

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

COMMISSION: M. BRUNO BERGERON, président
Mme ARIANE ÉMOND, commissaire
Mme NICOLE BOILY, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET IMMOBILIER – LES ATELIERS CASTELNAU**

PARTIE 2

VOLUME 3

Séance tenue le 24 mars 2014, 19 h
À l'église orthodoxe Saint-Nicholas d'Antioche,
Au 80, rue De Castelnau Est
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 24 MARS 2014

PRÉSIDENT	1
-----------------	---

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme Madeleine Rhéaume de l'Université de Montréal	3
M. César Stafile, citoyen	8
M. Jean-François Gilker de Bâtir son Quartier.....	16
M. Marc Blanchet, citoyen	30
Mme Véronique Houle du Conseil communautaire solidarité Villeray.....	56
M. Normand Laberge, citoyen.....	65
M. Ian Ellbogen, citoyen	73

DROIT DE RECTIFICATION

M. Marc-André Hernandez de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	80
--	----

MOT DU PRÉSIDENT

M. BRUNO BERGERON, président :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Si vous voulez prendre place, la commission va poursuivre sa soirée d'audition des mémoires. Donc, nous en sommes à la troisième soirée.

10 Je vous souhaite la bienvenue sur la soirée de consultation sur le projet des Ateliers Castelnau qui est un complexe résidentiel proposé par les firmes DevMcGill et Thibault Messier Savard et associés en bordure de la rue Castelnau Ouest. Je salue les représentants des promoteurs et ceux de l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension qui sont aussi ce soir venus assister à la rencontre.

15 Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal depuis six ans. La présidente de l'Office m'a confié la responsabilité de présider cette commission. Je suis secondé par deux commissaires d'expérience, madame Nicole Boily à ma droite ainsi que madame Ariane Emond à ma gauche.

20 Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle qui est le secrétaire de la commission qui est installé ici à une table à mon extrême droite, et à la table d'accueil à l'arrière de la salle, permettez-moi aussi de vous présenter madame Christelle Lollier-Théberge ainsi que monsieur Laurent-Maurice Lafontant. C'est madame Brunelle Amélie Bourque qui s'occupe de la logistique.

25 La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a eu lieu le 17 février; plus de cent personnes ont assisté à cette soirée. Ce soir, nous sommes à la dernière réunion de la commission qui porte sur l'audition des mémoires. Comme vous le savez, elle vise à permettre aux citoyens d'exprimer leur opinion sur le projet qui est devant nous, à émettre vos commentaires et à faire part de vos analyses.

30

On a eu plus de 22 personnes ou organismes qui ont demandé à se faire entendre. Nous avons eu donc trois soirées d'audition incluant celle de ce soir.

35 Comme à l'habitude, la séance de ce soir se déroulera de la façon suivante. J'appellerai à tour de rôle les personnes qui ont fait part à l'avance de leur intention de présenter leur point de vue sur le projet. Pour chacune des présentations, les intervenants disposeront de 20 minutes pour exposer ou résumer leur opinion et pour répondre aux questions de la commission. La commission a pris connaissance de chacun des mémoires, elle en a déjà fait l'analyse et souhaite avoir l'occasion de vous poser des questions pour
40 éclaircir certains points.

Les séances d'audition sont enregistrées et les transcriptions écrites de tout ce qui est dit lors des soirées seront disponibles sur le site internet de l'Office quelques jours après chacune des séances. C'est monsieur François Bérard qui s'occupe de la sonorisation ici à
45 mon extrême gauche et notre sténographe attitrée est madame Louise Philibert qui est aussi à ma gauche, derrière la colonne.

J'ajoute que tous les mémoires présentés seront également disponibles sur le site internet de la commission à compter de demain ou du jour qui suivra.

50 À la fin de notre soirée, j'inviterai le représentant des promoteurs et de l'arrondissement à utiliser s'ils le jugent à propos leur droit de rectification à l'égard des mémoires présentés. Ils pourront également le faire par écrit le cas échéant. Je rappelle que ce droit est limité. Il donne la possibilité de rectifier des faits ou des informations jugées erronées sans engager de débat de quelque nature que ce soit sur les positions exprimées.

Notre mandat, je le rappelle, porte sur un projet de règlement qui permettrait la réalisation d'un ensemble résidentiel appelé Les Ateliers Castelnau. Nous devons formuler des recommandations sur ce dossier et nous le ferons à partir des enjeux que vous allez
60 soulever, des préoccupations que vous allez exprimer, des recommandations que vous allez formuler et aussi à partir de l'analyse que les commissaires en feront.

La parole est maintenant à vous. Donc, sans plus tarder, j'inviterais le représentant de l'Université de Montréal, madame Madeleine Rhéaume, à se présenter ici devant l'assemblée.
Bonsoir, Madame Rhéaume!

65

Mme MADELEINE RHÉAUME :

Bonsoir! L'Université de Montréal remercie l'Office de consultation de Montréal de lui permettre de s'exprimer sur le projet des Ateliers Castelnau. Ce projet s'intègre sur le territoire qui a fait l'objet du PDUES, le Plan de développement urbain, économie et social de la Ville de Montréal et qui vise à maximiser les retombées positives du développement de l'Université dans les secteurs voisins de son futur campus sur l'ancienne gare de triage Outremont.

70

L'intervention de l'Université dans la consultation publique sur les Ateliers s'inscrit dans le contexte de ce PDUES. L'Université prévoit d'ailleurs construire ses premiers pavillons sur l'ancienne gare de triage dont le début de la construction serait 2015 pour se terminer vers... en fait en 2018, et ce projet sera une opportunité de retisser les quartiers.

75

Donc, un quartier créatif et innovant. L'Université de Montréal s'intéresse au développement des quartiers limitrophes de son futur campus puisqu'elle a l'ambition de participer à la naissance d'un quartier créatif et innovant par le développement de son site Outremont au cœur géographique de Montréal.

80

Ce site est entouré de quatre arrondissements montréalais : Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Rosemont-La-Petite-Patrie, Plateau Mont-Royal et Outremont en plus de Ville Mont-Royal.

85

Un mot sur la définition d'un quartier créatif et innovant. C'est un quartier qui regroupe des espaces urbains productifs qui bénéficie d'un écosystème d'innovation dans lequel les institutions, les universités, les entreprises interagissent intensivement avec l'environnement social et culturel créant ainsi des retombées positives sur tous les acteurs. Dans ce cas-ci, la

90

proximité entre les communautés créatives et entrepreneuriales et la communauté universitaire favorisera des écosystèmes propices à l'innovation.

95 Certains quartiers limitrophes au site Outremont sont fragmentés. Le projet de l'Université représente une occasion unique de retisser la trame urbaine et de désenclaver certains secteurs, notamment les quartiers de Parc-Extension et de Marconi-Alexandra. Le plan de développement de l'Université de Montréal prévoit d'ailleurs une passerelle pour relier le site au métro Acadie et ainsi désenclaver une portion au nord.

100 Un campus urbain intégré. Le projet de l'Université comportera des pavillons d'enseignement et de recherche, des centres d'innovation et des appartements universitaires qui formeront un campus urbain intégré. Le climat intellectuel et créatif propre à la vie universitaire combiné à la proximité des lieux d'innovation et d'entreprise sera propice à la

105 qualité de vie du secteur.

L'Université au cours des derniers mois a présenté la vision de son développement avec l'ensemble de ses voisins. Vous pouvez obtenir plus d'informations ou poser des questions sur le projet en visitant notre site *outremont.universitedemontreal.ca*.

110 Maintenant, le projet comme tel, les Ateliers Castelnau. Dans le cadre de cette consultation sur le projet, l'Université de Montréal souhaite souligner la qualité de ce projet et de son intégration dans le quartier. Pour nous, la soirée du 17 février a été très instructive et la disponibilité des études produites par le promoteur a été utile à la compréhension du projet.

115 La préoccupation bien affichée du promoteur de favoriser l'utilisation des transports actifs de même que l'inclusion de logements sociaux et abordables dans son projet apparaissent comme des éléments positifs. Enfin, les efforts investis au chapitre des aménagements paysagers, aux espaces publics ainsi qu'à l'augmentation de la canopée par la

120 plantation d'arbres sont particulièrement appréciés et permettront une intégration harmonieuse au quartier.

125 Pour l'Université de Montréal, il apparaît que le projet des Ateliers Castelnau rencontrent plusieurs objectifs qui ont fait consensus lors des consultations du PDUES et devraient contribuer à transformer de façon positive un quartier qui est en pleine mutation.

Merci beaucoup.

130 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci, Madame.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

135 J'aurais une question pour vous, Madame Rhéaume. Vous êtes tout de même assez discrète sinon discrète sur le projet à l'étude sauf pour nous dire que vous trouvez que c'est un projet de qualité et qu'il s'intègre dans le quartier. J'aimerais vous entendre un peu plus sur ce que vous pensez du projet tel qu'il est présenté actuellement.

140 **Mme MADELEINE RHÉAUME :**

145 En fait, le projet fait partie du territoire qui est visé par le PDUES. Pour nous, on ne prend pas... le projet comme tel quand je suis venue à la soirée d'information, il y avait quand même des orientations au niveau, comme je l'expliquais, au niveau du verdissement ou de l'augmentation de la canopée pour lesquelles je crois que le quartier a souffert beaucoup et ça a été très clair dans le PDUES que c'était des orientations qui avaient été retenues pour l'augmentation.

150 Bon. Pour moi, ce sont des orientations pour lesquelles on pense que le projet va bonifier le coin qui, en ce moment, c'est des anciens ateliers. Donc, c'est certain qu'avec une construction et une amélioration du paysage, ça va certainement apporter quelque chose de positif versus les ateliers qui en ce moment sont dans un peu un *no man's land*.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

155

Donc, la commission devrait comprendre que l'Université de Montréal offre un appui favorable, très favorable au projet tel qu'il est présenté ?

Mme MADELEINE RHÉAUME :

160

Ben dans le sens des éléments qui ont été présentés, dans le sens de l'augmentation de la canopée, dans le sens des logements sociaux également et la présence des logements abordables pour nous, on a un engagement, l'Université de Montréal dans le projet des 1 200 appartements universitaires et il y aurait probablement une coopérative, donc, on rencontrerait nos objectifs de 15% de logement social, 15% de logement abordable et pour nous, c'est une amélioration.

165

Il y a eu une grande revendication par les citoyens qui revendiquent du logement social, qu'il n'y en a pas assez sur le territoire. Donc, il y a quand même du logement social qui est réservé dans le projet et le logement abordable également.

170

Donc, pour nous, on appuie ces... Il y a eu d'autres projets dans d'autres territoires où les promoteurs ont préféré verser les sommes allouées dans un fond qui retourne à la Ville de Montréal plutôt que d'allouer un projet pour du logement social et abordable.

175

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Merci.

180

M. BRUNO BERGERON, président :

Merci beaucoup. Dans votre rapport au tout début quand vous êtes dans la section *Un quartier créatif et innovant*, vous indiquez : «*La proximité entre les communautés créatives et*

185 *entrepreneuriales et la communauté universitaire favoriserait l'écosystème propice à l'innovation.»*

En quoi la venue d'un projet résidentiel par exemple de 260 unités s'insère positivement dans cet écosystème que vous jugez propice à l'innovation ?

190 **Mme MADELEINE RHÉAUME :**

195 En fait, l'Université de Montréal en développant son campus à Outremont ne peut pas... va le faire en autant qu'il y a une adhésion avec les quartiers. Puis c'est vraiment les tendances lourdes dans les grandes villes à travers le monde pour un campus universitaire, on s'associe avec les quartiers et on arrive à pas juste avoir une vie où on va étudier, où on va faire de la recherche, mais on va aussi avoir une vie où on peut se divertir, où il y a des familles, où il y a des rencontres aussi. Et c'est ce qui va créer l'innovation.

200 Donc, c'est sûr que Les Ateliers Castelnau vont amener une vie avec des familles, avec des résidents et, dans ce sens-là, c'est une amélioration versus ce qui existe ou ce qui n'existe pas en ce moment. C'est dans ce sens-là qu'un quartier urbain le fait avec la proximité d'une université avec une vie autour.

