éclairé sur les 4

images. Donc, l'équinoxe nous permet d'avoir une perspective... dans le fond, c'est les résultats moyens sur l'ensemble de l'année, c'est vraiment ce qui illustre le plus.

3625 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Effectivement. Si on met le mois de juin, on va se faire dire qu'on met la meilleure image pour favoriser. Donc, de là l'idée d'une image qui est moyenne.

3630 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, mais enfin, on peut dire aussi que c'est la période où proportionnellement, on est plus susceptible d'utiliser le parc.

3635 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Vous avez tout à fait raison. On utilise plus les parcs l'été, donc, ils sont plus ensoleillés que ce que vous voyez là. Tout ce que je vous dis, c'est que si on mettait cette image-là, on se ferait dire qu'on choisit les meilleures images. Mais vous avez raison, le parc va être plus ensoleillé pendant l'été que ce qu'on voit là-dessus.

3640

Mme SONIA SECCO :

Et moins l'hiver.

3645

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Et moins l'hiver, exactement.

3650 **Mme SONIA SECCO :**

Et les enfants vont quand même dehors l'hiver.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3655 Exactement. Donc, de là l'idée d'une image moyenne.

LE PRÉSIDENT :

3660 Votre deuxième question, Madame Secco?

Mme SONIA SECCO :

3665 Le parc est enclavé, il est pour ainsi dire invisible à partir du boulevard Henri-Bourassa. Ne craint-on pas que sa localisation au sein du projet ne le rende propice à des activités illicites?

LE PRÉSIDENT :

3670 On a déjà répondu à cette question-là. Il n'y a pas d'études qui ont été faites sur la criminalité ou ces choses-là, mais je ne veux pas qu'on revienne là-dessus. Merci, Madame. J'appelle maintenant madame Lucie Pilote. Après, j'ai le nom de monsieur Marc-André Allard.

Mme LUCIE PILOTE :

3675 Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

 Bonsoir, Madame Pilote!

3680 **Mme LUCIE PILOTE :**

Ma question. En parcourant les documents du projet sur internet concernant le service de garde, j'ai été plus attentive à ça, on parle d'un local – bien, au début, j'imagine la version, la première version, c'était inscrit qu'on parle d'un local commercial ou de service de garde, la
3685 décision n'avait pas comme été prise, c'était juste proposé – et par contre durant les deux soirées de consultation, les deux dernières, j'ai cru comprendre qu'il y aurait un service de garde finalement et que la seule chose qui n'était pas fixée, c'était le type de permis. Ce serait un CPE ou une garderie privée subventionnée ou une garderie privée non subventionnée; ça ne fait aucune différence sur l'aménagement de la garderie, c'est juste sur la tarification pour
3690 la clientèle, les usagers, que ça fait une différence.

LE PRÉSIDENT :

Mais votre question?

3695

Mme LUCIE PILOTE :

Pour vérifier le sérieux de la proposition, je voudrais savoir si une superficie allouée au service de garde est déjà prévue pour les locaux intérieurs, ou aire d'aménagement, ainsi que
3700 la superficie attribuée pour l'aire de jeux extérieure, si ç'a déjà été prévu?

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Alors, monsieur Guillot-Hurtubise?

3705

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Pendant que monsieur Gariepy va trouver les superficies exactes, je vais vous dire qu'effectivement, on a inscrit « *commercial et/ou service de garde* », notre volonté ferme, c'est
3710 d'avoir l'un ou l'autre des deux.

La raison pour laquelle c'est indiqué les deux, évidemment on ne contrôle pas, nous, la décision du gouvernement par exemple d'accorder des nouveaux CPE ou de ne pas en accorder; ça ne relève pas de nous. Alors, on souhaite et on considère que ce serait un atout majeur d'avoir soit un CPE ou un service de garde, c'est pour ça qu'on l'inscrit.

3715

Sylvain, pour le service de garde, la superficie qui est prévue, c'est 6 000 pieds carrés. Pour ce qui est des aires extérieures, vous remarquerez, je ne sais pas si on peut le voir sur le plan d'implantation, les aires extérieures... est-ce que j'ai dit intérieures? Extérieures. Sur le plan d'implantation, vous remarquerez qu'entre la façade arrière des bâtiments sur Henri-Bourassa qui sont en front de lot comme ç'a été exigé par l'arrondissement et la Ville, il y a donc derrière un espace.

3720

Est-ce que vous voyez bien la bande blanche? Vous voyez les deux bâtiments? En haut de ces deux bâtiments-là, il y a une rangée d'arbres et il y a une bande blanche que peut-être Sylvain pourrait indiquer sur l'écran; ça c'est la limite entre la partie publique du parc. Ce qui est en haut de cette bande-là est public, c'est le parc; ce qui est en bas, ça fait partie des terrains des bâtiments.

3725

Donc, il y a là amplement d'espace pour prévoir une aire de jeux pour les enfants pour un éventuel CPE ou un service de garde. On ne l'a pas *designé* encore, mais l'espace est tout à fait prévu pour pouvoir les accueillir. Et ils pourront en plus traverser directement au parc sans avoir à traverser de rue.

3730

LE PRÉSIDENT :

3735

D'accord. Ça répond à votre première question, Madame Pilote?

Mme LUCIE PILOTE :

Mais ça pourrait être partagé aussi à côté par un local commercial? La surface que vous m'avez dit, ça pourrait être moitié-moitié éventuellement aussi?

3740

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3745 Tout à fait. Tout à fait. Le 6 000 pieds carrés, il pourrait y avoir par exemple à côté un petit commerce nettoyeur, club vidéo, enfin, je ne sais trop, dans le même bâtiment.

3750 On a aussi... il faut voir, est-ce qu'il y a une volonté d'avoir un CPE, un service de garde? S'ils ont besoin de 6 400 pieds carrés, bien, probablement qu'il y aura 6 400. Il y a beaucoup de, en français, *fine tuning* à faire, mais on a donné les équilibres pour vous donner une bonne idée.

Mme LUCIE PILOTE :

3755 O.K.

LE PRÉSIDENT :

Votre deuxième question, Madame Pilote?

3760 **Mme LUCIE PILOTE :**

3765 Justement vous venez d'en parler. Dans la présentation, il a été mentionné que les enfants du service de garde pourront profiter du parc de voisinage, puis étant donné que pour les enfants du service de garde, ils puissent fréquenter ce parc-là, il faut qu'il y ait une clôture d'un mètre 20 pour l'aménagement pour les 3 à 5 ans dans le parc de voisinage. Est-ce que le parc sera prêt à temps pour l'ouverture du service de garde?

LE PRÉSIDENT :

3770 D'accord. Peut-être qu'on peut se tourner vers la Ville.

Mme LUCIE PILOTE :

On le sait, on l'a dit au début de la soirée.

3775 **LE PRÉSIDENT :**

Pardon?

Mme LUCIE PILOTE :

3780

Bien, ils nous l'ont dit un peu au début de la soirée si j'ai bien compris. Le parc, il va être prêt...

LE PRÉSIDENT :

3785

Bien là, il s'agit de voir du côté de la Ville si les travaux éventuellement d'aménagement du parc peuvent être harmonisés avec la réalisation du projet. Monsieur Côté?

3790 **M. GILLES CÔTÉ :**

3795

Oui. Les bâtiments sur Henri-Bourassa, je pense, en tout cas dans les phases, le promoteur pourrait le mentionner, mais je pense que ça faisait partie dans les phases premières. Suite à ça, oui, on pourrait commencer à réaliser le parc, l'implantation du parc. Mentionner également qu'il n'y a pas d'obligation dans tous les parcs de l'arrondissement de la Ville de Montréal que les aires de jeux soient clôturées; on y va selon la sécurité. Par contre, les garderies doivent avoir dans leur aire de jeux privée une clôture. C'est juste la nuance que je voulais apporter.

Mme LUCIE PILOTE :

3800

Mais il va y avoir de la construction qui va suivre. C'est ben beau, là, mais on fournit-tu des casques et des chaussures pour les enfants?

M. GILLES CÔTÉ :

3805

C'est ça qu'il faut évaluer selon l'avancement des travaux.

Mme LUCIE PILOTE :

3810

Ils vont aimer ça regarder ça, mais ça peut être un petit peu dangereux.

LE PRÉSIDENT :

3815

Bien, merci, Madame Pilote. J'appelle, donc, monsieur Marc-André Allard. Ensuite, j'ai madame Élise Lamy. Bonsoir, Monsieur Allard!

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

3820

Bonsoir! Bonsoir, Madame Serge, bonsoir, Monsieur Paré! Je vous prie d'excuser ma très grande nervosité, j'ai des problèmes d'insomnie depuis mardi dernier.

LE PRÉSIDENT :

Vous n'êtes pas tout seul peut-être. On vous écoute.

3825 **M. MARC-ANDRÉ ALLARD :**

Alors, ma première question, je tiens à préciser ici que je souhaite avoir des explications, je ne tiens pas à attaquer personne, je veux des informations. Je connais très peu la politique municipale.

3830

Alors, sur le site internet d'Octane Stratégies, nous retrouvons parmi les clients la ville de Montréal, mais nous ne retrouvons pas Les Constructions Musto. Sachant que monsieur Pierre Guillot-Hurtubise est un des associés principaux d'Octane Stratégies, pouvons-nous, Monsieur le commissaire, obtenir des explications?

3835

LE PRÉSIDENT :

Je veux être sûr de comprendre votre question. Vous avez fait allusion à quelque chose que vous avez vu sur un site de la Ville?

3840

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

Non, sur le site internet d'Octane Stratégies dont monsieur...

3845

LE PRÉSIDENT :

Octane Stratégies, oui.

3850

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

...Pierre Guillot-Hurtubise, ici, est un des associés principaux.

LE PRÉSIDENT :

3855

Oui.

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

3860 Alors moi j'ai assisté aux deux premières rencontres et j'avais cru comprendre que vous, vous représentiez un organisme neutre. De ce côté-ci, il y avait la Ville de Montréal et de ce côté-ci, il y avait le promoteur.

LE PRÉSIDENT :

3865 Oui.

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

3870 Donc, en consultant le site d'Octane Stratégies, j'ai pu retrouver comme client la Ville de Montréal et je n'ai pas retrouvé Les Constructions Musto. Si ça peut vous éclairer, j'ai imprimé la liste des clients ici à partir du site internet.

LE PRÉSIDENT :

3875 Non, ce n'est pas nécessaire. Je me tourne vers monsieur Guillot-Hurtubise, peut-être juste pour nous donner un aperçu du lien que vous avez avec le promoteur et peut-être dire un mot généralement de votre entreprise et de sa clientèle.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3880 Bien sûr. Comme c'est indiqué dans la présentation qu'on a faite, je travaille comme associé principal chez Octane Stratégies. Monsieur Musto est mon client et ce que vous avez vu sur le site internet d'Octane, c'est une liste très sommaire de clients d'Octane Stratégies parce qu'on en a beaucoup d'autres et ils ne sont pas tous sur la liste.

3885 On en met un exemple pour fins promotionnelles quand quelqu'un veut savoir Octane Stratégies, ça travaille pour qui. C'est un exemple d'un certain nombre de clients.

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Et votre deuxième question, Monsieur Allard?

3890

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

Est-ce que je peux avoir une précision? Mais est-ce que vous reconnaissez qu'Octane Stratégies a pour client également Les Constructions Musto et également la Ville de Montréal?

3895

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que c'est possible?

3900

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Oui, tout à fait. On a été pendant quelques années une firme qui avait remporté un appel d'offres pour la Ville de Montréal. Donc, on a travaillé pour des directions de la Ville de Montréal. On travaille en ce moment pour l'arrondissement Côte-des-Neiges par exemple. On fait des bulletins d'information pour l'arrondissement d'Anjou. On a fait la politique familiale ici dans l'arrondissement d'Achetsic, c'est moi-même qui...

3905

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

Ça me satisfait, Monsieur Guillot-Hurtubise.

3910

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Il y en a beaucoup d'autres.

3915 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que ça répond à la question. Vous avez une deuxième question?

3920 **M. MARC-ANDRÉ ALLARD :**

Oui. Alors, ma deuxième question : Lors de la deuxième rencontre, monsieur Guillot-Hurtubise a précisé que tout le processus, tout ça, pour lui, c'était comme une course, tout ça, qu'il y avait plusieurs étapes à franchir, tout ça. Alors, je tiens à préciser que dans notre cas, il s'agit d'avantage d'un sprint.

3925

Alors, pour obtenir des informations plus rapidement, je me demandais, et c'est là le but de ma deuxième question, alors, afin de nous assurer que le projet soit réalisé dans l'esprit du développement durable, pouvez-vous demander au promoteur de nous indiquer la liste de ses partenaires d'affaires?

3930

LE PRÉSIDENT :

Il n'y a pas de lien entre le développement durable et cette liste-là.

3935 **M. MARC-ANDRÉ ALLARD :**

3940

On nous présente un projet, il y a un promoteur. Je tiens à préciser encore une fois, j'ai été voir sur le site des Constructions Musto, il y a une section *Partenaires d'affaires* et ça indique à *venir*. Alors, il y a ici un organisme qui demande une dérèglementation à la Ville, j'aimerais savoir non seulement un peu qui est cet organisme-promoteur, mais aussi qui sont ses partenaires d'affaires pour savoir que s'ils arrivent à réaliser le projet, ils vont respecter les lois du règlement durable, ils vont également respecter ce qu'on appelle le projet TOD.

LE PRÉSIDENT :

3945 D'accord. Je me tourne vers le promoteur, donc, ou son porte-parole pour savoir quelle information est disponible à ce sujet-là.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3950 L'équipe du promoteur a été présentée en début d'audience. Alors, l'ensemble des gens qui sont là sont partenaires dans ce projet-là à un titre ou à un autre, partenaires et promoteur, monsieur Panzera, monsieur Musto. Les architectes sont des partenaires, l'architecture de paysage, la circulation... Enfin, on a présenté l'ensemble des gens qui étaient utiles à la réalisation de ce projet-là, Il y en aura d'autres : il y aura une firme de
3955 décontamination éventuellement; il y aura des fournisseurs de matériaux, etc.

LE PRÉSIDENT :

3960 Mais sur l'entreprise d'affaires de monsieur Musto à proprement parler?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Bien, autre chose...

3965 **LE PRÉSIDENT :**

Que ce soit un aperçu...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3970 Pas autre chose que ce qui est disponible sur le site de monsieur Musto et je n'ai pas en mémoire...

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

3975

Il n'y a rien de disponible présentement, c'est pour ça que je vous pose la question.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

3980

Moi, je n'ai pas en mémoire l'ensemble de ces informations-là et le fait que dans ce projet-ci, monsieur Musto est associé à monsieur Panzera qui est président de CIOT, une compagnie qui n'est pas très loin d'ici, je crois, sur St-Laurent, très réputée en céramique. Donc, ils travaillent ensemble dans ce dossier-là. Monsieur Panzera est dans la salle d'ailleurs, vous pourrez aller le saluer à la fin de l'audience si vous le souhaitez.

3985

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Merci, Monsieur Allard.

3990

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

Je ne suis pas satisfait des réponses. Je ne sais pas si on peut développer ou si on manque de temps?

3995

LE PRÉSIDENT :

Non, vous prenez les réponses.

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

4000

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

Je pense qu'il faut quand même respecter l'information.

4005

M. MARC-ANDRÉ ALLARD :

Je vous remercie, Monsieur Paré.

4010

LE PRÉSIDENT :

Vous pouvez le faire valoir dans votre mémoire s'il y a des choses... J'appelle maintenant madame Élise Lamy et j'aurai ensuite monsieur Jean Laroche.

4015

Mme ÉLISE LAMY :

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

4020

Bonsoir, Madame!

Mme ÉLISE LAMY :

4025

Alors, probablement en raison des changements climatiques, il y a eu des épisodes de pluie diluvienne qui ont été plus fréquentes au cours des dernières années, il y a plusieurs édifices d'Ahuntsic-Ouest qui ont été inondés suite à des événements de ce type-là l'été passé, en particulier sur la rue Jeanne-Mance.

4030

Les résidents ont rapporté comme cause de l'inondation une saturation du réseau d'égouts. Alors, est-ce que la Ville, l'arrondissement a fait des estimés, a fait des études

d'impact sur l'influence qu'aurait le nouveau projet sur le système d'égouts actuel avec l'ajout de 2 300 X personnes?

4035 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Ça, Madame Lamy, c'est une question qui a été posée déjà, qui a reçu réponse. Je vais quand même me tourner vers l'arrondissement pour aller chercher une courte réponse.

4040

Quel est l'impact d'un projet comme celui-là sur les systèmes d'égouts? Vous pouvez peut-être faire la distinction entre pluvial et l'évacuation des eaux usées et nous dire si les équipements en place sont en mesure de les absorber. Ou sinon quelles exigences vous avez.

4045

M. GILLES CÔTÉ :

4050

Bonsoir! Il y a un règlement municipal depuis quelques années pour les nouvelles superficies de plus de 1 000 mètres carrés dont fait partie ce projet-là qui exige de soumettre à la Ville des bassins de rétention, comment il va faire pour capter l'eau de pluie pour justement retenir cette eau-là le plus longtemps possible pour éviter que... C'est dans ces moments-là qu'on a des problèmes de refoulement et de débordement d'eau.

4055

Donc, avec ces bassins de rétention, c'est justement une mesure pour éviter d'amplifier le projet. Avec les bassins de rétention, les spécialistes des eaux vont le valider et ça va assurer que ça va bien passer dans le réseau d'égouts actuel.

LE PRÉSIDENT :

4060

Ce que je vous entends dire, Monsieur Côté, parce que là, vous avez parlé des eaux...

M. GILLES CÔTÉ :

Les eaux de pluie.

4065 **LE PRÉSIDENT :**

...de pluie. D'accord.

M. GILLES CÔTÉ :

4070

Parce que dans – juste peut-être préciser. Sur Henri-Bourassa, c'est un réseau combiné où on a l'eau de pluie, les puisards vont dans l'égout combiné et les eaux usées des résidences vont également là, et le grand problème, c'est lors des fortes pluies, des débordements.

4075

Comme on n'a pas un réseau séparatif, pluvial et sanitaire, comme il y a dans les nouveaux développements ailleurs, à ce niveau-là, il va y avoir un réseau séparatif pour la rue. Il va y avoir dans la petite portion de la rue, il va être branché dans un égout combiné qu'on appelle.

4080

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'on doit comprendre que votre réponse, donc, avec ce dispositif-là, les risques de refoulement dans les maisons, dans les égouts disparaissent?

4085

M. GILLES CÔTÉ :

Oui. Dans le secteur, ce projet-là n'amènera pas de problème lors des fortes pluies.

LE PRÉSIDENT :

4090

D'accord, merci.

Mme ÉLISE LAMY :

4095

Est-ce que j'ai bien compris, ce système-là va être installé avant que le projet soit débuté?

LE PRÉSIDENT :

4100

Monsieur Côté?

M. GILLES CÔTÉ :

4105

Oui. Chaque immeuble va avoir le bassin de rétention. Il va y avoir un plan soumis dépendant des immeubles ou un plan d'ensemble, puis ça va être validé au fur et à mesure de la construction.

Mme ÉLISE LAMY :

4110

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

4115

Une deuxième question, Madame Lamy?

Mme ÉLISE LAMY :

Oui. C'était plus sur les images qu'on a vues tout à l'heure. Je pense que ce n'est pas nécessairement nécessaire de les remettre. C'est sur un avis du comité d'architecture et

4120 d'urbanisme qui date du 11 novembre 2011, on faisait la recommandation à propos des illustrations d'une version précédente que pour mieux comprendre l'impact du projet, le comité recommandait que les vues vers le projet soient illustrées à hauteur de piéton.

4125 Puis dans ce que vous nous présentez, dans l'ensemble des illustrations, on voit plus des vues à vol d'oiseau ou des vues avec une ligne d'horizon correspondant au 5^e étage. Ce n'est pas moi qui le dit, c'est un urbaniste indépendant.

4130 Alors, pourquoi on n'a pas suivi cette recommandation qui nous donnerait une meilleure idée comme citoyen de l'impact visuel de ce développement-là?

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Alors, Monsieur Garipey?

4135 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Les images...- est-ce qu'on m'entend?

LE PRÉSIDENT :

4140 Monsieur Guillot, oui. Oui.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4145 Alors, les images qui sont en ce moment à l'écran et qui ont été présentées à l'Office sont prises à hauteur de piéton. Non, non, mais regardez, vous voyez les lignes, les lignes qui sont dessinées et qui permettent de voir ce qui sera vu sont prises à hauteur de piéton.

Mme ÉLISE LAMY :

4150 Où sont les maisons de la rue Tanguay?

LE PRÉSIDENT :

4155 Pouvez-vous donner un peu plus de précision? Parce qu'en fait, ce n'est pas évident...

Mme ÉLISE LAMY :

4160 C'est parce que moi...

LE PRÉSIDENT :

Non, non, ce n'est pas à vous que je dis ça.

4165 **Mme ÉLISE LAMY :**

Ah, excusez.

LE PRÉSIDENT :

4170 C'est que même pour nous, votre réponse n'est pas évidente. On aimerait comprendre un peu ce qui est une vue à hauteur de piéton et peut-être à partir de quelle distance cette vue-là est faite.

4175 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

Alors, la coupe schématique, Sylvain peut peut-être l'expliquer, on va regarder celle qui est en haut; on va regarder la coupe schématique qui est en haut. Vous voyez à

4180 l'extrême... je ne veux pas me tromper, droite – quand je suis à l'envers, je me trompe – vous voyez à l'extrême droite la rue Tanguay. Cette ligne diagonale est prise à partir de la rue, un piéton de la rue Tanguay va voir les maisons de la rue Tanguay, n'aura pas de vue sur le projet. L'autre ligne diagonale est prise à hauteur d'un piéton dans la cour arrière d'une maison sur la rue Tanguay et elle vous donne la hauteur, la vue sur les hauteurs, et vous voyez de cette flèche que le bâtiment de 12 étages n'est pas visible à hauteur d'un piéton

4185 dans la rue Tanguay, derrière une maison de la rue Tanguay.

LE PRÉSIDENT :

4190 C'est donc ça. Ce sont les esquisses qui sont censées représenter les vues à vue de piéton. Est-ce que c'est tout ce dont vous disposez? Ou s'il y a d'autres choses qui peuvent illustrer d'une façon plus explicite?