205 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Je vous remercie beaucoup. Merci, Madame.

Mme MADELEINE RHÉAUME :

210 Ça va ?

M. BRUNO BERGERON, président :

Oui.

215 **Mme MADELEINE RHÉAUME :**

Merci beaucoup.

220 **M. BRUNO BERGERON, président :**

J'appelle monsieur César Stafile, s'il vous plaît.

M. CÉSAR STAFILE :

225 Bonsoir !

M. BRUNO BERGERON, président :

Bonsoir, Monsieur Stafile !

230 **M. CÉSAR STAFILE :**

235 Donc, moi je m'adresse à titre particulier. J'habite aux résidences du parc Jarry depuis une dizaine d'années et j'ai pris connaissance du projet et c'est sûr qu'il y a un certain nombre de questions et d'inquiétudes en fonction des informations que j'ai qui me sont arrivées à l'esprit et je voulais profiter de ce temps de parole pour les partager avec vous.

240 Donc, peut-être déjà des réflexions que vous avez dû entendre de la part d'autres intervenants. C'est sûr que l'envergure du projet, c'est quelque chose d'intimidant, hein, de voir arriver, je dirais, je ne sais pas si j'ai le chiffre exact, mais entre 250 et 300 logements de plus que la phase Castelnau qui est en cours de réalisation actuellement. En plus, la hauteur des immeubles qui est plus haute que celle où nous, nous sommes actuellement et qui va faire un mur en fait, qui va casser la vue quand même à pas mal de monde qui sont au parc Jarry actuellement.

245

L'ensoleillement, bon, je ne sais pas quel va être l'impact au niveau de l'ensoleillement pour les gens qui vont avoir des fenêtres qui vont donner sur la barre d'immeuble. Ça, je ne peux pas vraiment le dire, mais je pense que quelque part, ils vont y perdre aussi un peu.

250

Bien sûr, des inquiétudes par rapport à qu'est-ce qui va se passer dans le quartier en terme de trafic, en terme de circulation. L'aménagement actuel fait que l'accès à Saint-Laurent direction nord est accessible uniquement par la rue Gary-Carter. Donc, est-ce que ça va engorger la rue ? Est-ce qu'il va y avoir des aménagements qui vont être faits ultérieurement ? Je ne le sais pas. Mais ça m'inquiète, c'est sûr.

255

Et puis pour revenir peut-être plus particulièrement aux Jardins du parc Jarry, je me suis permis d'apporter quelques *slides*, et j'aimerais partager avec vous quelques points qui sont plus, si vous voulez, du fait que j'habite là et il y a des points, disons, qui m'inquiètent plus particulièrement. Donc, j'espère... - Voilà, je ne me suis pas trompé, c'est bien ma présentation.

260

Tout d'abord, en regardant les documents du promoteur, je me suis aperçu qu'il y a toute une rangée d'arbres qui vont être coupés et qui sont d'après ce que j'ai compris sur notre terrain et ce sont des arbres qui ont quand même été plantés il y a dix ans et entre autres, vous voyez, j'ai mentionné la piscine, c'est un point qui est très convivial actuellement, ces arbres apportent de l'ombre à la piscine. En plus, on a une cloison en bois qui apporte une certaine intimité et si j'ai bien compris, toutes les barrières vont être éliminées, les arbres vont être coupés et ça va être remplacé ultérieurement par des petits buissons ou des petits arbustes. Alors, que va devenir l'intimité de ce coin-piscine, de ce coin convivial qu'on a actuellement au parc Jarry ? J'avoue que je suis inquiet par rapport à ça.

265

270

En plus, quand on regarde ici, donc ici, c'est juste le plan d'ensemble, donc, on voit que la piscine, elle va donner sur un stationnement qui va être mis là d'après ce que j'ai compris. Donc, si on peut présumer qu'il n'y a plus de barrière végétale et plus de barrière

275 physique en tant que telle, la piscine va avoir vu sur un stationnement. Donc moi, je trouve ça assez dommage si j'ai bien compris le plan.

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vous arrête tout de suite.

280

M. CÉSAR STAFILE :

Oui ?

285

M. BRUNO BERGERON, président :

Vous voyez un stationnement qui est entre le bâtiment communautaire que vous pointez actuellement ?

290

M. CÉSAR STAFILE :

Ici. Si j'ai mal compris les plans... mais sinon, moi j'ai compris que c'était un stationnement qui allait y avoir.

295

M. BRUNO BERGERON, président :

Ce qui est en vert pomme, c'est une aire de verdure. C'est le terrain vert du bâtiment communautaire.

300

M. CÉSAR STAFILE :

Ah! O.K. Alors, c'est une erreur de ma part.

305

M. BRUNO BERGERON, président :

L'indication que nous avons est à l'effet qu'il n'y aurait pas de stationnement extérieur.

M. CÉSAR STAFILE :

310 D'accord. O.K. Alors, c'est une erreur de ma part.

M. BRUNO BERGERON, président :

C'est l'information que vous aviez eue ?

315

M. CÉSAR STAFILE :

Non, parce que j'avais eu un autre plan, je ne l'ai pas ici malheureusement, je ne peux pas vous le montrer.

320

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord.

325

M. CÉSAR STAFILE :

Mais il y avait un autre schéma de la part du promoteur où j'avais vu un stationnement ici, vous voyez, sur le côté ici; il y avait comme une aire de stationnement. C'est pour cela que je vous mentionnais ce...

330

M. BRUNO BERGERON, président :

Bien le terrain voisin plus à l'ouest est une aire de stationnement, mais qui existe actuellement.

335

M. CÉSAR STAFILE :

340 Oui, tout à fait, mais qui ne dépend pas du projet. Tout à fait. Ça n'a pas rien à voir avec le projet, tout à fait. O.K. O.K. Donc, autant pour moi, c'est moi qui ai mal compris le plan. Je vous prie de m'excuser.

345 L'autre point donc, toujours si j'ai bien compris, c'est que n'ayant plus de barrière physique si vous voulez entre les deux développements, moi, j'ai l'impression qu'il y a comme une continuité, d'ailleurs c'est présenté ici d'après la maquette, qu'il y aurait comme une continuité entre les deux développements. Donc, je ne veux pas faire de sectarisme, mais je veux dire, quand même, je pense qu'on tient un petit peu à notre vie privée, à notre tranquillité.

350 Donc, cet afflux de nouveaux copropriétaires qu'il va y avoir, s'il n'y a plus de délimitation en tant que telle, qu'est-ce qui va se passer en termes d'échange, en termes de trafic piétonnier, je dirais. Le parc Jarry est juste de l'autre côté, les gens, est-ce qu'ils ne vont pas être tentés de prendre des raccourcis et de passer par chez nous pour aller au parc Jarry? Ce qui serait quelque part des fois compréhensible, mais qui peut porter préjudice.

355 Et vous voyez ici, j'avais pris une autre vue où on voit vraiment que le promoteur montre qu'il n'y a pas de barrière en tant que telle, peut-être juste des petits arbres ici et on retrouve la piscine, donc qui est située ici.

360 Donc, moi, ce sont mes préoccupations quant au développement. Elles sont peut-être terre à terre, mais disons que ça correspond à ce qu'on vit au quotidien et une fois que ce projet va être mis en place, nous on va le vivre au quotidien ensuite, même s'il doit y avoir des côtés défavorables.

365 Donc, je voulais vous le mentionner, voir si éventuellement il y avait des possibilités de modification ou de réaménagement par rapport à ces points-là. Voilà. Donc, c'est ce que j'avais à dire ce soir.

M. BRUNO BERGERON, président :

Merci, Monsieur. Si vous permettez, nous allons poser quelques questions.

370

M. CÉSAR STAFILE :

Oui, bien sûr.

375

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Alors, Monsieur, vous avez dit tout à l'heure que la clôture qui bordait et les arbres qui bordaient votre terrain, est-ce que ce sont une clôture et des arbres qui sont sur votre terrain ?

380

M. CÉSAR STAFILE :

Oui. La clôture a été mise en place par Samcon, le promoteur à l'époque, et les arbres ont été plantés par Samcon.

385

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Et vous estimez que ça va disparaître ?

390

M. CÉSAR STAFILE :

D'après ce qui est marqué dans le plan ici, c'est marqué que la clôture va disparaître et que les arbres vont être enlevés. C'est ce qui est marqué dans le... ici, vous voyez ?

395

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Donc, c'est ce que vous estimez avoir compris.

M. CÉSAR STAFILE :

400 C'est ce que j'ai estimé avoir compris exactement.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

405 D'accord.

M. CÉSAR STAFILE :

410 Et d'ailleurs dans les autres maquettes présentées par le promoteur, on ne voit plus de clôture. Donc, moi j'ai l'impression que ça va être un seul bloc.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

415 O.K.

M. CÉSAR STAFILE :

Un gazon qui va aller du début à la fin, quoi. C'est ma compréhension.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

420 Oui. Maintenant, vous parlez dans votre mémoire de cette envergure du projet qui vous paraît démesurée. Est-ce que vous pouvez un peu expliciter ce que...

M. CÉSAR STAFILE :

425 Démesurée dans le sens où, disons, on va avoir sans discontinuer un immeuble qui va aller du début de la rue Castelnau pratiquement jusque... je ne sais plus quel est le nom de la

rue qui est en vis-à-vis où ça va s'arrêter, mais ça va faire une barre d'immeuble qui va être là sans discontinuer.

430

Jusqu'à présent dans le quartier, on n'a pas ce genre de configuration, même au niveau du parc Jarry. On a des structures en «U» qui donnent quand même une apparence d'îlot avec de la verdure au milieu alors que là dans la rue Castelnau, ça va être une continuité d'appartements quoi. Je veux dire, on va voir que ça.

435

Donc, je trouve que ça représente beaucoup, quoi, puis parler entre 250 et 300 logements si je ne me trompe pas, en plus de ce qui est en train de se faire au niveau de la première tranche du projet Castelnau, c'est un apport quand même très important uniquement en condominiums. Je veux dire, il n'y a pas d'autres... il n'y a pas de bureaux, il n'y a pas de diversité; ce sont uniquement des condominiums.

440

Donc moi je trouve que ça fait beaucoup, oui. Ça fait beaucoup par rapport à ce que nous avons déjà dans le quartier. Tout à fait.

445

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

D'accord. Merci.

450

M. BRUNO BERGERON, président :

Merci beaucoup, Monsieur.

M. CÉSAR STAFILE :

455

Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

460 J'appelle maintenant le représentant du GRT Bâtir son Quartier, monsieur Jean-François Gilker, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Gilker!

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

465 Bonsoir! Alors, merci de nous offrir cette occasion. Vous avez eu l'occasion de jeter un regard à notre mémoire, il est très court. Dans le fond, dans le cadre de la présentation de ce projet, Bâtir son Quartier voulait quand même mentionner l'intérêt de faire en sorte que dans cette deuxième phase du développement de ce grand site l'inclusion de logements communautaires a été respecté, ait pu se matérialiser.

470 Alors, dans ce sens, comme promoteur de projets de logements communautaires, comme organisme qui soutient le développement de ce projet-là, on est heureux de voir qu'effectivement dans ce projet-là, on pourra y inclure un minimum de 15% de logements communautaires.

475 On trouve intéressant cette fois-ci d'avoir pu commencer à travailler un peu en amont de la séance de présentation de mémoires pour pouvoir trouver une façon d'inclure le mieux possible ce projet-là et évidemment, on a bien entendu les différentes commentaires qui ont été formulés, notamment au moment de la soirée d'information sur le pourcentage de grands logements familiaux et, comme on le dit, oui, il y a un défi là. Notre souhait, c'est de trouver
480 une façon.

485 On a bien entendu aussi le message souvent répété par plusieurs organisations de dire : Est-ce qu'on peut dans le logement communautaire essayer de faire au moins aussi bien que le promoteur privé le fait dans son projet en essayant d'atteindre un 16 ou 17% de logements qui compteraient 3 chambres à coucher et plus ?