Mme ÉLISE LAMY :

4195 Je vois difficilement en tout cas d'une cour.

LE PRÉSIDENT :

4200 Nous allons continuer. Je vous demande de regarder dans vos documents s'il y a des façons d'illustrer le projet qui font plus image pour quelqu'un qui circulerait par exemple en périphérie du projet.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4205 Alors, je vais voir ce qu'on a, puis s'il y en a, on vous le...

LE PRÉSIDENT :

4210 D'accord. Je vous remercie, Madame Lamy, puis on reviendra avec cette réponse-là. On fera de notre mieux. Alors, il y a monsieur Jean Laroche et après ça, j'aurai monsieur Bernard Desmarais. Bonsoir, Monsieur Laroche!

M. JEAN LAROCHE :

4215 Bonsoir, Monsieur le président! À titre informatif pour tout le monde, il y a un guide d'aménagement pour les aires de TOD qui était disponible sur le CMM qu'on ne retrouve pas sur votre site. Il serait peut-être bien de faire le lien pour informer les gens qu'est-ce que c'est exactement un TOD.

LE PRÉSIDENT :

4220 On en prend note.

M. JEAN LAROCHE :

4225 Merci. Ma première question, c'est à savoir, parce qu'en feuilletant tout ça, j'aimerais ça savoir auprès du promoteur dans quel type de projet TOD?

LE PRÉSIDENT :

4230 C'est –à-dire?

M. JEAN LAROCHE :

Parce qu'il y en a une diversité.

4235 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, je vous dirais tout de même, Monsieur Laroche, que la question a été abordée plusieurs fois, que monsieur Guillot-Hurtubise à plusieurs reprises a présenté les caractéristiques TOD du projet. Alors, je vais lui demander, mais...

4240

M. JEAN LAROCHE :

C'est parce qu'il y a différents types.

4245 **LE PRÉSIDENT :**

On est d'accord. Alors, ça veut dire qu'il y en a certaines qui ont été plus particulièrement retenues pour les fins de ce projet-là. Je vais demander à monsieur Guillot-Hurtubise de nous les rappeler.

4250

M. JEAN LAROCHE :

Je veux juste encadrer. C'est parce que vraiment, ils ont vraiment classifié les différents projets TOD. Un projet TOD au centre-ville ne sera pas la même chose qu'ici à Ahuntsic; il y a des critères qui diffèrent.

4255

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

4260

M. JEAN LAROCHE :

Il y a certaines conditions qui changent, c'est pour ça que je pose la question.

LE PRÉSIDENT :

4265

On a compris. On va aller voir ceux qui ont été retenus ici; ce sera à vous ensuite d'évaluer si ça correspond ou non à vos attentes disons à l'endroit d'un projet TOD. Monsieur Guillot-Hurtubise?

4270

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Ce sera monsieur Gariepy.

LE PRÉSIDENT :

4275

Oui, Monsieur Gariepy?

M. SYLVAIN GARIEPY :

4280

Oui. Donc, ce que l'on dit dans le document, c'est qu'on est d'inspiration TOD, et on mentionne précisément les principes qui nous ont guidés dans l'élaboration de ce projet-là. On n'a pas spécifié quel type de TOD on créait, on a dit : On fait un développement qui s'inspire du TOD et on a repris les principes que j'ai énumérés la semaine dernière d'application.

4285

On a même dit dans le projet, dans le document, qu'on s'inspirait aussi de certains principes du *smart growth* et du nouvel urbanisme. On ne dit pas qu'on fait du nouvel urbanisme à 100%, ni du *smart growth* à 100%, mais on ne dit pas non plus qu'on fait du TOD à 100%. On s'inspire des principes, c'est eux autres qui nous ont guidés et ils nous ont guidés aussi dans la perspective que la Communauté métropolitaine de Montréal dans son document, son PMAD, demande à ce que lorsqu'on est aux abords d'une gare, qu'on fasse des TOD. Donc, ç'a été nos principes de base qui sont issus de tout ça.

4290

LE PRÉSIDENT :

4295 Oui, mais rappelez les principes au niveau du TOD. On va laisser faire les,...

M. SYLVAIN GARIEPY :

4300 Au niveau du TOD, il y a 5 principaux principes qu'on a suivis. C'est les densités soutenant le transport commun, une mixité des usages soutenant la vitalité de l'aire TOD, une trame urbaine perméable soutenant des déplacements actifs, des espaces publics de qualité et une offre de transport en commun efficace et de qualité. Ce sont ce qu'on a voulu mettre de l'avant.

4305 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Merci. Votre deuxième question, Monsieur Laroche?

M. JEAN LAROCHE :

4310 Bien, on ne se retrouve pas devant un projet TOD de ce que je comprends.

LE PRÉSIDENT :

4315 Ça, vous le direz dans votre mémoire, d'accord? Votre deuxième question?

M. JEAN LAROCHE :

4320 Ma deuxième question était par rapport au projet TOD. Évidemment, favoriser... en tout cas, finalement je ne peux pas poser la question parce qu'il semblerait que ce n'est pas un projet TOD parce que ça ne touche pas tous les points essentiels d'un projet TOD. Ça répond à des critères très stricts comme quand on fait un projet avec des bâtiments LEED, il y

a des critères très stricts à atteindre. Je trouve ça un petit peu malhonnête qu'on en vienne à parler d'un projet TOD...

4325

LE PRÉSIDENT :

Ça, je vous laisse le soin de l'écrire dans votre mémoire.

4330

M. JEAN LAROCHE :

Oui. Merci.

LE PRÉSIDENT :

4335

Je vous remercie, Monsieur Laroche. Je vais faire appel maintenant (APPLAUDISSEMENTS), s'il vous plaît! Nous avons encore plusieurs personnes à entendre. Vous aurez l'occasion d'exprimer votre opinion encore une fois à la deuxième étape.

4340

Alors, je vous demande de... il est 10 heures moins 5, je voudrais aller au bout de la liste autant que possible avec votre coopération. Monsieur Bernard Desmarais et ensuite, madame Nathalie Cloutier. Alors, monsieur Desmarais? Je vais appeler donc madame Nathalie Cloutier, après quoi j'aurai monsieur Laurent Bour.

4345

Mme NATHALIE CLOUTIER :

Bonsoir, Monsieur le président!

LE PRÉSIDENT :

4350

Bonsoir, Madame Cloutier!

Mme NATHALIE CLOUTIER :

4355 J'ai une question courte et une question un peu plus longue, mais, bon... Ma première question est la suivante. Considérant que le plan directeur d'aménagement prône la mixité sociale, pourquoi les logements sociaux sont-ils isolés dans des édifices distincts plutôt que d'être intégrés dans les mêmes bâtiments que les logements en copropriété, ce qui faciliterait une cohabitation plus harmonieuse?

4360 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, Monsieur Guillot-Hurtubise, rappelez-nous où sont situés les éventuels logements sociaux et comment leur localisation a été déterminée.

4365 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

C'est une excellente question. Elle a déjà été débattue à quelques reprises. Je me rappelle des audiences dans Place l'Acadie, puis au CAU, cette question-là nous a été posée aussi.

4370

Les bâtiments sociaux sont situés dans la phase 1 du projet sur Henri-Bourassa en front de lot dans l'édifice qui est le plus à l'est sur Henri-Bourassa, celui que monsieur Gariépy vient d'indiquer.

4375

La Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, ça ne fait vraiment pas partie de ses politiques de prévoir la mixité d'habitation à l'intérieur du même bâtiment. C'est quelque chose qui, semble-t-il, j'ai déjà entendu cette expression-là, puis il y a des gens de la Direction de l'habitation ici qui pourront compléter si monsieur le président le jure à propos, mais ces différentes études-là et expériences-là ont été vécues ailleurs au Canada, aux États-Unis, ont fait l'objet d'études et les orientations de la Ville, c'est de prévoir qu'il y ait mixité sur site, dans un lieu, dans un quartier, mais pas à l'intérieur des édifices sauf peut-être exception.

4380

4385 Alors, dans ce cas-ci, la façon dont on fonctionne, c'est qu'un de ces bâtiments-là sera réservé pour un organisme porteur qui en deviendra propriétaire et qui accueillera des gens qui pourront bénéficier de subvention au logement comme on a expliqué et ce terrain-là sera cédé par monsieur Musto à cet organisme qui verra à la construction et à la gestion des logements sur le site. Ce sont les politiques de la Ville de Montréal.

4390 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. J'aimerais aller chercher un complément de réponse du côté de monsieur Denis Houle de la Ville de Montréal. Je vais vous demander de vous diriger du côté de vos collègues de la Ville de Montréal et de prendre un des micros, Monsieur Houle peut-être justement en réponse à la question de madame Cloutier.

4395 **M. BERNARD CYR :**

Bernard Cyr de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.

4400 **LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi.

4405 **M. BERNARD CYR :**

4410 Mais j'ai mon collègue, Denis Houle, qui est avec moi ici ce soir. Donc, on disait, ce sont des logements subventionnés. Comme monsieur Hurtubise disait, c'est bon de le préciser, ça ne subventionne pas le promoteur. Ce sont des organismes communautaires, des coopératives ou des OBNL dont le coût de réalisation du projet est subventionné par Québec et Montréal pour permettre de rendre des logements neufs sur le marché à des loyers relativement abordables.

4415 On préfère avoir des bâtiments distincts. Donc, de mélanger des logements sociaux dans un ensemble de copropriétés qui peuvent s'offrir des services différents – parce qu'il faut dire que dans nos logements sociaux, il y a des budgets d'opération qui sont quand même assez serrés - et puis pour un meilleur fonctionnement, une meilleure gestion du bâtiment des logements sociaux, on préfère avoir le moins de partage de services, un bâtiment vraiment autonome.

4420 On n'a pas encore fait... des projets à Montréal, on en a fait plusieurs, on est rendu à notre troisième opération, presque 15 000 logements, et on préfère de beaucoup avoir des bâtiments qui partagent le moins de services dans des bâtiments privés, mais qui partagent les services publics de la communauté.

4425 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Est-ce que je peux poser une mini mini question à monsieur?

4430 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous écoute, je verrai ensuite si elle est acceptable. Vous l'adressez à moi, s'il vous plaît.

4435 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

Oui. La qualité architecturale sera-t-elle la même pour ce bâtiment-là que pour les autres?

4440 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Ça, je vais me tourner du côté du promoteur. Est-ce que c'est les mêmes caractéristiques et qualités architecturales?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4445

Écoutez, c'est notre intention qu'il y ait une unité architecturale sur le site. D'ailleurs, à moins que je ne me trompe, elle fera l'objet d'un permis de l'arrondissement qui sera octroyé seulement si on respecte les règles de ce qu'on appelle un PIIA, plan d'implantation et d'intégration architecturale.

4450

Ce ne sont pas tous les arrondissements, je crois, ou les villes qui en ont, mais ici dans Ahuntsic, il y en a un avec des règles assez sévères et j'imagine que dans le cadre de l'octroi des permis, les règles du PIIA seront appliquées pour s'assurer qu'il y a une intégration architecturale sur l'ensemble du site.

4455

Mais vous vous demandez notre intention à nous, c'est évidemment que ce bâtiment-là ait la même qualité, beauté, envergure que l'ensemble du site. On a aucun intérêt à avoir en plein milieu de notre site un bâtiment qui ne serait pas de la même qualité standard d'architecture.

4460

LE PRÉSIDENT :

4465

Monsieur Cyr, est-ce que du côté de la Ville quand on a un projet de logement social, il y a des exigences architecturales ou encore d'insertion parce que, dans le fond, on parle d'insertion dans un projet ici, qui conduisent à une qualité architecturale comparable?

M. BERNARD CYR :

4470

D'abord, les projets de logements sociaux, ils sont coordonnés par un architecte; ce n'est pas nécessairement le même architecte, ce n'est pas le même architecte que le promoteur parce qu'ici, le promoteur vend le terrain à un organisme communautaire. Donc, l'organisme va choisir son architecte. On a des architectes au même titre que les architectes des promoteurs qui tiennent compte de l'intégration adéquate dans un projet.

4475 Il y a les règles de l'arrondissement au niveau des matériaux, l'intégration, tout ça. Puis je vous dirais qu'on est assez fier des projets de logements sociaux que nous avons réalisés à Montréal, il y en a certains même qui ont gagné des prix, et puis on nous dit bien souvent que nos logements sont de facture architecturale aussi bien, mais dans certains cas meilleure que les projets privés. Donc, on est assez fier de nos projets.

4480

LE PRÉSIDENT :

Merci. Madame Cloutier, c'était pas mal une deuxième question que vous avez posée.

4485

Mme NATHALIE CLOUTIER :

Elle est vraiment importante la deuxième. Si j'avais su...

LE PRÉSIDENT :

4490

C'est parce que j'ai encore plusieurs personnes devant moi, j'ai encore 8 personnes à interroger ce soir et il est déjà 10 heures. Alors, j'aimerais vous demander de...

Mme NATHALIE CLOUTIER :

4495

Si j'avais su, je... Je pensais que vous aviez accepté que c'était une sous-question. Ça me donnait le droit de...

LE PRÉSIDENT :

4500

Elle nous a conduit à des réponses substantielles.

Mme NATHALIE CLOUTIER :

4505

Oui, qui étaient longues, mais...

LE PRÉSIDENT :

Je ne voudrais pas créer un précédent avec d'autres questions.

4510 **Mme NATHALIE CLOUTIER :**

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

4515

Je suis désolé, je vous remercie de votre compréhension. Monsieur Laurent Bour et après, j'ai monsieur Pascal Dubreuil. Bonsoir, Monsieur!

M. LAURENT BOUR :

4520

Bonsoir. Nous avons parlé à la dernière rencontre d'évaluations en termes de mérite de chaque projet; on en a parlé brièvement au cours de cette rencontre. Moi, j'aimerais savoir comment un projet est jugé méritant, méritoire? Est-ce que c'est mesuré par des critères quantifiables ou est-ce que c'est subjectif? Et s'il y a des critères, quels sont-ils?

4525

LE PRÉSIDENT :

Comme cette question-là a déjà été abordée, je vais demander à monsieur Blais de rappeler l'essentiel des paramètres ou des critères qui sont utilisés que ce soit par le CAU ou le CCU de l'arrondissement pour évaluer un projet.

4530

M. RICHARD BLAIS :

Dans un premier temps quand on examine un projet d'une ampleur comme celle-là, il n'y a pas de liste de critères inscrites dans la réglementation. On a affaires à des comités professionnels. Dans le cas du CAU, ce sont seulement des professionnels, dans le cas de

4535

notre CCU, ça s'adonne dans notre cas être la même chose. C'est tous des professionnels soit qui œuvrent dans l'arrondissement ou qui habitent dans l'arrondissement qui donnent leur avis là-dessus. Ils ont des critères selon leur profession respective et il y a également une part de subjectif quand ils viennent qu'à évaluer si vous voulez la vision qu'il y a derrière un projet. Ce ne sont pas tous les professionnels, même s'ils sont tous aussi qualifiés les uns que les autres qui vont avoir une opinion pareille par rapport à un projet donné.

4540

Par conséquent, y a-t-il une part de subjectif? Oui, il y en a. Les critères, là où ça devient plus serré, plus précis, où est-ce que c'est inscrit dans un règlement, c'est quand on tombe dans les plans d'implantation et d'intégration architecturale dont on parlait tantôt. C'est-à-dire que bâtiment par bâtiment quand les demandes de permis vont être faites, on va devoir retourner devant les comités aviseurs... si le projet a été adopté, on va devoir retourner une autre fois devant les comités aviseurs pour valider cette fois-là la qualité de l'architecture et l'intégration qui va être faite architecturalement bâtiment par bâtiment.

4545

4550

À ce moment-là, il va y avoir une liste de critères qui va faire partie du règlement qui va être adopté et qui va dicter les orientations dans lesquelles les professionnels vont devoir prendre... bien, pas prendre une décision, mais plutôt faire une recommandation.

4555

LE PRÉSIDENT :

Je veux être sûr de vous comprendre là-dessus. Vous avez dit que l'évaluation disons du projet jusqu'à maintenant à travers les différentes instances qui l'ont examiné se basait fondamentalement sur les compétences professionnelles des gens qui les composaient?

4560

M. RICHARD BLAIS :

Oui.

4565 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Maintenant que... éventuellement, on aurait des critères ou des paramètres qui interviennent à quel moment, Monsieur Blais? Je veux être sûr de comprendre.

4570 **M. RICHARD BLAIS :**

Un règlement comme celui qui est étudié ici, un règlement d'article 89, dans ce cas-là ce qui est proposé, c'est d'y adjoindre une partie qu'on appelle un PIIA, c'est-à-dire un plan d'intégration architecturale qui va définir des critères et des normes à respecter dans l'architecture du lieu.

4575

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'au moment où on se parle, le PIIA en question ou le règlement du PIIA existe et si oui, est-ce qu'il y a dedans des critères qui s'appliquent au projet?

4580

M. RICHARD BLAIS :

Il n'est pas encore écrit.

4585

LE PRÉSIDENT :

Il n'est pas encore écrit. Bon. Nous en sommes là. Monsieur Bour, vous avez une deuxième question?

4590

M. LAURENT BOUR :

Oui, bien sûr. Si j'ai bien compris, à court ou moyen terme, il n'y a aucun développement par rapport à la prison Tanguay et sur les plans, on voyait une emprise au niveau de McDuff, de la rue McDuff. Je me demandais pourquoi cette rue était prévue. Est-ce

4595

que c'était pour des problématiques de circulation si ce n'est pas pour profiter à l'extension du projet en tant que tel?

LE PRÉSIDENT :

4600

D'accord. Un mot peut-être pour nous la présenter, puis ensuite on pourra aussi se tourner vers l'arrondissement.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4605

Oui, cette image-là a été créée après nos premières discussions avec le CAU. Le CAU a dit beaucoup : « Écoutez, on le sait qu'il n'y a peut-être rien de prévu pour la prison Tanguay parce qu'on n'a aucune information disponible, mais pouvez-vous quand même essayer de réfléchir à si jamais un jour il n'y avait plus la prison Tanguay. »

4610

Alors, à partir de ce moment-là, Sylvain, comme urbaniste, a regardé ce qui existe déjà comme intersections et trames de rue et on s'est, on a complété les lignes pour déterminer ce qui pourrait être une vue potentielle si jamais un jour. Et de prévoir les emprises sur notre terrain pour ne pas fermer les perspectives, mais s'ouvrir à toutes perspectives éventuelles bien qu'on ait aucune information à l'effet qu'il y aura... Peut-être que la prison Tanguay va être rénovée, puis qu'elle va rester là 50 ans aussi. On ne sait pas ça, mais on a réfléchi à ça.

4615

Alors, pour ce qui est de l'intersection spécifique que vous mentionnez, Sylvain peut indiquer où elle est sur le plan, puis pourquoi elle a été inscrite. C'est la rue McDuff si j'ai bien compris?

4620

M. LAURENT BOUR :

Oui, exactement.

4625 **LE PRÉSIDENT :**

Vous avez quelque chose à ajouter, Monsieur Gariepy?

4630 **M. SYLVAIN GARIEPY :**

Dans le fond, ce que je voulais dire, c'est qu'au niveau de la rue McDuff, on constate déjà qu'il y a une emprise de prévu pour un prolongement éventuel. Elle existe, elle est aménagée, elle est appropriée, mais sinon quand on regarde par la suite sur le terrain même de la prison, une ligne de distribution électrique qui rejoint la rue Poincaré dans cet axe-là. 4635 Donc, c'est pour ça qu'on a visualisé de cette manière-là un prolongement potentiel.

LE PRÉSIDENT :

Je vais demander aux gens de l'arrondissement quelle importance ou quelle place ça 4640 occupe, disons, de prévoir des emprises comme ça quand on fait l'analyse d'un projet et que les perspectives sont vraiment très éloignées pour l'avenir?

M. RICHARD BLAIS :

4645 Dans un premier temps, si vous me permettez, j'ai dit quelque chose qui n'était pas vrai et pas exact, je voudrais corriger.

LE PRÉSIDENT :

4650 Tout le monde a droit à l'erreur.

M. RICHARD BLAIS :

Le règlement de PIIA, il est sur le site de l'Office, il fait partie intégrante du projet de 4655 règlement qu'on étudie ce soir à l'article 10 de ce règlement-là. Donc, vous pourrez le trouver,

il y a une liste de critères qui sont déjà indiqués à ce moment-là. Donc, ça fait partie du projet de règlement. Alors, excusez-moi pour la confusion de tantôt. Effectivement, le règlement, il existe, il a été écrit.

4660 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

4665 **M. RICHARD BLAIS :**

Deuxièmement, pour ce qui est de l'emprise de la rue McDuff, c'est difficile de retracer dans le temps de quelle manière le développement a été fait. On sait que la prison de Bordeaux est arrivée là aux alentours des années 1900, 1910. La rue McDuff, de chaque côté du grand terrain de la prison de Bordeaux a une amorce, autant du côté de Poincaré que du côté de la rue Tanguay. cette amorce-là s'arrête au terrain qui est la propriété de la SIQ, la prison.

4670
4675 Quelle était l'intention du législateur quand ils ont zoné cette rue-là et qu'ils ont arrêté au terrain de la prison, je n'en ai aucune idée. Est-ce que ç'a été fait avant que la prison vienne s'implanter là? Malheureusement je n'ai pas cette information-là avec moi.

4680 Je sais que nous aujourd'hui ce qu'on sait, c'est que l'emprise existe sur le terrain. En ce moment, on a aucune intention de la part de la Société immobilière du Québec de vendre ce terrain-là, de le restituer à la Ville d'aucune manière. Donc, advenant qu'un jour la Société immobilière du Québec nous rétrocède une partie de leur terrain, on a ces emprises de rue qui feraient en sorte qu'un développement résidentiel quelconque pourrait s'échafauder à partir de ces emprises de rue et le prolongement de la McDuff est une hypothèse parmi tant d'autres comme ce qui pourrait être réalisé.

4685 Maintenant, au moment où on se parle, il n'y a absolument aucun plan de réalisation de ces choses. Quand on revient maintenant à l'échelle du projet qui est proposé ce soir, de

4690 la même manière, étant donné que le seul terrain disponible à l'heure actuelle, c'est celui qui est utilisé pour du développement, on entrevoit la possibilité éventuelle que le reste du secteur puisse se développer, puis comme on ne voudrait pas que ce terrain-là dans une telle éventualité demeure quelque chose d'isolé et qui ne parle pas au reste du quartier, on a à ce moment-là demandé au promoteur de prévoir des emprises de rue éventuelles qui pourraient désenclaver la rue qui est proposée ici.