490 Pour y arriver, évidemment on l'avait exprimé aussi lors des soirées d'information, ce n'est pas une question architecturale, c'est une question de moyens. Le programme Accès-Logis présente certaines limites au niveau du financement de base du programme qui fait en sorte que quand on fait des projets de cette nature, il devient difficile de faire de grands logements familiaux pour des raisons strictement financières. Le programme financier Accès-Logis n'a pas été destiné pour ce type de projet-là en volet 1. Alors, c'est ce qui explique la difficulté.

495 Par ailleurs, on a le souhait d'être capable de pouvoir trouver un chemin pour arriver à en faire davantage et peut-être trouver des apports financiers complémentaires, notamment à travers des programmes de financement existants qui peuvent venir compléter les montages financiers dans le cadre du programme Accès-Logis.

500 **M. BRUNO BERGERON, président :**

C'est intéressant et je vous remercie beaucoup. Vous avez réfléchi à des réponses aux questions, à deux des questions qu'on voulait vous poser.

505 Le fait qu'on produirait davantage de logements familiaux, est-ce que ça a pour effet de réduire le nombre de logements qui seraient disponibles dans le projet de logement social?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

510 On a demandé à nos architectes de regarder à l'intérieur des balises du règlement de zonage qui est à l'étude si c'était possible de maintenir à tout le moins pas juste la superficie, mais aussi de maintenir un nombre de logements en les agrandissant. C'est possible. Les architectes, on ne leur a pas demandé de faire un travail très poussé, mais ils ont essayé de configurer à l'intérieur notamment du périmètre d'implantation qui est permis pour le projet, 515 puis en respectant aussi le coefficient d'occupation au sol et le coefficient de densité. Ils disent que ce n'est pas impossible, qu'on pourrait maintenant les 54 logements, 53 peut-être ou 54,

en améliorant les typologies. Et en essayant peut-être d'atteindre 12, 15 ou 16% de grands logements sur ces 53 ou 54 unités-là.

520 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci. Le promoteur demande une dérogation de 20 à 22 mètres pour la hauteur maximale de son édifice. Est-ce qu'il en est de même pour l'édifice communautaire, social?

525 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Écoutez, malheureusement ce que je vous dirais, de mémoire, on est à l'intérieur des 20 mètres de hauteur pour l'ensemble du projet, mais je vérifierai auprès des architectes cette donnée-là. Est-ce qu'effectivement dans le cadre du projet de faire une typologie un peu plus
530 généreuse, est-ce qu'on aurait besoin d'avoir le même genre de dérogation? Je ne crois pas. Parce que la question qui a été posée aux architectes, c'est à l'intérieur des balises qui sont exprimées dans le projet de règlement de zonage actuel. Donc, tout en demeurant à l'intérieur de ses balises-là, les architectes nous disaient que c'était possible de trouver une façon de faire, si on a les moyens, je vous le dis.

535

Alors, ce n'est pas en termes de superficie potentielle, mais c'est vraiment en termes de moyens financiers que nous on rencontre une difficulté.

540 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Il y a un citoyen qui posait la question tantôt entre le bâtiment communautaire et le terrain où il y a la piscine, est-ce que c'est un stationnement à l'extérieur ou si c'est une aire de verdure qui est réservée au bâtiment communautaire?

545 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Non, non, c'est une aire de verdure et effectivement peut-être que d'une planche à l'autre, quand on regarde la planche du sous-sol, alors, on voit effectivement qu'à la grandeur pratiquement du site, c'est un stationnement, mais au niveau du sol effectivement, il n'y a pas
550 de cases de stationnement extérieur prévues, ni derrière, ni sur le côté.

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vais vous poser une question dada du président de la commission. Concernant la
555 gestion des déchets, on voit souvent que dans... je pose ça dans toutes les commissions, faites-vous-en pas, c'est qu'on voit que dans les différents projets, maintenant à Montréal, on aura la disposition des rebuts de récupération, les déchets véritables et bientôt les déchets verts. À partir du moment où il y a une seule sortie à l'aire de stationnement, est-ce qu'on va se retrouver avec 40 bacs à la sortie du stationnement trois fois par semaine ? Est-ce que cet
560 aspect-là a été étudié ?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Non. Malheureusement, ça donne effectivement souvent cet effet-là d'autant plus que
565 ça risque d'être la sortie des quelque 260 quelque logements. Et je vous dirais la différence, j'ai un projet de faible hauteur, et là je réfléchis en même temps que je vous parle, au niveau du design quand on est dans des projets de grande hauteur, généralement on a des cheminées qui permettent à tous les résidents de chacun des étages dans le fond d'avoir une chute à déchets qui amène directement les vidanges au sous-sol.

570

Dans ce projet-là, j'essaie de me souvenir, je ne suis pas certain qu'on a une chute à vidange comme ça. Alors, dans ce temps-là, de la même manière que quand on fait des projets de 3½ étages ou 4 étages, chaque personne est donc responsable de son petit bac à compost, de son petit bac de recyclage et de son sac vert et à ce moment-là, ben...
575

Évidemment dans le projet, on essaie de travailler au niveau architectural à avoir un maximum de portes pour faire en sorte que les unités soient... ce ne soit pas un corridor commun, en tout cas, le minimiser le plus possible. Donc théoriquement, en tout cas, il y aurait possiblement moyen de trouver une solution pour éviter ça considérant qu'on a plusieurs accès et considérant que je crois qu'il n'y a pas de chute à déchet.

580

Quand il y a une chute à déchet, même si on dit aux gens de ne pas l'utiliser et d'essayer d'avoir chacun chez soi son petit coin, évidemment entre le message et l'usage, il y a parfois une grosse différence.

585

M. BRUNO BERGERON, président :

Parce qu'il y aura naturellement les rebuts du bâtiment communautaire, mais il y a aussi les rebuts de l'ensemble du projet résidentiel en copropriété.

590

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Oui. Alors, ce sera une question qu'on se posera, nous, et...

595

M. BRUNO BERGERON, président :

Je me demandais si vous vous étiez posé la question.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

600

Pas encore.

M. BRUNO BERGERON, président :

605

Alors, je vais passer la parole à ma collègue.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

610 Bâtir son Quartier, vous avez différents types de projets, de logements sociaux et
communautaires, coopératives comme OBNL. Qu'est-ce qui vous a motivé davantage pour
aller vers une coopérative plutôt qu'une OBNL ?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

615 Je vous dirais d'entrée de jeu, et là c'est vraiment Bâtir son Quartier comme
organisme, on a un a priori favorable, je vous dirais, pour la formule coopérative d'habitation
en partant parce que c'est ce qui se rapproche le plus de l'appropriation et de l'autonomie et
dans la mesure où il y a effectivement des besoins qui sont exprimés dans les quartiers pour
620 offrir du logement à des gens qui généralement ont grosso modo mon profil, un profil de
monsieur et de madame tout le monde, devenir membre d'une coop d'habitation, gérer,
entretenir et faire vivre démocratiquement ces organismes-là, ce n'est pas si difficile et ça
répond vraiment à un besoin.

625 Donc, je vous dirais qu'a priori à Bâtir, on a tendance à privilégier le mode coop
d'habitation. Par ailleurs dans les quartiers, il y a toutes sortes de besoins qui s'expriment et il
y a généralement aussi des porteurs de projets de type OBNL pour répondre à des besoins des
gens qui ont peut-être un peu moins d'autonomie, un peu moins de capacité ou un peu moins
de temps et de disponibilité pour gérer adéquatement ce projet-là.

630 Alors, dans ce temps-là effectivement, on essaie d'équilibrer, je vous dirais, l'offre de
logements entre les coops et les OBNL et essayer de voir selon les besoins qui sont exprimés
localement. En fait, je vous dirais dans plusieurs quartiers quand ça fait trois coops qu'on
développe, bien là, le monde autour de la table à un moment disent : «Ben là, on ferait peut-
être une OBNL.» Et inversement, quand ça fait trois OBNL de file qu'on développe, les gens
635 finissent par dire : «Ben là, peut-être qu'on aurait besoin d'une coop.»

Alors, c'est une discussion, mais je vous dirais que d'emblée, d'entrée de jeu dans ce type de projet, on a tendance à d'abord réfléchir à un projet de coop d'habitation et après ça, de voir de quelle façon d'autres formules sont requises ou souhaitées.

640

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Maintenant, j'aimerais revenir sur la question des logements familiaux. Dans la typologie que vous nous avez présentée dans les soirées d'information entre autres, vous avez surtout parlé des contraintes au niveau des programmes, au niveau financier, mais est-ce que la dimension des besoins du quartier en termes de logements sociaux faisait partie de votre exploration et décision pour établir cette typologie ?

645

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

En fait, et je crois aussi avoir entendu les gens dire : « On a beaucoup de familles dans Villeray, mais on a aussi beaucoup de personnes seules. » Et Villeray n'est pas très différent des autres quartiers centraux de Montréal à cet effet et c'est fréquemment, je vous dirais, le constat qui est fait par les gens.

650

655

Dans un projet de coopérative d'habitations de type volet 1 comme ça, je dirais que quand on commence à dessiner, le message qu'on envoie à nos architectes, c'est : Essayez de nous faire un tiers de 3½, un tiers de 4½, un tiers de 5½ et plus. Donc, un tiers, un tiers, un tiers, ce qui fait en sorte qu'on arrive à répondre à différents besoins et où aussi les membres de la coop vont pouvoir vivre, vieillir, évoluer à l'intérieur de leur projet, rentrer là comme personne seule ou sans enfant ou comme ménage qui n'a plus d'enfant, avoir des enfants, changer de logement, puis plus tard revenir vers des plus petits.

660

Alors, je vous dirais le souhait quand on fait un projet comme ça, on commence toujours autour d'un tiers, un tiers, un tiers, ce qui fait en sorte... il y a quelqu'un parmi les citoyens qui étaient présents qui disait : «Vous autres à Bâtir, les deux chambres à coucher, vous ne considérez pas ça comme des logements famille?» On dit : «Oui, oui, effectivement,

665

670 d'autant plus que certains critères d'attribution de la Société d'habitation du Québec exigent que dans un logement de deux chambres à coucher, on retrouve un adulte ou un couple d'adulte avec un enfant ou alors deux adultes, mais qui ne sont pas en couple.»

675 Alors, oui, si on retrouve un couple avec un enfant, voir deux enfants dans un 4½, ben d'après moi, c'est une famille qui occupe un logement fait pour une famille. Alors, dans ce sens-là, on dit : Bien ultimement oui, c'est les deux-tiers des logements qui ont un profil pour pouvoir accueillir des familles plus ou moins grandes, mais effectivement après ça quand on se met à dessiner en fonction des contraintes du programme, en fonction de la viabilité requise pour réaliser ce projet-là, et ici, on parle d'un projet en béton avec ascenseur et stationnement souterrain ce qui est un petit peu hors norme par rapport au design financier de ce programme-là, donc, dans ce temps-là, bien effectivement on essaie de trouver des façons de rendre le projet plus rentable financièrement et c'est généralement de cette façon-là que ça se fait.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

685 Pour le design final, est-ce que vous êtes aussi en liaison avec les comités du quartier qui étudient et qui connaissent bien les besoins plutôt que d'avoir un tiers, un tiers, un tiers, de voir avec les organismes du quartier en fonction des besoins ?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

690 En fait, je dirais, on siège sur des tables de quartier, sur des regroupements dans tous les quar... bien notamment dans Villeray, dans plusieurs quartiers, notamment dans le quartier Villeray.

695 Alors, quand il y a un projet qui s'annonce, évidemment la première affaire, on en parle à nos partenaires de l'Association des locataires ou des comités-logements selon les quartiers où on se retrouve et des autres partenaires qui sont assis avec nous autour de ces tables-là. D'une part parce qu'il peut arriver que deux ou trois projets évoluent en même temps. Il y a

700 d'autres groupes de service technique que le nôtre qui travaillent à Montréal et qui travaillent à
Villeray. Alors juste pour s'assurer : Est-ce que ce projet-là est en lien ou en complémentarité
du projet qui est en train de se développer de l'autre côté ?