4695 Maintenant, au moment où on se parle, aucun projet sur la table à ce niveau-là. Ces emprises de rue pourraient être éventuellement utilisées advenant qu'il y ait des changements au niveau propriété immobilière dans le secteur.

LE PRÉSIDENT :

4700 D'accord.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4705 Si vous me permettez juste de compléter?

LE PRÉSIDENT :

Oui, allez-y. Je vous en prie.

4710 **M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

4715 Dans les projets de première mouture, il n'y avait qu'une emprise de rue prévue vers le nord et c'est suite à cet échange-là avec le CAU qui nous disait : « Écoutez, on ne veut pas que le terrain soit enclavé. On le sait que ce n'est pas défini ailleurs, mais prévoyez l'avenir. », que ce travail-là a été fait et qui a amené à la création de la deuxième emprise de rue qui est un terrain qu'on cède à l'arrondissement, qu'on ne peut pas développer, mais qui ouvre le site sur un éventuel développement futur.

LE PRÉSIDENT :

4720 Très bien. Merci beaucoup.

M. LAURENT BOUR :

4725 Ces rues font donc partie du projet?

LE PRÉSIDENT :

Pardon?

4730 **M. LAURENT BOUR :**

Ces rues font donc partie du projet à ce que j'en comprends? Il n'y a pas de construction de la rue?

4735 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ce qu'on a compris. Ce sont des emprises qui...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4740 Ce sont des emprises qui seront cédées à... Autrement dit, si on veut continuer à prévoir deux emprises de rue parce que c'est important pour peut-être un jour un développement futur, quand on réfléchit au plan d'implantation, où est-ce qu'on met les bâtiments? Bien, on ne peut pas les mettre sur ces emprises-là parce qu'on veut garder le terrain ouvert pour que les administrations futures dans 10 ans, dans 20 ans, dans 30 ans, dans 100 ans, puissent faire ce qu'elles veulent avec le terrain au nord et que les terrains ne soient pas enclavés.

4745

LE PRÉSIDENT :

4750

À moins que la Ville ne renonce explicitement.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4755

Bien sûr, à moins que la Ville ne renonce, mais en même temps, c'est les comités d'experts de la Ville qui nous disent : « C'est très important d'essayer de faire en sorte que le site soit ouvert sur le futur. » Et c'est un bon point, on respecte ça, mais c'est un méchant casse-tête.

4760

Alors, quand on regarde cette demande-là, puis qu'on dit : On pourrait prévoir une autre emprise de rue, bien, ça limite des endroits de bâtiment. On ne peut pas mettre de stationnement souterrain sous des emprises de rue, etc., etc. C'est un morceau du puzzle.

LE PRÉSIDENT :

4765

Merci, Monsieur Bour.

M. LAURENT BOUR :

4770

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

4775

J'appelle maintenant monsieur Pascal Dubreuil et j'aurai après ça monsieur Jean-François Desgroseillers. Bonsoir, Monsieur!

M. PASCAL DUBREUIL :

4780 Bonjour. Moi, j'ai 4 enfants présentement, à la fin du projet, je ne sais pas combien. Pourquoi la Ville n'a pas obligé le promoteur à avoir des unités de 5 chambres à coucher pour accommoder des familles nombreuses d'Ahuntsic?

LE PRÉSIDENT :

4785 D'accord. Tout d'abord, je me tourne vers la Ville. Est-ce que ça peut faire partie des exigences ou des choses que la Ville négocie, la taille des logements? Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

4790 Nous incitons les promoteurs à avoir un certain pourcentage de logements plus grands. Ceci étant dit, à moins d'avoir une idée précise de la clientèle qui est visée, du 5 chambres à coucher, ce n'est pas quelque chose qu'on demande normalement.

4795 Maintenant, nous savons que le promoteur en fonction du marché, lui sera capable d'adapter, au fur et à mesure que les ventes vont se faire, son produit à ça parce qu'on voit souvent que la typologie des logements qui sont proposés dans un projet au fur et à mesure que les ventes se font peut être modulée et modifiée.

4800 On va aller demander, exiger formellement du 5 chambres à coucher dans des cas très précis comme par exemple dans les logements sociaux de Place l'Acadie où il y a des familles nombreuses qui avaient été enlevées du site pendant la durée des travaux et qui sont ensuite revenues. Ils avaient un logement dont la grandeur et le nombre de chambres à coucher correspondaient exactement à leurs besoins familiaux.

4805 Maintenant, ici, on est dans l'hypothétique et puis dans un contexte comme celui-là, on n'exige pas jusqu'à du 5 chambres à coucher. On va leur demander d'avoir du 3 chambres à

coucher et ensuite, eux autres pourront moduler et en ajouter au fur et à mesure que la demande se présentera.

LE PRÉSIDENT :

4810

Un complément de réponse de votre côté quant à la capacité, disons, du projet éventuellement d'avoir des unités aussi grandes que ça?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4815

J'ai déjà dit qu'on avait un certain nombre de 5½ et j'ai dit, je pense mardi ou mercredi dernier, que selon le marché, monsieur Musto pourrait envisager des 6½. Donc, ça veut dire 4 chambres à coucher. Mais 5 chambres à coucher, en toute franchise, je n'ai jamais entendu ce chiffre évoqué dans nos discussions, monsieur Musto, moi, l'architecte ou monsieur Gariepy. Donc, je vous donne une réponse très franche.

4820

LE PRÉSIDENT :

D'accord. O.K. Une deuxième question, Monsieur Dubreuil?

4825

M. PASCAL DUBREUIL :

Pourquoi pour un projet d'une telle envergure, il n'y a pas d'affichage sur le site présentement du ministère du Transport, une photo du projet en cours, soit par l'OCPM, soit par le promoteur ou soit par la Ville? Est-ce que c'est un projet confidentiel? Ou est-ce qu'on essaie de... Je ne veux pas...

4830

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Votre question est à plusieurs facettes. Première des choses, l'Office ne fait pas d'affichage. Ensuite, je vais me tourner vers la Ville parce qu'il y a des situations où il

4835

y a des règles qui peuvent, j'imagine, exiger de l'affichage dans certaines circonstances et ainsi vers le promoteur pour l'aspect peut-être plus général.

4840 Est-ce qu'il y a des projets de quelque ordre que ce soit qui, à Montréal, obligent à faire une forme ou une autre d'affichage?

M. RICHARD BLAIS :

4845 L'arrondissement est tenu dans les cas de projets particuliers, dans des cas de démolition. À prime à bord, je ne vois pas d'autres cas où est-ce que ça pourrait arriver, mais dans ces cas-là, par la loi, la Ville est tenue de faire un affichage sur le site.

LE PRÉSIDENT :

4850 Qu'est-ce qu'un projet particulier, Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

4855 Un projet particulier, bon, le nom au long, c'est un PPCMOI, projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. C'est une procédure prévue d'une part par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme du gouvernement du Québec et par la suite, suite au règlement adopté par l'arrondissement et encadré par les règlements de l'arrondissement dans lesquels les principes de la loi sont appliqués dont entre autres le
4860 nombre de lectures que ça doit faire au conseil d'arrondissement, certaines modalités quant aux approbations référendaires, certaines modalités quant aux affichages ou consultations publiques qui doivent être réalisées.

4865 Donc, tout est prévu dans la loi et l'arrondissement dans ces cas-là se plie à la loi et la manière avec laquelle nous l'appliquons.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que c'est un affichage de caractère illustratif ou la procédure?

4870 **M. RICHARD BLAIS :**

4875 Non. Le Loi nous impose d'avoir un affichage qui n'est pas illustratif, mais plutôt un affichage qui va dire quel est l'objet du projet, l'identification de l'adresse et les textes prévus dans la loi là-dessus, mais il n'y a pas d'illustration à part le logo de la Ville de Montréal sur les pancartes en question.

LE PRÉSIDENT :

4880 D'accord. Je vais aller du côté du promoteur. Là, on parle peut-être d'un autre genre d'affichage qui est plus l'illustration du projet. Pourquoi il n'y en a pas en ce moment et est-ce que ça fait partie éventuellement des intentions?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4885 Écoutez, dans le processus quand on a rencontré la direction de l'Office de consultation publique qui nous a expliqué comment fonctionnait le processus, puis que plusieurs dizaines de milliers de dépliants seraient distribués porte à porte, puis qu'il y aurait des avis publics dans les journaux, qu'on a vu les avis écrits de journalistes, puis qu'en plus
4890 nous, on considère que c'est de la responsabilité première de l'Office de bien annoncer son processus et, à notre avis, ils le font très bien.

LE PRÉSIDENT :

4895 Je m'excuse, Monsieur, ce n'est pas ça ma question. Il y a beaucoup de projets immobiliers qui font l'objet d'un affichage de type illustratif; est-ce que c'est quelque chose que vous avez envisagé ou qui est susceptible d'intervenir à un moment ou à un autre?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

4900 À un moment, certainement, mais d'habitude ce type d'illustration-là, et là je parle de mon expérience un peu en communication, vient au moment où l'ensemble des autorisations sont octroyées, les projets vont de l'avant et là, on peut prendre les images définitives et les afficher. Et c'est souvent dans un but promotionnel de vendre les unités, mais on n'est vraiment pas rendu à cette étape-ci. On est dans un processus de consultation qui relève de
4905 l'Office, donc, voilà.

LE PRÉSIDENT :

4910 Oui. D'accord. Je pense qu'on a fait le tour de vos questions, Monsieur Dubreuil.

M. PASCAL DUBREUIL :

4915 C'est bon. Parce que moi, j'habite, je vois les garages MTQ de chez moi et je n'ai pas reçu aucun avis de l'Office.

LE PRÉSIDENT :

4920 D'accord. Là-dessus, il a fallu, et je le répète, s'excuser de ce que dans le processus de distribution, ça a l'air qu'il y a un secteur qui a été oublié, mais on est quand même heureux que vous soyez ici ce soir.

Je vais donc appeler monsieur Jean-François Desgroseillers et j'aurai ensuite monsieur Alain Larouche. Monsieur Desgroseillers?

4925 **M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

Oui, bonsoir! J'ai deux questions. La première est très factuelle. En fait, il y a beaucoup de citoyens, je pense, qui veulent réfléchir à des projets ou des visions alternatives pour la zone en question et la première question porte sur une information qui pourrait nous aider à réfléchir. Je ne sais pas si on pourra avoir la réponse ce soir ou si la commission pourra aller la chercher.

Une des contraintes par rapport au projet, c'est le chemin qui part de la prison Tanguay et on a compris que la prison Tanguay voulait garder cet accès-là, mais là dans la mesure où il y aurait maintenant la rue Meilleur qui semble mener à la prison Tanguay, la question, c'est pourquoi ils tiennent tant à avoir cette entrée dédiée-là alors qu'il y aurait, donc, une voie publique qui y mènerait maintenant, et il y a des idées qui ont été lancés par monsieur Giguère et d'autres d'avoir un parc ou enfin, de faire autre chose de cette zone-là?

4935 **LE PRÉSIDENT :**

Dans votre esprit, ce qui vous permettrait de récupérer l'espace qui est occupé actuellement par la voie qui mène à la prison Tanguay?

4940 **M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :**

Oui, c'est la question.

LE PRÉSIDENT :

4950 Est-ce que, du côté de l'arrondissement, l'empreinte actuelle de la voirie existante a été examinée en rapport avec ce projet-là, éventuellement explorer des alternatives pour l'espace qui est occupé actuellement par la voie d'accès à la prison Tanguay?

M. RICHARD BLAIS :

4955 D'abord, la voie d'accès à la prison Tanguay, la plupart des citoyens qui sont ici et qui habitent le secteur savent qu'il y aurait une possibilité pour toute personne voulant accéder à la prison Tanguay de passer par la rue Tanguay et c'est justement dans le but d'éviter ces passages-là que les gens de la prison nous ont dit qu'ils voulaient conserver ce chemin-là à l'arrière et c'est aussi pour ça qu'ils nous avaient dit qu'ils l'avaient créé.

4960 Maintenant, moi je ne travaille pas pour la prison Tanguay, je ne peux pas vous donner des faits là-dessus, je vous rapporte ce qui m'a été donné comme information là-dessus et par la même occasion, on nous a signifié que ce chemin-là n'était pas négociable, qu'ils allaient le conserver. Donc, on n'a pas examiné d'autres avenues de ce côté-là étant donné que la position du chemin ne semblait pas quelque chose qui était dans la balance.

LE PRÉSIDENT :

4970 Ça, Monsieur Desgroseillers, je pense qu'on a la réponse que ça constitue en ce moment une contrainte. Rien ne vous empêcherait évidemment de faire valoir une alternative ou des considérations à ce sujet-là.

M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :

4975 Mais pour nous éclairer, est-ce que ce serait possible que la commission demande à ce que les responsables de la prison Tanguay produisent une lettre dans les prochains jours

ou semaines qui nous expliquerait pourquoi c'est non négociable? Parce que je veux bien comprendre que c'est non négociable...

4980

LE PRÉSIDENT :

J'en prends note, mais je ne vous fais aucune promesse là-dessus parce qu'on est vraiment quant à moi, surtout après ce qu'on a dit tout à l'heure sur l'avenir, ça devient très spéculatif.

4985

M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :

Merci.

4990

LE PRÉSIDENT :

Deuxième question?

4995

M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :

La deuxième question s'adresserait à l'arrondissement. Monsieur Blais tout à l'heure a mentionné que la stratégie de développement économique qui a été rendue public la semaine passée par l'arrondissement n'a pas étudié le secteur en question. Or, je me demande un peu pourquoi le maire de l'arrondissement, monsieur Gagné, lorsqu'il a lancé la stratégie de développement économique a parlé avec enthousiasme du projet Musto mardi dernier? Alors, quel est le lien entre le projet Musto et la stratégie de développement économique?

5000

LE PRÉSIDENT :

5005

Écoutez, avant de donner la parole à l'arrondissement, je vous dirai : Vous poserez la question aussi au maire de l'arrondissement. D'accord? Sur le plan technique, je vais quand même demander à monsieur Blais.

M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :

5010

On aurait aimé lui poser, mais il n'est pas là et je pense qu'il n'était là aucun soir.

LE PRÉSIDENT :

5015

Un élément de réponse, Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

5020

Oui. En réalité, j'allais vous donner la même réponse que monsieur le président vous a déjà donnée. Je ne peux pas parler pour monsieur Gagné. Si vous lisez les documents de la stratégie de développement économique, vous allez voir dedans, et ça c'est public, un site où il y a toutes sortes de choses qui ont été créées là-dessus, et vous allez voir qu'il y a 4 secteurs qui ont été identifiés comme des secteurs prioritaires d'intervention, c'est-à-dire les berges de la rivière des Prairies en étant un, Laurentien/Grenet en étant un autre, la Tête du pont Viau et le secteur L'Acadie/Chabanel.

5025

5030

Cependant, c'est évident que quand on fait du développement économique sur un territoire, même si on identifie des secteurs prioritaires, on ne va pas se borner qu'à ces secteurs-là. Alors, est-ce que monsieur Gagné a voulu faire état de possibilité de développement dans certains autres secteurs? Ça, ça lui appartient de répondre.

M. JEAN-FRANÇOIS DESGROSEILLERS :

5035

On lui posera la question. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur Desgroseillers. J'appelle monsieur Alain Larouche. Après quoi, j'aurai monsieur François Taisne. Monsieur Larouche?

5040 **M. ALAIN LAROUCHE :**

Bonsoir, Monsieur! J'ai pris connaissance du projet il y a quelques jours, j'ai manqué la première séance. Alors, il y a ma première question qui a peut-être déjà été répondue.

5045 La première question – en fait, j'ai beaucoup de difficulté avec votre projet. Je demeure dans la rue Hogue, ça fait 25 ans, puis disons que je me suis beaucoup impliqué dans les années 90 à l'époque où on avait beaucoup de problèmes de circulation de transit et aussi quand Loblaws est venu s'installer.

5050 **LE PRÉSIDENT :**

Mais votre question... C'est parce que je ne vous demande pas de commenter...

5055 **M. ALAIN LAROUCHE :**

J'en ai beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

5060 Vous avez droit à deux questions.

M. ALAIN LAROUCHE :

Oui, c'est ça.

5065 **LE PRÉSIDENT :**

5070 Mais dites-vous qu'il y a quand même énormément de gens qui ont posé des questions et à travers tout ça, il y a une masse d'informations qui va se retrouver dans les transcriptions, la première est déjà là. Alors, votre question.

M. ALAIN LAROUCHE :

Oui, je vais essayer de vous déposer un mémoire éventuellement pour faire le *wrap up* de différents points qui m'intriguent.

5075

Bon, on peut prendre un point, un premier point. Par rapport au Loblaws, quand Loblaws est venu s'installer dans les années 90, ils sont rencontrés beaucoup de résistance des résidents et devant la quantité d'opposition, Loblaws qui avait acheté un terrain, le terrain des ateliers municipaux de la Ville de Montréal, bon, comme on dit, il était devenu propriétaire, il était pogné avec si je peux dire, alors, pour arriver à implanter son magasin d'alimentation, finalement Loblaws est venu à la conclusion d'entreprendre littéralement l'excavation de ce qui était un dépôt à l'époque. Donc, il y avait une carrière...

5080

LE PRÉSIDENT :

5085

Et quelle est votre question? Le plus rapidement possible.

M. ALAIN LAROUCHE :

5090

Oui, d'accord. Alors, devant l'énormité des coûts que Loblaws a eu en encourir pour s'implanter et devant, comme on dit, en tout cas pour moi, c'est une évidence que le développement est carrément devant sa cour – à l'époque, il était demeuré... C'est hypothétique, mais...

5095

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Larouche, s'il vous plaît, votre question.

M. ALAIN LAROUCHE :

5100 Ma question. Est-ce qu'il est demeuré une entente plus ou moins privée, ou je ne sais pas quoi, comment la qualifier, mais est-ce qu'il est demeuré une entente de la Ville de Montréal avec Loblaws pour éventuellement aider Loblaws à avoir une clientèle pour son entreprise à moyen terme dans 10, 15, 20 ans? « On va vous aider en densifiant le secteur immédiat de votre magasin d'alimentation. »

5105

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Votre question est comprise, Monsieur, ça va. Je vais me tourner vers l'arrondissement. Est-ce qu'il y a quelque chose?

5110

M. RICHARD BLAIS :

Il n'existe aucune entente de cet ordre-là.

5115

M. ALAIN LAROUCHE :

Il n'y a eu rien, rien de ça qui est demeuré?

5120

M. RICHARD BLAIS :

Pas à ma connaissance.

M. ALAIN LAROUCHE :

5125

O.K.

LE PRÉSIDENT :

Quelque chose du côté de... de l'autre côté? Non. Deuxième question.

5130 **M. ALAIN LAROUCHE :**

La deuxième question, disons que ça a rapport à des préoccupations relatives au plan de circulation qui va nécessairement être touché par ça, mais je n'arrive pas à comprendre en vertu de quel principe vous avez, ou le comité d'urbanisme en est venu à la conclusion qu'il fallait que le bâtiment, les deux gros bâtiments de 10 étages sur le boulevard soient implantés à la ligne de trottoir, à la ligne de propriété alors que tout juste l'autre bord de la voie ferrée, il y a des aménagements semblables avec des commerces au rez-de-chaussée, etc., et il y a toujours une rue de service qui permet l'accès aux édifices.

5140 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, votre question est claire, Monsieur.

5145 **M. ALAIN LAROUCHE :**

Bon, mais...

LE PRÉSIDENT :

5150 Non, je pense que c'est compris. Vous demandez pourquoi ce n'est pas fait comme ça. C'est tout.

M. ALAIN LAROUCHE :

5155 Oui, mais je n'avais pas fini ma phrase, si vous me permettez.

LE PRÉSIDENT :

Vous êtes en train de donner des commentaires, Monsieur. Alors...

5160

M. ALAIN LAROUCHE :

Ben, c'est que les gens qui vont aller à la soi-disant garderie qu'il va y avoir là, d'une part ceux qui vont arriver de l'est ne pourront jamais sortir directement parce qu'ils vont être obligé de continuer vers l'ouest et ceux qui vont arriver de l'ouest, bien, ils n'ont pas d'entrer pour...

5165

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

5170

M. ALAIN LAROUCHE :

Alors, ça me semble...

5175

LE PRÉSIDENT :

Vous avez deux questions dans une, mais je les prends comme une seule question. D'accord? On va aller chercher la réponse. Comment avez-vous...

5180

M. ALAIN LAROUCHE :

C'est en vertu de quel principe?

LE PRÉSIDENT :

5185

S'il vous plaît! Comment vous avez dans l'arrondissement déterminé cette option d'aménagement qui consiste à bâtir près d'Henri-Bourassa plutôt que d'avoir un aménagement semblable à celui qu'on trouve à l'ouest de la voie ferrée et en tenant compte justement qu'il y aura des activités, éventuellement garderie, centre de la petite enfance, qui peuvent avoir des problèmes particuliers d'accès?

5190

M. RICHARD BLAIS :

5195

Dans une première partie de la réponse, on s'entend que pour avoir une contre-allée à cet endroit-là, c'est comme une deuxième emprise de rue à côté de la rue. C'est ce qui existe de l'autre côté. C'est un choix qui a été fait à l'époque de développer le secteur de cette manière-là.

5200

Dans le cas qui nous intéresse ici, si on regarde ce qui se passe à l'est du secteur immédiat, ce n'est pas la manière avec laquelle ç'a été fait. Donc, il aurait fallu commencer le principe de ce côté-là jusqu'à la voie ferrée, j'imagine, pour aller rejoindre l'espèce de bretelle qui passe par-dessus et exiger à ce moment-là du promoteur à ce qu'il nous donne en plus de la rue qui était derrière, une nouvelle emprise de rue qui, elle, aurait longé le boulevard Henri-Bourassa en augmentant considérablement le ratio d'asphalte qu'il y avait à cet endroit-là. Ce qui n'était pas nécessairement des choix qui étaient vus comme souhaitables de la part de l'arrondissement.