705 Donc, ces éléments-là sont apportés, les gens assis ensemble font le portrait,
regardent, émettent, je dirais, des souhaits et on essaie de voir de quelle façon on peut remplir
le plus possible, atteindre le plus possible ces souhaits-là, ces volontés-là qui sont exprimées.
Alors, on essaie le plus possible effectivement d'arrimer et d'agencer la typologie ou la tenure
en fonction des souhaits qui sont exprimés ou de l'évolution des besoins que les gens
constatent dans le milieu.

710 Par ailleurs, les gens de nos partenaires communautaires effectivement sont
conscients, parce que ça fait des années qu'on travaille ensemble, des limites qu'impose le
programme et que dans certains cas parce que... en fait, dans Villeray à l'époque quand on a
commencé il y a 30 ans, on faisait de l'achat-réno de triplex. C'était intéressant, mais il y avait
effectivement d'autres contraintes qui étaient associées à ce type d'intervention.

715 Alors, les gens comprennent bien. Ce n'est pas nécessairement une panacée.
Chaque coup de scie a ses limites et ses contraintes et ses avantages et on avance le projet
comme ça. C'est pour ça, j'ai l'impression aussi, j'étais présent la semaine dernière, nos
partenaires des tables disent : «Écoutez, on n'est pas contre la vertu.

720 Alors, chaque logement communautaire additionnel, c'est quelque chose qui est bien,
qui est intéressant pour la collectivité et on va le prendre même si ce n'est pas nécessairement
ça qu'on aurait souhaité ou qui ne correspond pas nécessairement à notre idéal.» Les besoins
sont là, c'est la réponse plus ou moins bien adaptée qu'on est capable d'offrir.

725 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Dans le projet de la coopérative d'habitation comme tel, est-ce que vous pouvez nous
donner une idée des étapes à mettre en place avant qu'on voie un immeuble sortir de terre ?

730 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Oui. Alors rapidement, je vous dirais qu'à ce moment-ci, on a quand même déjà présenté à la Direction de l'habitation. Notre, je dirais notre porte-parole immédiat à la Ville de Montréal, c'est la Direction de l'habitation et c'est cette direction-là qui gère les programmes.

735

Généralement si on développe notre propre site, qu'on n'est pas à l'intérieur d'un grand ensemble en inclusion, on va aller rencontrer l'arrondissement. Dans ce cas-ci, c'est le promoteur immobilier qui est allé voir l'arrondissement pour faire cheminer.

740

Donc, une fois que la consultation publique va être complétée et que la commission va avoir remis ses recommandations et que celles-ci vont avoir été reçues par la Ville de Montréal, par le conseil municipal, pour nous, bon, si les recommandations vont dans le sens du projet et qu'à peu de choses près le projet qui est recommandé et qui est retenu par la Ville de Montréal ressemble à ce sur quoi on travaille, pour nous, ça c'est le prochain échelon pour que la Direction de l'habitation soit à l'aise à ce moment-là pour commencer à engager des sommes dans ce projet-là.

745

Alors pour l'instant, il y a un budget minime de 15 000 \$ qui est disponible pour travailler à faire évoluer un peu le projet. Il faut quand même payer un petit peu nos architectes qu'on fait travailler sur de multiples croquis depuis quand même un certain nombre de mois.

750

Donc, à partir du moment où la commission, ou que la Ville de Montréal en fait, le conseil municipal dit : «Nous on est à l'aise avec le projet et donc, le zonage va aller de l'avant», pour nous, ça c'est la prochaine étape pour aller chercher ce qu'on appelle l'engagement conditionnel du projet dans le cadre du programme Accès-Logis.

755

Alors à ce moment-là, il y a des fonds qui deviennent disponibles pour permettre effectivement de demander à nos architectes de commencer à travailler sur des plans préliminaires, pour l'instant, on est vraiment à l'ordre des esquisses, donc, pour faire travailler

760

sur des plans préliminaires. Il y a quelques mois de travail sur les plans préliminaires et suite à ça, on peut aller vers la prochaine étape.

765 Une fois qu'on constate que les plans préliminaires sont intéressants, on demande à nos architectes de commencer des plans d'exécution. On associe à ce moment-là les autres professionnels, notamment les ingénieurs dans la conception des plans d'exécution et on s'en va vers un appel d'offres public pour la construction.

770 Donc, les plans d'exécution, c'est un trois, quatre mois à peu près de conception et de validation. On fait valider ces plans-là aussi par différents professionnels. L'appel d'offres dure environ un mois. Suite à l'ouverture de l'appel d'offres, c'est là où on sait si les budgets qu'on avait prévus pour la construction sont à l'intérieur du marché. Alors, des fois, on a des belles surprises, des fois, des moins belles.

775 Donc, une fois qu'on a franchi cette étape-là, si nous, on a prévu que pour réaliser ce projet-là, on devait, je ne sais pas, mettre 12 M\$ de travaux et que les soumissions sortent à 22, bien là, on a un petit problème de viabilité. Une fois qu'on a franchi cette étape-là, la mise en chantier, je dirais, débute à peu près dans les semaines ou dans les mois qui suivent, signature des contrats avec des constructions, mise en chantier.

780 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

O.K. Sous-question. Vous visez une coopérative d'habitation. Il faut des étapes pour arriver à créer une coopérative, l'institution administrative ?

785 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

790 En fait, on travaille déjà avec un noyau fondateur, des gens qui sont intéressés à mettre en œuvre ce projet-là.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

O.K.

795 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Alors, les coops d'habitation, on part de besoins qui ont été exprimés généralement localement. Alors, dans les listes, il y a les comités logements, associations de locataires, ou il y a toutes sortes de gens qui laissent leur nom à Bâtir son Quartier ou dans des organismes et qui disent : «Moi, s'il y avait un projet de logements communautaires, notamment une coop dans tel quartier, je serais intéressé.»

800

À partir de là, donc, il y a un noyau de base qui est constitué. Ce noyau de base-là, on va faire attention de ne pas l'élargir trop rapidement. Généralement on va aller chercher huit à dix personnes pour former ce noyau de base-là, constituer vraiment les fondements de la coopérative d'habitation et on va attendre un petit, comme je dirais, l'étape de la validation de zonage pour être capable de dire : Le projet de 50 quelque logements, ça va être ça et non pas 28 ou 104.

805

810 Donc, on ne veut pas être obligé de dire à des gens : Bien là, on était 50, mais il va rester 30 logements dans le projet, ça fait qu'il y en a 20 qui doivent se sacrifier. Alors, c'est pour ça qu'on attend un petit peu pour la constitution du groupe. Parallèlement à ça, donc, Bâtir son Quartier avec le groupe va offrir un suivi, un encadrement.

815 Il faut aussi graduellement que le groupe apprenne à devenir autonome. Alors, tout au long de la mise en œuvre de ce projet-là, on va travailler avec le groupe à faire en sorte qu'ils se dotent de l'ensemble de leurs politiques, qu'ils les adoptent, qu'ils les adaptent à partir des modèles qui existent, qu'ils les ajustent à leurs besoins, qu'ils apprennent à travailler dans le fond en comité et en assemblée générale. Donc, instaurer une vie démocratique, s'assurer que

820 les gens reconnaissent leurs instances, sont capables de travailler adéquatement avec les

instances qui sont là, accepter aussi le fait que c'est à la majorité que les décisions se prennent et pas nécessairement l'unanimité, ce qui est en soi tout un apprentissage.

825 Et donc, tout au long... on dit : Le chantier, si tout va bien, va partir dans un an. Donc, graduellement, le groupe de base va s'élargir. Alors, on va travailler avec les membres fondateurs à se doter de règles de sélection et d'attribution des logements pour qu'ils puissent faire des entrevues de sélection et attribuer graduellement les logements.

830 Généralement, c'est vraiment, je vous dirais, quand la construction est commencée où la coop va, je dirais, compléter dans les mois qui suivent son membership global et arriver quelque part dans les mois qui vont précéder la livraison du projet à être à peu près les 50 quelque ménages qui vont occuper cette coop-là.

835 L'idée aussi, c'est de faire en sorte d'ajouter graduellement des groupes tout au long du processus, toujours se garder une marge de manoeuvre. Tant que le chantier n'est pas fini, la typologie peut encore évoluer pour toutes sortes de bonnes ou de mauvaises raisons. Alors, toujours garder cette marge de manoeuvre-là à la coop, mais permettre effectivement que ce ne soit pas juste le groupe de huit ou de dix qui porte tout le projet, puis tout d'un coup au bout d'un an et demi débarquent 40 personnes qui n'ont pas bien... t'sais, qui ont tout à apprendre
840 en même temps qu'ils ont à commencer à gérer.

Alors, on essaie de le faire dans un processus graduel d'apprentissage, de formation et de prise en charge.

845 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Et ça, c'est deux ans ? Trois ans ?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

850

Écoutez, mettons que selon toute vraisemblance, cet été, on devrait avoir des nouvelles sur le zonage et sur le projet. Donc, non, on a déjà commencé à travailler avec le groupe... puis là, j'essaie de voir, celui-là, j'en ai quelques-uns en tête, mais j'imagine depuis quelques mois déjà. Disons que si tout va bien, le chantier va partir l'été prochain et après ça, on a grosso modo un an de chantier et nous on suit le groupe pendant sa première année d'opération.

855

Alors, deux, trois, quatre ans, je vous dirais que c'est à peu près ça, ce qui permet effectivement aux gens de réfléchir comme il faut, d'apprendre, de comprendre, puis de bien intégrer certains éléments de la formation et du vivre en groupe.

860

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Merci.

865

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Moi j'aurais une courte question. Puisqu'on parle de chantier et de construction, est-ce que vous êtes en relation avec le promoteur pour la partie privée pour le concept architectural de votre bâtiment puisqu'il y a une continuité quand même entre les deux projets ?

870

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

C'est clairement mentionné de la part du promoteur et nous on est tout à fait à l'aise effectivement de s'assurer qu'il y a une harmonisation. D'une part, il y a l'arrondissement à travers son PIIA qui quand même définit des normes et qui accepte ou n'accepte pas les projets.

875

880 Comme on souhaite être dans la première phase, donc parmi les premiers aussi à se
construire, bien je ne veux pas dire que notre projet va donner l'image de ce que ça deviendra,
mais c'est clair qu'on va savoir de quoi a l'air notre projet quand le reste va se construire. Et
donc, à ce niveau-là, il y a donc une volonté de s'assurer d'un arrimage de notre part, puis de
la part du promoteur aussi qui souhaite effectivement qu'on réussisse à travailler ensemble à
faire un projet qui fonctionne bien.

885 Ce n'est pas la première fois qu'on fait des projets d'inclusion comme ça, alors je vous
dirais qu'avec le temps, on a fini par trouver des mécanismes assez heureux d'arrimage. Tout
n'est pas nécessairement identique et tout à fait pareil, mais on s'assure de faire en sorte que
ce soit agréable pour tous.

890 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

895 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Bienvenue.

900 **M. BRUNO BERGERON, président :**

J'appelle maintenant monsieur Marc Blanchet, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur
Blanchet!

905 **M. MARC BLANCHET :**

Bonsoir, Monsieur le président, Mesdames les commissaires! Donc, je vais vous faire
également une courte présentation du mémoire qui a été préparé à l'origine quand même dans
un délai assez court et je vous remercie beaucoup d'avoir permis d'avoir la présentation à la fin
seulement de la commission ce qui a permis d'apporter certains ajustements dans la

910 présentation visuelle qu'on va voir ce soir. Donc, dans un premier temps, je remercie
beaucoup la commission de permettre aux résidents et différents organismes de pouvoir
participer, donner notre opinion sur le projet.

915 Une des questions, moi je suis résident aux Jardins du parc Jarry qui est juste adjacent
au projet actuellement à l'étude et pourquoi j'ai choisi dans cet endroit-là qu'à l'époque était
complètement vide, c'était des usines désaffectées, un terrain désaffecté en face d'un des plus
beaux parcs de Montréal ? Moi je viens de la Mauricie. En Mauricie, on aime les grands
espaces verts et on aime pouvoir respirer et c'est ce que ce projet-là qui était fait par le
920 promoteur Samcon nous apportait. Je suis, c'est une question personnelle, je ne suis pas
quelqu'un qui aime beaucoup les condos trottoir, donc, c'est-à-dire les condos qui donnent une
façade sur les trottoirs sans espace. Et comme vous pouvez le voir, les photos au niveau du
projet du parc, il y a un très beau terrain à l'arrière, il y a une piscine, il y a beaucoup de fleurs,
beaucoup d'arbres. C'est intéressant.

925 Les bases au niveau du mémoire et au niveau du projet, premièrement il faut tenir
compte de l'ensemble du projet comme souvent ça a été mentionné par plusieurs participants.
Donc, il ne faut pas prendre uniquement le projet isolément, il faut le prendre dans l'ensemble.
On voit le quadrilatère, c'est un quadrilatère qui est à refaire au complet. Il faut en profiter et il
y a des beaux projets actuellement qui sont disponibles.

930 Il faut embellir le quartier, il faut aussi permettre aux travailleurs d'habiter le quartier si
possible. Donc, on parle des travailleurs comme la tour à bureaux qui est dans le fond,
Gameloft qui s'en vient un petit peu en avant, ce serait bien que tous ces gens-là habitent le
quartier. Donc, ça veut dire qu'ils vont venir travailler à pied.

935 Il va y avoir des restaurants, des petits commerces de quartier, donc, ça va faire une
très belle vie, un peu comme Soho à New-York qui s'est rénové. C'est un peu dans le même
principe. Si on inclut également la partie nord de la Petite Italie, ça ferait un très beau quartier.
Et également la Ville doit profiter des retombées du projet pour pouvoir faire des améliorations
940 qui sont demandées depuis de nombreuses années par les résidents.

C'est quoi le quartier Villeray ? Donc, c'est un quartier de triplex. J'ai mis des photos du vieux Villeray. Donc, essentiellement c'est des triplex, des duplex. Même l'école de quartier qui est à pied de chez nous a à peu près la hauteur d'un triplex. Donc, on voit à peu près la superficie de nos maisons.

945

Quand on regarde maintenant le redéveloppement qui est fait alentour de nous et les constructions neuves également du quartier, on voit que c'est toutes encore des résidences de trois étages, quatre étages, à quelques exceptions, surtout on le voit sur Saint-Laurent. Chez nous, quatre étages, et quand il y a des mezzanines, c'est les mezzanines qui sont un quatrième ou un troisième étage. Il n'y en a pas sur des cinquième ou sixième étages comme c'est proposé. C'est un des éléments dans les irritants.

950

Donc, au niveau des principaux éléments, j'ai identifié les ailes, j'appelle ça «des ailes», au niveau de l'édifice parce que c'est un peu plus facile à voir que parler de géographie parfois. Donc, A, B, C, D, E qu'on voit sur l'image. Donc, nous ce qui nous préoccupe beaucoup, c'est essentiellement le bâtiment C qui est en arrière et également aussi le bâtiment A qui dépendamment comment il est construit peut avoir un impact chez nous.

955

Donc, si on les prend un par un, donc, au niveau du bâtiment C à l'arrière, c'est un édifice de cinq étages à toit plat, donc, qui arrive à la hauteur de notre édifice à nous qui est un beau toit en pente. Donc, ça c'est bien. On apprécie que le promoteur ait respecté à peu près une géographie de ce côté-là.

960

Un des éléments par exemple qui peut devenir un irritant, c'est que la façade de l'édifice C est un six étages et au départ sur ce plan-là, on ne le voit pas, mais on le voit sur l'image du bas, l'arrière de ces six étages-là, c'est des mezzanines. Donc, avec vue possible chez nous. Les règlements habituellement prévoient un retrait dans une mezzanine, donc, il faut s'assurer que les mezzanines aient ce retrait pour garder la tranquillité et l'intimité des résidents chez nous.

965

970

975 A et B, c'est un peu trop haut. Donc, c'est d'ailleurs à cause de A et B que la dérogation de la hauteur est demandée. Actuellement, la hauteur est permise à 20 mètres et c'est pour la mezzanine à construire sur A et B que le 22 mètres est demandé. Donc ça, c'est un petit peu trop haut. Ça nous dérange moins s'il n'y a pas de vue sur l'arrière, mais c'est plus une question d'ambiance, plus une question de quartier. Il n'y a rien d'aussi haut que ça actuellement dans le quartier que ce soit même sur les façades de Castelnau. On a vu tout à l'heure les usines qui se rénovent, c'est des trois étages et là, vous allez mettre un sept étages devant ça. Ça fait comme une grosse barrière dans le quartier.

980 Ensuite, on prend l'édifice D qui pourrait être un problème. Quand on regarde le plan du bas, on voit que c'est un corridor qui longe vers notre jardin à nous. Donc, corridor veut dire des fenêtres, mais pas de logements. Donc, en principe, il n'y a pas de problème. Et on voit A et B, les mezzanines en principe sont sur les façades, donc, ne seraient pas sur l'arrière.

985 Ce qui est demandé au niveau du mémoire, tout à l'heure on va le mentionner, c'est essentiellement de s'assurer que dans le zonage, c'est très très bien identifié et actuellement, ce n'est pas le cas.

990 Donc, les autres éléments au niveau de la hauteur qui créent problème, ou potentiellement problème, donc, le sixième étage avec mezzanine comme je l'ai mentionné, ça fait un septième étage. Donc, il y en a peut-être un de trop. Quand on regarde l'image du haut, j'ai essayé de faire des photos synthèses, je ne suis pas un graphiste, mais j'ai essayé de faire un peu de montage pour donner une idée, on voit actuellement ce qui est construit, c'est six étages.

995
1000 Il y a Les Ateliers qui est juste à côté, qui est ici, qui doit être conservé, qui est un quatre étages, mais qui donne un cinq, six étages, pratiquement la même hauteur, et ce qui est fait ici, c'est un immeuble similaire à celui-là, mais avec une mezzanine dessus, donc, un septième étage. Là, vous voyez, on vient d'écraser carrément l'Atelier. Surtout qu'il y a très peu d'espace entre les édifices. Donc, il va se sentir complètement envahi.

1005 Un des éléments, un autre élément dans le règlement qui est demandé, c'est d'avoir une permission de construire 400 mètres carrés de mezzanine qui arrivent sans zone de recul. Donc, habituellement une mezzanine doit avoir un recul au moins deux fois la hauteur ce qui fait que de la rue, on ne voit pas la mezzanine et la clôture de la mezzanine est suffisamment éloignée que ça ne gêne pas les gens qui sont en bas.

1010 On le voit actuellement sur Castelnau, c'est possiblement un concept dans celui-ci où la balustrade se rend jusqu'au mur. Donc, les gens peuvent voir carrément en bas. N'oubliez pas qu'il y a une piscine chez nous, donc, ça peut être intimidant pour certaines personnes. Ce n'est pas mentionné nulle part dans le zonage. Ce qu'on voit selon les plans, ça semble être l'édifice A et B qui aurait ce concept, mais ce n'est pas mentionné nulle part dans le règlement de zonage. Donc, il faudrait que ce soit identifié.

1015 Et quand on parle d'édifice trop proche, trop haut, ça fait quoi? Ça fait de l'ombre. Donc, on le voit avec les deux photos ici. Sur l'affichage, on le voit un peu moins. Sur les images que vous allez voir par ordinateur, ça va être un peu mieux, mais il est 2 heures et demie l'après-midi cette fin de semaine, le 16 mars, la fin de semaine passée et vous voyez ici quatre, cinq, six étages qui est là, non, c'est quatre étages, donc, quatre étages carrément dans la noirceur.

1020 De l'autre côté, c'est le même principe. Vous voyez, donc, c'est noir. Mettez maintenant un sept étages de ce côté-ci, donc, l'atelier au complet est dans la noirceur en plein après-midi. 16 mars, ce n'est quand même pas le 31 décembre.

1025 Vous regardez chez nous, et la même heure, dix minutes plus tard, regardez. Nos immeubles sont plus éloignés les uns des autres et vous voyez, tout est éclairé sur la même façade.

1030 Donc, les amendements demandés sont de s'assurer que les hauteurs maximales dans l'aile C soient de cinq étages, s'assurer que la mezzanine à l'arrière respecte le retrait, s'assurer qu'il n'y a pas de balcon, ni de vue sur l'aile D vers chez nous, s'assurer également

que sur l'aile A, qu'il n'y a pas de vue ou... il va y avoir nécessairement des vues pour les appartements, mais qu'il n'y ait pas de balcon, mezzanine sur le toit de l'aile A vers nous.

1035

L'article 22 n'a pas sa raison d'être si on réduit l'édifice A et B d'un étage. Donc, on garde le 20 mètres d'aujourd'hui. L'article 25 qui permet le hors-toit soit limité aux cinq étages, donc, qu'il n'y ait pas de hors-toit sur le sixième étage. Ça revient un peu en redondance à l'autre antérieure. Et de préciser où doit avoir lieu la dérogation de l'article 26 qui permet de construire des balustrades jusqu'au mur de l'édifice et qu'il y ait une interdiction que ce soit construit avec une façade vers les jardins ou sinon à ce moment-là carrément abolir l'article, mais je pense que ça devrait être A et B en façade.

1040

Un autre point qui est important à regarder, Les Jardins, on l'a mentionné tout à l'heure, c'est un endroit qui est beau. C'est des jardins, c'est pour ça que ça s'appelle comme ça. C'est un endroit tranquille, paisible, mais on est en ville, ça, on le sait et quand j'ai acheté là, j'ai été dans les premiers acheteurs, je savais que c'était un quartier en redéveloppement et je veux qu'il se redéveloppe de toute façon. Mais il y a un minimum à respecter de tranquillité, d'intimité.

1045

1050

Un problème qu'il y a, c'est le plan d'aménagement. Le plan d'aménagement fait en sorte que l'édifice peut se construire jusqu'à quatre mètres de la ligne. Quatre mètres, c'est très très proche. Je vais vous montrer tout à l'heure des photos. Mais où c'est pire que le quatre mètres, c'est que ce quatre mètres-là est utilisé pour des terrasses. Donc, je vais faire une petite blague, qu'ils viennent faire leur barbecue chez nous à ce moment-là. Donc, rajouter des parasols par-dessus ça, donc, il n'y a plus de terrain en réalité.

1055

Donc, le condo trottoir que je ne voulais pas tout à l'heure, bien je vais l'avoir, mais en arrière de chez moi; il ne sera juste pas en avant. On le voit sur ce plan ici. Donc, on voit très bien l'édifice. La ligne que j'ai mis en rouge pour vous aider, c'est la ligne de terrain. Donc, vous voyez, carrément l'immeuble est sur la ligne de terrain. Donc, on oublie ça.

1060

1065 Et partout dans les plans, nulle part on ne mentionne la piscine. Donc, monsieur tout à l'heure l'a aussi présenté, la piscine est juste ici. Donc, là aussi, on pourrait plonger du balcon à la piscine pratiquement.

1070 Qu'est-ce que ça donne maintenant comme vue? J'ai essayé de faire un peu de photo-synthèse parce qu'il n'y en a nulle part dans le projet, ce qui est un peu normal d'un promoteur. J'excuse le promoteur de ce côté-là, c'est tout à fait normal, c'est plus les obligations de la Ville de demander ce genre de présentation-là, un peu comme Projet Montréal a demandé la semaine dernière d'avoir des maquettes.

1075 Donc, j'ai essayé de faire un peu de montage pour voir qu'est-ce que ça donne. C'est notre cour arrière; la piscine est ici; ça c'est le cabanon de la piscine qui est là et c'est le coin où l'édifice va arriver, le coin le plus rapproché. Quatre mètres, ça donne deux poteaux, deux barrières de clôture. Donc, ce n'est pas très grand. Vous mettez une terrasse là-dessus, c'est encore moins grand et ici, j'ai imaginé des petits parasols : un petit rouge, un petit bleu.