5205

5210

On préférait avoir des bâtiments qui venaient encadrer le boulevard Henri-Bourassa et c'est le choix qui a été proposé par l'entrepreneur et on n'a pas cru bon de lui demander de mettre une contre-allée et de nous redonner une autre rue pour mettre à côté de la rue Henri-Bourassa.

M. ALAIN LAROUCHE :

Mais vous ne voyez pas...

5215

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît! Est-ce que cette notion de contre-allée, c'est quelque chose à quoi on a recours encore comme procédé d'aménagement?

5220

M. RICHARD BLAIS :

C'est une option parmi tant d'autres qui peut être examinée dans le cadre du développement d'un secteur effectivement.

5225

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

5230

M. RICHARD BLAIS :

Il n'est pas évident non plus que les commerces qui vont être installés au rez-de-chaussée de ces édifices-là qui sont des commerces quand même dont la vocation est d'être des commerces de proximité, c'est évident qu'il y a des gens qui vont venir en voiture au CPE, mais considérant un bassin potentiel de 923 condominiums sur le site, ce qui est proposé actuellement par le promoteur, ça fait également un excellent bassin de personnes qui pourraient accéder au service de garde sans se servir de leur voiture pour aller reconduire les enfants.

5235

5240

Donc, ce n'est pas tout le monde qui va utiliser la voiture pour aller à cet endroit-là et il était de notre compréhension qu'il n'y avait pas de problème envisagé quant à l'affluence de véhicules pour le service de garde.

M. ALAIN LAROUCHE :

5245 Enfin, disons...

LE PRÉSIDENT :

5250 S'il vous plaît, on va laisser les gens répondre. Monsieur Côté?

M. GILLES CÔTÉ :

5255 Un complément d'information pour la contre-allée, le petit Henri-Bourassa si vous voulez. Ce qu'on a du côté... il ne faut pas que je me trompe, ouest près de Bois-de-Boulogne, en fait ce n'est plus des géométries, ce qu'on nous a dit, ce n'est plus des géométries que la Ville de Montréal veut avoir parce que ça entraîne des problèmes pour les temps de traverse de piéton. Il faut traverser et la contre-allée et Henri-Bourassa. C'est très long, c'est conflictuel, puis en plus le dégagement à l'intersection est difficile. Les zones d'arrêt, c'est difficilement respecté.

5260

M. ALAIN LAROUCHE :

 Bien là, ça va être vraiment...

5265 **LE PRÉSIDENT :**

 Monsieur. Monsieur.

M. ALAIN LAROUCHE :

5270 ...très dangereux de se rendre là.

LE PRÉSIDENT :

5275 Monsieur! Si vous avez des points de vue, vous pourrez les exprimer dans le mémoire. Là, on essaie d'aller chercher des réponses. J'ai été très généreux en vous laissant poser vos questions, mais il y a quand même des compléments dans l'information.

5280 Est-ce que la Ville a des exigences sur les aménagements d'accès véhiculaires ou des dégagements quand on a à desservir une garderie ou un centre de la petite enfance?

M. GILLES CÔTÉ :

5285 Lorsque c'est possible, on vérifie la possibilité d'installer un débarcadère sur rue. Sur Henri-Bourassa, ce ne sera pas possible d'installer un débarcadère pour la garderie. Si c'est le sens de la question, c'est non.

LE PRÉSIDENT :

5290 D'accord.

M. ALAIN LAROUCHE :

En tout cas, ça vient...

5295 **LE PRÉSIDENT :**

Un complément d'information de votre côté sur éventuellement la présence d'une garderie ou d'un centre de la petite enfance?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5300

Comme on l'a dit, le stationnement entre les deux bâtiments sert de stationnement qui permettra aux parents de venir accompagner leur enfant et en toute sécurité les amener à la garderie.

5305

LE PRÉSIDENT :

Mais le fait...

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5310

Il n'y a pas d'aménagement particulier de type débarcadère ou autre de prévu.

LE PRÉSIDENT :

5315

Est-ce que, compte tenu du fait que la rue, que le boulevard Henri-Bourassa est un boulevard à grande circulation à cet endroit-là, dans ce cas-ci d'après ce qu'on voit, on pourrait accéder en arrivant uniquement vers l'est et on doit tourner uniquement vers l'ouest en sortant, est-ce qu'on a pensé à des alternatives, soit aménager les espaces sur les rues intérieurs du projet?

5320

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5325

Non. Il y a déjà eu une première mouture du projet où une rue circulait directement derrière les bâtiments d'Henri-Bourassa et c'est justement cette mouture de projet-là qui a été discutée avec véhémence au comité d'architecture et d'urbanisme, et on nous a dit : « Faites donc circuler une seule rue pour dégager un parc dans le centre qui soit beaucoup plus grand » et à la réflexion, on pense que c'est plus intéressant parce que c'est vrai que ça aurait pu permettre peut-être à des gens d'arriver en voiture à la garderie et ne pas être sur Henri-

5330 Bourassa, mais en contrepartie, les enfants auraient dû traverser une rue pour accéder à un parc.

5335 Donc, vous savez, il n'y a pas de... il y a toujours des plus et des moins dans les différentes options. Alors, la solution telle qu'elle est préconisée là qui permet un stationnement sécuritaire entre les deux bâtiments et dont la configuration exacte restera à déterminer dans le détail, nous apparaît, et au CAU et au CCU, une meilleure approche.

LE PRÉSIDENT :

5340 Merci.

M. ALAIN LAROUCHE :

Mais le stationnement, un dernier commentaire, le stationnement entre les bâtiments...

5345 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Larouche. Merci pour vos questions.

M. ALAIN LAROUCHE :

5350 Bon, o.k., ça va. Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

5355 Vous pourrez commenter amplement la prochaine fois.

M. ALAIN LAROUCHE :

Oui, dans le document que je vais essayer de trouver le temps de vous préparer.
Merci.

5360

LE PRÉSIDENT :

Alors, j'appelle maintenant monsieur François Taisne. Et après ça, j'aurai madame
Dorata Kulig. Bonsoir, Monsieur!

5365

M. FRANÇOIS TAISNE :

Bonjour! Je vais vous poser des questions de nature financière. Je ne sais pas si
vous pouvez répondre.

5370

LE PRÉSIDENT :

Posez-les toujours. Vous avez droit à deux questions, d'accord?

5375

M. FRANÇOIS TAISNE :

Oui. Au référendum, on a qu'une question, donc j'ai déjà un avantage. Alors, le projet
coûte 180 M\$, ça, ça veut dire que le promoteur doit avoir la capacité de supporter une marge
de crédit de 85% et avoir une équité de 40 M\$. Est-ce que la Ville vérifie la solvabilité du
promoteur? Et comment?

5380

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Du côté de la Ville...

5385 **M. FRANÇOIS TAISNE :**

Parce que vous avez...

5390 **LE PRÉSIDENT :**

Non, ça va, votre question est claire.

M. FRANÇOIS TAISNE :

5395 Parfait.

LE PRÉSIDENT :

5400 Mais encore, quand un promoteur ou n'importe qui demande un permis, est-ce qu'il y a des considérations relatives à la capacité de réalisation qui sont examinées?

M. RICHARD BLAIS :

5405 Non, il n'est pas dans les habitudes de la Ville de demander au promoteur de montrer pattes blanches dans un cas comme celui-là et de prouver qu'il a les moyens de réaliser le projet qu'il propose.

M. FRANÇOIS TAISNE :

5410 Donc, on peut se retrouver...

LE PRÉSIDENT :

5415 Monsieur...

M. FRANÇOIS TAISNE :

...comme le projet *Voyageur*.

5420 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur.

5425 **M. FRANÇOIS TAISNE :**

C'est bien. Deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

5430 Un instant, c'est moi qui préside.

M. FRANÇOIS TAISNE :

All right.

5435

LE PRÉSIDENT :

Jusqu'à nouvel ordre, vous en avez encore pour quelques minutes. Je vais quand même me tourner vers le promoteur.

5440

Dans le métier de promoteur immobilier, dans cette activité-là, qu'est-ce qu'un promoteur doit quand même bâtir que ce soit aux yeux des bailleurs de fonds ou d'autres qui le rende crédible si vous me passez l'expression sur le plan financier?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5445

Évidemment un promoteur immobilier doit faire affaires avec des institutions financières et trouver des institutions financières qui, elles, font l'ensemble des enquêtes de crédit qui n'est pas du rôle de la Ville de faire, et offre au moment où c'est utile les marges de crédit, les prêts, etc., usuels. Alors, donc, monsieur Musto remplit ses obligations-là.

5450

Dans nos discussions avec la Ville, il est prévu, et ce n'est pas avec l'arrondissement, mais bien avec la Direction de l'habitation, comme il y a un engagement formel de respecter la stratégie d'inclusion qui prévoit 15% de logements sociaux, 15% de logements abordables, il y a des lettres d'entente, des accords formels à signer avec la Direction de l'habitation pour s'assurer que ce ne soit pas juste un engagement verbal, mais que ce soit formalisé par lettre d'entente. Dans ces lettres d'entente-là, ma compréhension, c'est que la Ville exige des garanties sous forme de lettres bancaires, garanties bancaires, pour s'assurer que les logements sociaux soient vraiment réalisés.

5455

5460

Alors ça c'est une des négociations, discussions, qui doit avoir lieu avec la Direction de l'habitation comme c'est toujours le cas à mon compréhension dans les projets où il y a le respect de la stratégie d'inclusion.

M. FRANÇOIS TAISNE :

5465

Parfait. Deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

5470

Je vous en prie.

M. FRANÇOIS TAISNE :

Combien l'arrondissement et la Ville de Montréal injectent de subventions directes et indirectes?

5475

LE PRÉSIDENT :

Du côté de monsieur Côté ou monsieur Blais, qu'est-ce qu'il y a comme injection de fonds publics de la Ville ou de l'arrondissement?

5480

M. FRANÇOIS TAISNE :

Directs et indirects.

5485

M. RICHARD BLAIS :

Il y aura des travaux réalisés par la Ville. Entre autres, on avait parlé de l'aménagement du parc et non pas de son acquisition, mais de l'aménagement du parc qui n'est pas une subvention, mais plutôt un travail à réaliser.

5490

Au niveau de l'arrondissement, nous ne donnons aucune subvention ni au promoteur, ni à personne d'autre. Au niveau de la Direction de l'habitation de la ville centrale, ça, ça quitte un peu mon domaine d'expertise, mais là dans le cas des logements sociaux, il y a des subventions qui vont être fournies selon certains barèmes pour la réalisation et l'occupation des logements sociaux, ces subventions qui sont versées, je crois, auprès des organismes qui chapeautent ça et aux locataires qui sont là.

5495

LE PRÉSIDENT :

C'est selon des programmes qui sont prédéterminés?

5500

M. RICHARD BLAIS :

5505 Écoutez, je me retournerais vers mes collègues de l'habitation qui sont présents ici ce soir, mais...

LE PRÉSIDENT :

5510 On a eu une réponse là-dessus. Mis à part l'aménagement du parc, est-ce qu'il y a d'autres travaux publics, des travaux d'aménagement...

M. FRANÇOIS TAISNE :

5515 Écoutez, j'ai financé plusieurs projets immobiliers et...

LE PRÉSIDENT :

Monsieur!

5520 **M. FRANÇOIS TAISNE :**

Et il y a toujours des subventions...