1080 Et vous voyez effectivement où l'immeuble se situe et je l'ai positionné pour qu'il arrive à peu près, que le coin arrive vis-à-vis ici, à peut-être à proximité. Ce n'est pas scientifique, mais ça donne une idée. Ils sont assez proches.

1085 Je regarde maintenant sur l'autre façade. Cet édifice-là ici est exactement l'édifice, seulement les couleurs ont été différentes selon les plans, mais c'est exactement la grandeur de l'édifice qui va se construire. La seule exception, c'est que la mezzanine qui est ici, ce qui a été bien du promoteur, c'est qu'il l'a reculée un peu plus loin. Donc, la mezzanine n'ira pas aussi proche que ça, le sixième étage.

1090 Mais vous avez une belle idée, la piscine où ça se trouve, et ça c'est carrément dans la piscine et quand on va construire, je m'attends que ces arbres-là vont disparaître. Ils sont très beaux. Donc, imaginez la vue à ce moment-là! Ils vont carrément avoir la vue sur la piscine.

M. BRUNO BERGERON, président :

1095 Pardonnez-moi, Monsieur.

M. MARC BLANCHET :

1100 Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

1105 Quand on voit cette vue-là, est-ce qu'on n'aurait pas dû voir derrière l'édifice communautaire ?

M. MARC BLANCHET :

1110 Non. Excusez-moi, Monsieur le président. L'édifice communautaire est à la droite et si je vous faisais un plan, en réalité il serait à votre droite, donc, en fin de compte le long... ce côté-là de la piscine. L'édifice communautaire est en arrière de cette partie-là de la piscine.

M. BRUNO BERGERON, président :

1115 Je vais juste consulter mon plan. Excusez-moi, j'ai comme...

M. MARC BLANCHET :

Si vous prenez le plan qui est ici...

1120 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Voulez-vous me remettre votre photo?

M. MARC BLANCHET :

1125

Oui.

M. BRUNO BERGERON, président :

1130

Je pense que je comprends ce que je ne comprenais pas. Quand on regarde dans votre mémoire à la page 5/16, l'édifice qui est immédiatement à l'arrière de votre piscine, c'est l'édifice E.

M. MARC BLANCHET :

1135

Oui, sauf que... attendez un petit peu, on va le remonter, vous allez voir. La piscine se trouve ici, dans le trou qu'il y a là.

M. BRUNO BERGERON, président :

1140

Oui.

M. MARC BLANCHET :

1145

Donc, nécessairement il y a l'édifice, le bout de l'édifice ici, C. C'est la photo que j'ai montrée.

M. BRUNO BERGERON, président :

1150

Oui.

M. MARC BLANCHET :

1155 L'édifice communautaire, donc la coopérative, il est ici. Donc, la piscine est ici. Donc, c'est vraiment le mur le plus long de la piscine va être dos à la cour.

M. BRUNO BERGERON, président :

1160 O.K. Merci beaucoup.

M. MARC BLANCHET :

1165 Donc, c'est à peu près ce que ça donne. Un des éléments, on avait eu une discussion en privé avec le promoteur le 11 février qu'on a beaucoup appréciée. Donc, on a eu une question préalable du promoteur qui demandait pourquoi il n'y avait pas de balcon ou peu de fenêtres sur les murs arrières. C'est que le concept de Samcon était de garder la cour relativement privée et intime même pour les propres résidents.

1170 On n'a aucune sortie à l'exception d'une sortie du sous-sol qui amène vers l'extérieur, il n'y a aucune sortie à part les gens qui habitent au premier étage qui a accès à la cour. Donc, c'était pour garder la cour privée et là, on se retrouve avec un immeuble qui s'ouvre complètement à la cour.

1175 Donc, l'amendement, c'est d'avoir dans l'annexe B, de pouvoir reculer l'édifice légèrement. Ce n'est pas de l'éliminer, c'est juste de le reculer un petit peu pour assurer un minimum de tranquillité. Et c'est intéressant à dire, mais c'est intéressant aussi à voir ce que ça donnerait parce que c'est beau le dire, mais est-ce que c'est faisable ? Parce que le concept est quand même intéressant, le concept avec les parcs, avec les halls d'entrée en verrière. Donc, c'est un concept intéressant. Donc, il faudrait essayer de garder ça.

1180 Donc, on part avec l'immeuble C et on va le reculer de cinq mètres pour nous donner neuf mètres. C'est l'édifice en bleu qui est là. Le seul défaut qu'on a, c'est la partie ici qu'on

1185 doit reculer également, mais comme vous allez le voir plus tard au niveau du sixième étage, ça ne crée pas de problème, le recul est suffisamment éloigné. Donc, on voit ici, c'est relativement bien, c'est faisable. Il y a encore de l'espace. On n'est pas collé sur l'immeuble qui est ici.

1190 Ça donne quoi comme résultat ? Un super de beau parc ici en arrière pour les résidents des Ateliers Castelnau. Et on garde le parc qui est ici. Donc, qu'est-ce que ça enlève ? Ça enlève les deux lignes rouges qui sont ici. Donc, on voit qu'on est capable de garder le hall d'entrée. Il va être malheureusement un peu rapetissé si l'autre édifice ne bouge pas, mais quand même, le concept va pouvoir être encore là au niveau des aires d'entrée.

1195 Le parc va rester. Le parc va rester même plus profond que ce qu'on a devant les vieux ateliers. On va également un peu réduire la densité si on enlevait un étage. En fin de compte, ça enlève deux condos à chaque des deux endroits, donc, une dizaine de condos. Ça devrait aussi aider le promoteur, c'est peut-être plate à dire, mais ça aide le promoteur aussi à vendre son projet plus rapidement. Donc, un projet immobilier, c'est rentable plus vite que ça se vend. Donc, c'est le temps que dure un projet immobilier en termes de rentabilité.

1200 Et vous voyez, on a un super de beau parc ici qui fait un continu pour l'ensemble du projet ce qui n'existait pas dans la situation actuelle.

1205 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Le recul en vert que vous montrez, il aurait quelle largeur?

M. MARC BLANCHET :

1210 Ici, du mur aller jusqu'à notre clôture à nous, c'est neuf mètres et il faut prévoir à peu près les terrasses. Donc, si les terrasses ont deux à trois mètres, donc, on aurait à peu près comme six à sept mètres de dégagement, de verdure.

M. BRUNO BERGERON, président :

1215

Quand vous parlez des terrasses, c'est les balcons suspendus?

M. MARC BLANCHET :

1220

Non, il va vraiment avoir des terrasses au premier étage selon ce qu'on voit dans les plans, ce qui est très bien.

M. BRUNO BERGERON, président :

1225

Au premier. D'accord, d'accord.

M. MARC BLANCHET :

1230

Donc, les gens vont pouvoir se mettre un barbecue ou des parasols.

M. BRUNO BERGERON, président :

Ce n'est pas les balcons aux étages.

1235

M. MARC BLANCHET :

Non, les balcons, je pense qu'il n'y a pas vraiment un problème avec les balcons.

M. BRUNO BERGERON, président :

1240

D'accord.

M. MARC BLANCHET :

1245 Donc, je pense que ce serait gagnant. Ce serait vendeur aussi pour les clients. Je ne pense pas que les clients vont aimer ça vivre très très collés.

M. BRUNO BERGERON, président :

1250 Excusez-moi...

M. MARC BLANCHET :

1255 Oui, allez-y.

M. BRUNO BERGERON, président :

1260 La diapo pose question. Dans cette version-là, est-ce que l'aire de stationnement en sous-œuvre... on ne dit pas en sous-œuvre, on dit en tréfonds.

M. MARC BLANCHET :

En sous-sol, oui.

1265 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Il irait quand même jusqu'à votre ligne de propriété ?

M. MARC BLANCHET :

1270 Oui. Je sais que les gens de Projet Montréal ont demandé de réduire la quantité de cases par appartement à .5. Je pense que nous on est tous unanimes, même si je ne

1275 représente pas les condos, de garder .7, même qu'on vous proposerait d'en avoir un pour un. Personnellement, je n'ai plus de voiture depuis 2005, donc, à la maison, on n'a plus de voiture, mais on en loue de temps en temps et on vit en Amérique, donc, je pense qu'il faut prévoir que les gens ont des voitures, même s'ils ne l'utilisent pas pour aller travailler à tous les jours.

1280 Donc, de réduire de .7 à .5, je pense que ça voudrait dire une rue qui deviendrait un parc de stationnement. Donc, ce qui n'est pas souhaité par personne. Ça, je n'ai pas de problème. Il va y avoir d'autres problèmes qu'on va voir tout à l'heure; ça crée un autre handicap, mais juste la période de construction.

1285 Donc, on arrive justement au troisième point qui est la surface du stationnement. Donc, toute l'excavation qui va être faite pour faire le stationnement, on le voit très faiblement sur le plan, mais la petite ligne pointillée, toute petite, c'est notre ligne de terrain. Donc, ce qui signifie qu'on recule carrément sur le terrain chez nous. Donc, il doit rester un millimètre à peu près de distance. Je n'ai pas de problème avec ça jusque là, mais ça va avoir des conséquences.

1290 Les conséquences, c'est que nous on a une clôture, donc, elle va être possiblement détruite ou sinon elle va devoir être sécurisée, mais la probabilité est plus forte qu'elle va être détruite. Notre terrain pendant ce temps-là à ce moment-là va devenir ouvert, donc, il faut le sécuriser, s'assurer qu'il n'y a pas de vandalisme sur notre terrain, qu'il n'y a pas des passages non requis.

1300 En même temps, il y a une série d'arbres. Vous allez voir les photos tout à l'heure. Donc, est-ce que ces arbres-là vont être détruits? Je ne pense pas, mais il faut avoir des mesures de protection à ce moment-là pour qu'ils ne soient pas détruits. Il y a des arbres qui de toute façon doivent être détruits. Ils auraient dû déjà être détruits depuis très longtemps, donc, on va en profiter à ce moment-là.

Et nécessairement, il peut y avoir dédommagement en conséquence. On verra à ce moment-là. Donc, ce qu'on demande pour résoudre ce problème-là, c'est d'avoir un groupe de

1305 travail. Donc, le promoteur, nous, le groupe de la coopérative, et pour assurer une neutralité, préférablement un élu municipal qui permettrait d'assurer une neutralité et aussi de présider ce comité-là, assurer un pouvoir de force entre les parties.

1310 Donc, on le voit ici, les arbres, donc c'est une série d'arbres qui seraient à conserver. On voit, il y a quand même des beaux arbres, qui ont été plantés il y a dix à quinze ans. Il y a des arbres là-dedans qui étaient déjà là quand ils ont construit le projet à l'origine. Donc ça, ce serait des types d'arbres qui seraient à regarder pour conserver le mieux possible. Le grand arbre qui est ici en rond, c'est ce qu'on voyait tout à l'heure dans la photo d'été, la grande verdure.

1315 Et bien sûr, il y a des arbres qui doivent être totalement détruits. Ça aurait dû être détruit bien avant, mais bizarrement ces deux arbres-là, c'est des grands trembles qui sont carrément sur la ligne. Donc, je ne sais pas pourquoi Samcon n'a pas parlé avec Transcontinental, mais c'est même des arbres qui sont dangereux. J'ai même remarqué que
1320 la clôture est construite... l'arbre est dans le milieu de la clôture, c'est assez particulier.

Et ici, je ne comprends pas le concept, il y a comme une série d'érables. Est-ce que c'est du sauvage ? Est-ce que c'était comme ça ? Je ne le sais pas, mais ça, ça pourrait être détruit sans difficulté.

1325 Donc, c'est un peu les éléments par rapport au promoteur donc, on voit un peu, réduire les hauteurs, éloigner l'édifice et avoir un protocole d'entente pour la période des travaux. C'est relativement ça comme élément.

1330 Il reste maintenant les éléments au niveau de la Ville. Donc, profiter de ce projet-là pour améliorer les choses qui sont discutées depuis longtemps au niveau de la Ville. Le principal irritant, c'est les voitures. Actuellement, elles prennent la ligne rouge qu'on voit là pour prendre Saint-Laurent vers le nord et la rue Gary-Carter est une autoroute. Essentiellement, c'est un beau grand boulevard tout droit et s'il n'y a pas trop d'autos pour le
1335 tournoi de tennis et bien, c'est relativement droit pour rouler à la vitesse que l'on veut.

1340

Donc, ce qui est à faire, c'est que Jean-Talon en réalité devrait permettre de tourner à gauche sur Saint-Laurent et, ce que je propose, c'est d'avoir des feux de circulation de priorité absolue, c'est-à-dire une seule voie qui bouge à la fois, un seul sens, ce qui permet... donc, enlever les fameuses flèches droites qui empêchent tout le monde de bouger et dès que l'auto a besoin de bouger, elle a un piéton dans les jambes.

1345

Donc, des priorités. Priorité de voitures, donc un seul sens à la fois et aussi la même chose, une priorité de piétons. Donc, le piéton a les quatre coins en même temps qu'il peut traverser. Ça se fait dans beaucoup d'endroits. Montréal est très archaïque de ce côté-là. On est en arrière. Dans beaucoup d'endroits à Montréal, on est en avance, mais de ce côté-là, on est très en arrière. Et on le voit avec la belle ligne bleue, ce serait beaucoup plus facile pour les automobilistes et ce serait plus tranquille pour Gary-Carter, plus sécuritaire pour nous et plus sécuritaire pour le parc Jarry qui est un très beau parc, rempli de familles l'été. C'est de toute beauté à voir.

1350

Également malgré tout ça, ça va régler une partie du problème, mais Gary-Carter va rester une autoroute. Donc, ce serait bien qu'ils mettent des arrêts comme on voit à Outremont. C'est simple, il y a des arrêts à chaque coin de rue. Ici, c'est une rue sans artère transversale, mais il y a quand même l'entrée du stade. On pourrait aussi pour ralentir le trafic mettre un autre arrêt ici qui est vis-à-vis le stationnement, la sortie de stationnement de l'unité qui est là. Donc, ce serait intéressant d'avoir ça.

1355

1360

Également autre élément si on veut embellir cet endroit-là, il ne faut pas oublier qu'un des tournois de tennis les plus courus au monde qui se passe là deux semaines par année, il y a d'autres activités également au stade, d'autres activités dans le parc, ça vaudrait la peine de mettre les fils dans le sol et de mettre des beaux lampadaires. Je pense qu'on est capable de se payer ça.

1365

La dernière photo, je l'ai rajoutée parce que j'ai entendu beaucoup de personnes qui se posaient des questions : Quoi faire comme problème avec les stationnements ? À Trois-Rivières d'où je viens, a ça, un édifice comme ça dans son centre-ville, en plein centre-ville. Il

1370 a deux étages parce qu'on est à Trois-Rivières, donc, ici, on pourrait penser à un quatre étages, mais de l'extérieur, ça n'a pas l'air d'un stationnement. Donc, on pourrait installer un édifice comme ça sur le terrain de Kevric qui vient d'acheter... qui est le terrain, aujourd'hui, c'est un stationnement, une ancienne gare de camionnage près de la gare Jean-Talon. Donc, ce serait un endroit qui pourrait être fait; de toute façon, c'est Kevric qui va amener 2 000 travailleurs, donc, ce serait un genre d'équipement à faire qui serait intéressant à implanter.

1375 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci beaucoup, Monsieur. Un moment, la Commission va vous poser quelques questions.

1380 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

C'est vous.

M. BRUNO BERGERON, président :

1385 Je me suis fait prendre, c'est moi qui pose les questions.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1390 Moi j'en poserais peut-être une en attendant pendant que tu... Dans l'ensemble, vous trouvez, vous acceptez ce projet-là avec les modifications que vous mettez sur la table. Vous trouvez que ça se situe bien, ce qui veut dire que vous acceptez... est-ce que vous acceptez la mixité d'avoir par exemple des immeubles d'habitation avec les immeubles industriels et tout ça ? Est-ce que ça, c'est ce qui vous apparaît quand même intéressant dans ce projet-là ?

1395 **M. MARC BLANCHET :**

Oui, tout à fait. Donc, c'est un quartier qui va devenir, si on peut le rendre à la fin, c'est un quartier qui va devenir vivant. On va pouvoir travailler, on va pouvoir aller manger. Dans l'édifice que Montoni est en train de faire, il fait un petit dessin où Gameloft va se retrouver, un petit dessin avec un resto. On peut penser qu'il va y en avoir d'autres avec 2 000 travailleurs. Des petits cafés, peut-être des petits commerces.

1400
1405
Donc, oui, je pense qu'une ville, ça doit être comme ça. On doit être capable de vivre, travailler à proximité, à pied. Donc, ce qui est le mieux pour ne pas avoir de voiture. Et après ça, on a le métro à côté, la gare pour aller au centre-ville, les autobus rapides sont alentour de chez nous. Le marché Jean-Talon à pied. Donc, oui, il faut développer comme ça. Il faut cesser de faire des quartiers juste résidentiels, juste industriels, juste bureaux. Il ne faut pas faire ça.

1410 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Je reviens à ma question. La Commission a été saisie de l'animation particulière de la rue de Castelnau à l'est de Saint-Laurent, est-ce que c'est un élément actif pour vous qui vivez dans le quartier ? Est-ce que vous traversez pour aller à cette rue à partir de Gary-Carter ?
1415 Vous traversez comment, vous ?

M. MARC BLANCHET :

1420 Nous on traverse à peu près de par toutes les rues. Donc, le chemin classique pour aller vers le marché Jean-Talon, soit qu'on continue... ça dépend comment on file cette journée-là - Excusez-moi le terme anglais, mais on peut continuer sur Gary-Carter qui devient Faillon jusqu'aux premières rues qu'on traverse dans l'autre sens jusqu'à Henri-Julien ou intérieur.

1425 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Vous traversez sur Saint-Laurent à la hauteur de Gary-Carter?

1430 **M. MARC BLANCHET :**

Oui, exact.

1435 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Mais vous avez une traverse piétonnière avec un feu de signalisation ?

1440 **M. MARC BLANCHET :**

Oui, tout à fait, il faut courir, mais on y arrive. C'est assez dangereux. Tous les carrefours du quartier sont tous dangereux. Il n'y en a pas un de sécuritaire, donc, ce n'est pas un choix de prendre un coin de rue ou l'autre. Le pire, c'est Castelnau et Saint-Laurent; c'est vraiment catastrophique, c'est même dangereux.

1445 Dimanche dernier, il y avait... il y a toujours une voiture qui brûle le feu rouge, immanquable, un, deux, trois voitures, et c'est dans une courbe, donc, les feux ne sont pas... Ce n'est pas toujours la faute de l'automobiliste. Premièrement, il ne faut pas oublier que Saint-Laurent, c'est une autoroute, ce n'est pas un boulevard et les gens arrivent de Crémazie, ils se pensent encore sur une autoroute.

1450 Donc, il faut rapetisser un petit peu Saint-Laurent avec au moins des abris végétaux. Dimanche dernier, il y avait une mère qui était un peu trop éloignée à droite du coin et elle était sur le rouge; il y avait moins de voitures, dimanche, elle a commencé à traverser et là, il y a des voitures qui arrivent; on a manqué un accident de justesse. Et c'est toujours toujours toujours comme ça, à tous les jours.

1455

1460 Donc, on traverse, oui, et puis le quartier Villeray, c'est un quartier très intéressant, on est toujours dans le quartier Villeray. Le coin Henri-Julien/Castelnau, il y a des restos, un petit café, il y avait la caisse populaire auparavant, maintenant, c'est une garderie. L'école de quartier, c'est une école intéressante. Il y a deux, trois CPE dans le quartier à proximité à pied.

1465 C'est vraiment un quartier vivant, c'est un quartier familial. On se croirait dans les années 60 dans Villeray. Les *baby boomers*, on se promène l'été, les carrosses, les deux, trois, quatre enfants, c'est de toute beauté. Il faut garder ce cachet-là. Il y a une vie de quartier dans Villeray qui se construit.

M. BRUNO BERGERON, président :

1470 Et vous pensez qu'on pourrait traverser Saint-Laurent pour se rendre éventuellement à la rue Ogilvy à la gare...

M. MARC BLANCHET :

1475 À pied, oui. C'est pratiquement une obligation. Je sais qu'il y a des gens qui se posent la question pour les voitures. Je suis au même niveau également, au niveau de la voiture, mais au moins à pied, vélo. On peut aussi mettre des passages de véhicules d'urgence, il existe des systèmes, des tuyaux à compression qui descendent dans la rue quand les véhicules d'urgence arrivent.

1480 Donc, oui, il faut absolument l'ouvrir. Nous, ça fait... je ne compte plus le nombre de lettres qu'on a envoyées à nos élus municipaux pour leur demander un accès à la gare Parc et ça ne se fait pas.

1485 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Quant à la circulation de transit qui est faite à partir de Waverly quand on tourne sur Jean-Talon, quand on veut tourner en venant de l'ouest, on tourne à gauche, puis on prend Waverly, puis après, on prend de Castelnau - moi-même je fais ça, je me sens coupable depuis que je suis à cette commission - pour rejoindre Saint-Laurent.

1490

Est-ce que vous avez déjà fait des représentations à l'arrondissement ou à la Ville de Montréal concernant le fait qu'on ne peut pas tourner sur Jean-Talon et Saint-Laurent ?

M. MARC BLANCHET :

1495

Oui, on le fait régulièrement. Des fois, on profite des élections également pour demander un avis. Il y a une autre façon de le faire, mais peu de gens l'utilisent. C'est en réalité de le contourner dans l'autre sens en passant à travers les terrains du marché Jean-Talon, mais ce n'est pas plus sécuritaire de toute façon, mais on arrive du côté... au moins du bon côté de Saint-Laurent.

1500

Je ne comprends pas il est où le problème; autant moi que beaucoup de mes voisins ont fait ces représentations-là et à chaque fois, on se fait dire la réponse : C'est impossible. Je ne comprends pas, c'est une technologie, elle existe déjà et c'est juste une question de contrôleur à mettre. Donc, les feux de circulation existent déjà, donc c'est juste un contrôleur à mettre ou à changer; ils n'ont pas besoin de changer tout le panneau de signalisation au complet.

1505

M. BRUNO BERGERON, président :

1510

D'accord. Il y avait dans votre rapport, c'est-à-dire que vous demandez de ne pas excéder le 20 mètres autorisé au règlement de zonage actuel, de ne pas autoriser la dérogation, mais vous maintenez quand même votre accord sur le six étages et la mezzanine en retrait. Est-ce qu'il n'y a pas un...

1515 **M. MARC BLANCHET :**

Non, avec mezzanine, c'est maximum cinq étages, donc, pour faire un sixième étage. Donc, je demande aussi de ne pas permettre d'avoir un six étages plus mezzanine qui fait un septième étage.

1520 **M. BRUNO BERGERON, président :**

D'accord.

1525 **M. MARC BLANCHET :**

Et c'est ce phénomène-là, A et B, qui demande la dérogation.

1530 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Même dans les ailes,...

M. MARC BLANCHET :

1535 Pour les ailes C et D, il n'y a pas de problème parce que c'est des édifices de six étages en retrait ou non.

M. BRUNO BERGERON, président :

1540 Mais il y aurait la mezzanine sur ces...

M. MARC BLANCHET :

Sur le C à l'arrière, selon ce qu'on voit présentement.

1545

M. BRUNO BERGERON, président :

Vous seriez favorable au 22 mètres, mais seulement sur les ailes...

1550

M. MARC BLANCHET :

Non. En réalité, si A et B est fait comme C, il n'y a pas besoin de la dérogation de 22 mètres. 20 mètres est suffisant pour construire.