LE PRÉSIDENT :

5525 Monsieur!

M. FRANÇOIS TAISNE :

5530 ...qui étaient données.

LE PRÉSIDENT :

5535 Monsieur, je pense qu'on est allé chercher la réponse là-dessus. Le complément, je voulais simplement demander si en plus de l'aménagement du parc, il y a d'autres travaux publics. Est-ce que vous allez par exemple faire du pavage de rue? Est-ce que vous aurez des infrastructures à installer?

M. GILLES CÔTÉ :

5540 Tous les travaux d'infrastructures souterraines, égouts, aqueduc, de la rue et l'aménagement de la rue sont au frais du promoteur.

LE PRÉSIDENT :

5545 D'accord. Monsieur Cyr, un complément d'informations?

M. BERNARD CYR :

5550 Au niveau subventions directes, le programme de subventions pour les logements sociaux s'appelle *Accès Logis*, c'est un programme du gouvernement du Québec. Pour donner un exemple, ça subventionne la construction, les coûts de réalisation.

5555 Donc, un exemple, un logement de 2 chambres à coucher dont le coût reconnu maximum par Québec est, disons arrondi, 128 000 \$, la subvention à l'organisme à but non lucratif...

M. FRANÇOIS TAISNE :

Ça, ça ne m'intéresse pas.

5560 **M. BERNARD CYR :**

D'accord.

5565 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur, monsieur!

M. BERNARD CYR :

5570 Au promoteur?

M. FRANÇOIS TAISNE :

5575 Oui, au condo.

M. BERNARD CYR :

5580 Non, il n'y a pas de subvention au promoteur. Il y a une subvention au groupe communautaire, il y a une subvention pour les logements abordables à l'acheteur du logement et la Ville paye en plus les infrastructures qui desservent les logements sociaux. Donc, c'est au bénéfice...

M. FRANÇOIS TAISNE :

5585 La Ville va payer pour raser la bâtisse qui est le long d'Henri-Bourassa?

M. BERNARD CYR :

5590 Non. Ça, c'est le promoteur qui assume les coûts de démolition.

LE PRÉSIDENT :

On va se tourner du côté du promoteur pour ça. C'est vous qui allez payer la décontamination d'après ce qu'on disait?

5595

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

On décontamine, on démolit et on n'a pas de subventions envisagées dans ce projet-là.

5600

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Merci, Monsieur.

5605

M. FRANÇOIS TAISNE :

Moi, j'ai fini.

LE PRÉSIDENT :

5610

Merci beaucoup de votre intervention. Avant de passer la parole à madame Kulig, je voudrais juste vous demander si dans la recherche d'esquisses, on a parlé tout à l'heure de vues du projet, vues à hauteur de piéton, si vous aviez des choses un petit peu plus éloquentes que ce que vous avez montré?

5615

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

Non. Dans les documents, il y a des vues qui sont à peu près à hauteur d'homme, mais je ne voudrais pas les montrer parce qu'elles ne le sont pas parfaitement. Celle qui a été faite, c'est celle qu'on vous a montrée tout à l'heure.

5620

LE PRÉSIDENT :

5625 D'accord. Merci beaucoup, Monsieur. Alors donc, j'appelle effectivement madame Dorata Kulig. Bonsoir, Madame! Après, j'aurai monsieur Ernest Gallofaro et j'aurai après ça le dernier intervenant de la soirée, monsieur Étienne Dubreuil. Et on aura fait du bon travail ensemble. Alors, je vous écoute, Madame.

Mme DORATA KULIG :

5630 Bonsoir! Moi je voulais savoir, est-ce qu'il y a une entente entre le promoteur et le SHDM pour les condos... pas les condos, mais les logements abordables qui ne seront pas vendus? Est-ce que la SHDM les rachète?

LE PRÉSIDENT :

5635 Alors, peut-être...

Mme DORATA KULIG :

5640 Et dans quel délai?

LE PRÉSIDENT :

5645 D'accord. Un commencement de réponse du côté du promoteur. Il y aura peut-être un supplément à aller chercher du côté du Service d'habitation.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5650 Madame fait référence à des promoteurs qui ont des ententes avec le programme Accès Condo de la SHDM.

Mme DORATA KULIG :

5655 Oui, c'est ça.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5660 Dans ce cas-ci, il n'y a aucune entente avec la SHDM, la SHDM n'est pas un partenaire. Il n'y a pas *d'Accès Condo*. Le propriétaire assume entièrement le risque de vendre les unités qu'il construit.

Mme DORATA KULIG :

5665 Excellent.

LE PRÉSIDENT :

5670 Deuxième question?

Mme DORATA KULIG :

5675 Oui. Ma deuxième question, le monsieur tantôt, il parlait du guide d'aménagement pour les aires de TOD. Moi j'ai trouvé un autre document qui était, je pense, fait par la CMM qui définit exactement les minimum pour les nouveaux développements TOD dont entre autres celui qui est autour de la gare Bois-de-Boulogne qui est déterminé pour 80 logements par hectare.

5680 Nous ce qu'on nous propose ici, c'est plus de 220 logements par hectare qui correspond à peu près à ce qu'on a autour du métro McGill. J'ai sûrement posé la même question la dernière fois, mais ça doit vraiment m'échapper, qu'est-ce qui justifie une densification aussi élevée?

LE PRÉSIDENT :

5685

Je vais évidemment me tourner d'abord vers l'arrondissement pour réagir.

Mme DORATA KULIG :

5690

Est-ce qu'il y a un maximum finalement?

LE PRÉSIDENT :

5695

Non, mais... oui, je vais quand même voir le lien entre les chiffres qui... vous dites que ç'a été pris dans un document de la CMM?

Mme DORATA KULIG :

5700

Oui, ç'a été...oui. Le nom m'échappe, mais tous les métros, toutes les gares sont déterminées.

LE PRÉSIDENT :

5705

Alors, quel lien on peut faire sachant effectivement qu'il y a quand même une orientation de densification le long des axes de transport en commun et autour des stations, quelles sont les densités qu'on vise en règle générale et quel lien avec le projet ici? Monsieur Blais?

M. RICHARD BLAIS :

5710

Il va falloir que je vous revienne là-dessus, peut-être que c'est une information qu'on pourrait ajouter sur le site de l'OCPM. Je n'ai pas la réponse à cette question-là ce soir.

LE PRÉSIDENT :

5715 D'accord. Ce que j'aimerais que vous regardiez pour clarifier les choses, c'est si l'orientation de densification le long des axes se traduit effectivement dans des documents officiels par des densités proposées et le lien qu'on peut faire évidemment avec... si le projet qu'on a sous les yeux ici s'inscrit dans cette logique-là ou représente une augmentation considérable comme madame Kulig le soutient.

5720 Est-ce que vous avez de votre côté un complément d'information sur la densité à ce niveau-là, monsieur Gariepy ou monsieur...?

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5725 Tout à l'heure, j'ai compris de la question de madame qu'elle voulait qu'on réexplique les raisons qui motivent la densité.

Mme DORATA KULIG :

5730 Non.

LE PRÉSIDENT :

5735 Non, c'est de comprendre qu'on atteigne selon elle un ratio... vous avez dit 220 à l'hectare?

Mme DORATA KULIG :

5740 Bien, c'est à peu près un petit peu plus que 220 logements par hectare; on a 4 hectares ici.

LE PRÉSIDENT :

5745 Alors qu'autour de Bois-de-Boulogne dans un autre document... écoutez, je pense que c'est plus du côté de... Peut-être que vous pouvez donner un aperçu de réponse, mais j'attendrai plutôt un complément du côté de la Ville.

M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :

5750 Peut-être que monsieur Gariepy peut donner une brève réponse, mais...

LE PRÉSIDENT :

5755 Non, mais là, je fais appel évidemment à l'urbaniste un petit peu avec la familiarité que vous pouvez avoir avec les questions de densité comme ça.

M. SYLVAIN GARIEPY :

5760 Effectivement le document de la CMM aborde la question des densités au niveau des aires TOD. À savoir maintenant est-ce que c'est 80 logements à l'hectare qui est proposé dans le document de la CMM? Honnêtement, je ne peux pas vous le confirmer.

Mme DORATA KULIG :

5765 C'est un minimum qui est...

M. SYLVAIN GARIEPY :

C'est un minimum qui est prévu?

5770 **Mme DORATA KULIG :**

Et il n'y a pas de maximum.

5775 **M. SYLVAIN GARIEPY :**

Il n'y a pas de maximum?

LE PRÉSIDENT :

5780 Madame.

M. SYLVAIN GARIEPY :

5785 Parce que moi ce que j'ai trouvé dans le document de la CMM entre autres, c'était : On va qualifier les différentes densités dans les aires TOD. On va parler d'une faible densité quand on a de 0 à 30 logements à l'hectare, de moyenne densité quand c'est de 30 à 100 et après ça, on va dans une braquette beaucoup plus large de forte densité quand on est de 100 à 930 logements à l'hectare.

5790 Nous, dans le cadre – et vous l'avez vu dans le document du projet – on a voulu donner une échelle de grandeur au niveau de la densité qu'on atteignait pour ce projet-là et c'est dans ce tableau-là qui est en page 12 du document où on parle effectivement qu'on a une densité de logements à l'hectare de 228 et on l'a comparé à d'autres, à 3 autres projets dont entre autres Place l'Acadie qui atteint 288 logements à l'hectare, les Jardins Millen, 375
5795 logements à l'hectare ou à l'extérieur de l'arrondissement ici, c'est dans Rosemont-Petite-Patrie, mais la Norampac est à 368 logements à l'hectare.

Donc, on a voulu se donner une idée de grandeur entre autres pour démystifier la question de la densité. D'accord?

5800

LE PRÉSIDENT :

Merci. Votre deuxième question, Madame?

5805 **Mme DORATA KULIG :**

C'était ma deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

5810

D'accord. Parfait. Alors, j'appelle maintenant monsieur Ernest Gallofaro. Et la dernière personne inscrite serait alors monsieur Étienne Dubreuil; est-ce qu'il est resté ici? Bien. Alors, si tel est le cas, à 11 heures moins 10, c'est la fin donc de l'étape d'information dans le processus d'audience publique.

5815

Je vous rappelle que jeudi, le 24 mai est la date ultime pour faire connaître votre intention de faire valoir une opinion en deuxième partie, une opinion qui pourra être écrite ou orale. Il y a des directives qui sont disponibles à l'arrière pour ceux qui veulent présenter une opinion écrite.

5820

Si le mot mémoire vous est farouche, ne vous inquiétez pas, on accepte toute forme d'expression. L'impression, c'est de s'inscrire d'avance pour qu'on puisse planifier les audiences en conséquence. Et on se reverra donc le 29 mai. Je vous invite à suivre l'information et les communications pour connaître l'horaire des journées de la deuxième étape.

5825

Alors, en terminant, je veux vous remercier bien entendu de votre constance et de votre patience. Je remercie également les personnes qui ont contribué à nous informer, ceux qui ont assuré le soutien technique et qui nous permettront de retrouver les notes sténographiques sur le site de l'Office et je vous rappelle qu'à la deuxième étape, il n'y aura devant vous que la commission.

5830

Alors, merci encore et bonne nuit, vous le méritez bien, et bonne réflexion.

FIN DE LA SÉANCE

5835

* * * * *

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office
5840 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 :

5845

LOUISE PHILIBERT, s.o.