1555

M. BRUNO BERGERON, président :

Le septième étage ?

M. MARC BLANCHET :

1560

Pour construire six étages.

M. BRUNO BERGERON, président :

1565

Mais pas la mezzanine qui fait le septième.

M. MARC BLANCHET :

Exactement.

1570

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord.

1575 **M. MARC BLANCHET :**

Exactement. Ça voudrait dire que ce serait un édifice... je pense que ça prend une mezzanine à cet édifice-là, donc, ce serait un édifice de cinq étages avec mezzanine qui ferait le sixième étage.

1580 **M. BRUNO BERGERON, président :**

D'accord.

1585 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Rapidement. La commission avait appris qu'il y avait un mécanisme de liaison déjà existant entre le promoteur et je crois le syndicat des copropriétaires. Vous faites une proposition structurelle dans votre mémoire, qu'est-ce que vous souhaitez véritablement améliorer qui n'y est pas déjà ?

1590

M. MARC BLANCHET :

Présentement, il n'y a pas de... C'est plus des rencontres informelles de certaines personnes, de certaines phases, qui ont rencontré le promoteur quand ils ont construit le 7400 Castelnau pour demander quel serait l'impact chez nous.

1595

Moi, je suis dans l'administration de nos condos depuis l'origine et je n'ai jamais été invité à des rencontres sauf la rencontre qui a eu lieu récemment. Donc, il n'y a pas de forum officiel et c'est ça qu'il faudrait construire. La raison pour laquelle on demande un élément plus structurant, c'est vraiment pour une question contractuelle d'avoir un protocole d'entente. Ça ne se fait pas sur un coin de table entre deux, trois personnes. Nous, nous sommes 196 propriétés, donc, il faut qu'il y ait des représentants des 196. Je ne vois pas nous asseoir 196 avec les représentants de DevMcGill ou TMSA.

1600

1605

M. BRUNO BERGERON, président :

Il y a quatre syndicats de copropriété dans votre...

1610 **M. MARC BLANCHET :**

Six. C'est trois édifices qui sont subdivisés en deux...

1615 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

O.K., trois fois deux.

M. BRUNO BERGERON, président :

1620 Je ne suis pas familier avec cet aspect-là, j'aurais aimé que quelqu'un puisse nous répondre. Comment on peut excaver un terrain à la limite de propriété sans avoir une entente contractuelle avec le voisin quand on risquerait par exemple de perturber de façon importante l'aménagement de ce terrain ?

1625 Est-ce que vos copropriétés par exemple, vos syndicats de copropriété ont fait des représentations auprès de leurs notaires ou auprès de leurs aviseurs pour savoir quels étaient vos droits dans ces circonstances-là ?

M. MARC BLANCHET :

1630 À ma connaissance, jusqu'à présent, non. Donc, il faut dire aussi que le projet est récent, il a été présenté récemment. On voit qu'au 7400, les travaux sont quand même là depuis quelques années. Donc, les gens qui étaient préoccupés par le 7400 étaient plus les gens de la dernière phase de chez nous, les gens les plus à l'est. Donc, c'est eux qui avaient
1635 rencontré les développeurs pour avoir des idées.

1640 Le projet des Ateliers vient tout juste d'être publié, donc, on vient d'apprendre le résultat de la situation et en temps normal, et je suis en plus dans le registre des entreprises, donc, je me serais attendu que les six conseils d'administration auraient été contactés s'il y avait eu... pas une volonté parce que je pense qu'il y a une volonté de vouloir faire les choses, mais s'il y avait eu une démarche pour pouvoir le faire d'une manière légale, ce qui normalement devrait être le cas.

1645 Donc, je pense qu'on va mettre ça sur un petit manquement du promoteur. Il n'est jamais trop tard.

M. BRUNO BERGERON, président :

1650 Ou des copropriétaires ?

M. MARC BLANCHET :

1655 Bien les copropriétaires, nous on ne peut pas agir tant qu'on ne sait pas que le projet arrive.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1660 Pour faire un petit peu une synthèse de vos recommandations en ce qui concernent les bâtiments, dans le fond, la hauteur, ça concerne A et B en particulier et le C, c'est d'être en retrait et pour qu'il y ait un recul plus important. Est-ce que c'est vraiment autour de ça, avec bien sûr des nuances, mais concernant les bâtiments, c'est donc ce qui s'adresse au promoteur, ce serait les grandes dimensions ?

M. MARC BLANCHET :

1665 Exact. Exact.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1670 Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

1675 Je vous remercie beaucoup, Monsieur. Alors, la commission va prendre une pause.
Nous vous revenons dans 15 minutes à 9 heures moins 20, donc 20 heures 40. Merci.

PAUSE... REPRISE

M. BRUNO BERGERON, président :

1680 Si vous voulez reprendre place, la Commission va reprendre l'audition des mémoires.
Nous avons quatre citoyens qui souhaitent nous rencontrer. Suivra aussi le quatrième
1685 mémoire, le droit de rectification de l'arrondissement ou du promoteur selon qu'ils les jugent à
propos. Donc, sans plus tarder, j'appelle madame Véronique Houle, s'il vous plaît, à se
présenter devant.

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1690 Bonsoir!

M. BRUNO BERGERON, président :

Bonsoir, Madame! Madame est du Conseil communautaire solidarité Villeray.

1695 **Mme VÉRONIQUE HOULE :**

Oui. Alors, mon nom est Véronique Houle. Je suis organisatrice communautaire à l'Association des locataires de Villeray. L'ALV fait partie du CCSV, et membre du CCSV et est sur le conseil d'administration. Alors, c'est à ce titre-là que je suis ici ce soir.

1700

Alors, le CCSV, c'est un regroupement multisectoriel d'organismes communautaires du quartier Villeray. Son mandat, c'est voué à la lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales ainsi qu'à la consolidation et le développement du mouvement communautaire local.

1705

Le CCSV regroupe 18 groupes d'actions communautaires autonomes dans le quartier. De plus, le CCSV anime la Table de quartier, participe activement à la Table sur le logement social de Villeray et est membre de la coalition Marconi-Beaumont que vous avez entendue jeudi dernier.

1710

Dans Villeray, le CCSV est le porte-parole du mouvement communautaire en particulier en ce qui concerne les projets structurants ayant un impact sur l'ensemble du quartier. Dans le cadre de son mandat de faire connaître les besoins des ménages les plus démunis du quartier, le CCSV souhaite interpeler les membres de la Commission sur quatre aspects du projet des Ateliers de Castelnau.

1715

Alors, le premier étant la quantité négligeable de logements sociaux; le deuxième, l'insuffisance de logements familiaux dans la coopérative d'habitation, et le troisième, la qualité de vie dans le secteur du PDUES, le quatrième c'est la nécessité de prévoir des espaces communautaires dans le secteur de Castelnau.

1720

Alors, le projet immobilier à l'étude prévoit la construction de 369 unités résidentielles dont 54 logements sociocommunautaires. Contrairement au projet du 7400 Saint-Laurent qui ne comportait que des unités de condos de luxe, cette fois, la Ville a opté pour l'application de la Stratégie d'inclusion laquelle stipule que tout projet de construction de 200 unités résidentielles et plus doit inclure sur le site 15% de logements sociaux et communautaires.

1725

Cette mesure permet de créer un bassin de logements répondant aux besoins de la population la plus démunie. D'entrée de jeu, le CCSV se réjouit de l'application de la Stratégie d'inclusion dans ce projet considérant que toute dérogation a des répercussions dramatiques en termes de mixité sociale.

1730

Cela étant dit, le CCSV fait le constat que cette politique est insuffisante pour répondre aux besoins des ménages de Villeray. Selon notre analyse, le pourcentage de logements sociaux est trop bas. Le quartier Villeray compte un bassin important de locataires, 74% des ménages sont locataires à Villeray; parmi ce groupe, 37% de ces ménages consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger et 17% en consacrent plus de 50%. Ce taux d'effort élevé pour se loger mine la qualité de vie de ces ménages qui n'ont plus assez d'argent pour combler les autres besoins de base, donc, on parle de l'alimentation, se vêtir, loisir, culture. Tous les jours, les groupes du quartier sont en mesure de constater les conséquences directes pour les personnes à faible revenu de consacrer une part disproportionnée de leur revenu mensuel au paiement de leur loyer.

1735

1740

Aussi, les organismes membres du CCSV sont très préoccupés par la situation du logement dans notre quartier constituant un aspect déterminant des conditions de vie de la population. Pour le CCSV, il ne fait aucun doute que le logement social constitue une solution efficace de la lutte à la pauvreté.

1745

Or, le pourcentage de logements réels de logements sociaux dans le projet à l'étude est très bas. Parmi les 15% de logements sociaux, seulement la moitié sont des logements subventionnés à 25% du revenu, l'autre moitié comprend des logements dont le coût est fixé à 95% du loyer médian.

1750

Les ménages les plus démunis n'ont pas accès à ces logements. Pire, le développement de projets résidentiels tel que celui du 7400 Saint-Laurent et celui à l'étude, donc, les Ateliers de Castelnau contribuent à aggraver l'appauvrissement des locataires en faisant une pression à la hausse sur les loyers du secteur.

1755

1760 Aussi, afin d'atténuer les effets de l'embourgeoisement du quartier, le CCSV demande que le développement de ce projet résidentiel prévoit au moins 30% de logements sociaux. Enfin, même en augmentant l'offre en logements sociaux, la question du logement serait loin d'être réglée, mais au moins le développement de ce projet résidentiel ne viendrait pas aggraver la situation.

1765 Rappelons ici que le nombre de ménages se trouvant sur la liste d'attente pour un HLM est sur la liste de requérants/requérantes de l'Association des locataires de Villeray est d'environ 3 500 personnes. Donc, nous demandons aux commissaires de recommander que le projet ait au moins 30% de logements sociaux.

1770 Alors, notre autre demande, c'était par rapport à l'insuffisance de logements familiaux dans la coopérative. Avec ce qu'on a entendu tout à l'heure alors que le GRT cherche à inclure 16% de logements familiaux, le CCSV se réjouit d'entendre ça et se réjouit de l'ouverture du GRT considérant que notre recommandation était d'inclure 17% de logements sociaux familiaux dans le projet de la coopérative.

1775 Alors, je ne vais pas parler de ça.

1780 Donc, le troisième, c'est la qualité de vie dans le secteur du PDUES. Les membres du CCSV sont également préoccupés par l'augmentation de la circulation automobile dans le secteur de Castelnau. Cette augmentation proviendra d'une part de l'ajout de 250 espaces de stationnement souterrain dans le projet des Ateliers de Castelnau en plus des 350 déjà prévus dans le cadre du 7400 Saint-Laurent.

1785 D'autre part, il y aura une augmentation de la circulation automobile à cause de la création d'un passage à travers la ligne de chemin de fer reliant les rues de Castelnau et Ogilvy à Parc-Extension. Cela risque de constituer une nuisance dans la mesure où ce nouveau lien pourra être utilisé en tant que passage de contournement pour les automobilistes à la recherche d'un raccourci.

1790 Le CCSV appuie la formation d'un passage permettant de désenclaver le quartier Parc-Extension, mais recommande un passage exclusivement piétonnier et cycliste. D'autre part, afin de prévenir les îlots de chaleur, le passage, à l'exception de la piste cyclable et de l'allée piétonnière, devrait être recouvert d'un tapis végétal.

1795 Cette mesure permettrait à la fois d'éviter un afflux de voitures dans le secteur et protéger la quiétude résidentielle tout en luttant contre la mauvaise qualité de l'air. La végétalisation du lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau contribuerait en partie à diminuer la fréquence, la durée et l'intensité des vagues de chaleur accablante qui sévissent en milieu urbain et menace la santé des très jeunes enfants, des personnes âgées et des personnes atteintes de maladie chronique.

1800 Nous demandons aux commissaires de recommander que le projet fasse une place exclusive aux transports actifs et piétons dans l'aménagement du lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau.

1805 Alors, notre quatrième point, prévoir des espaces communautaires dans le secteur de Castelnau. Alors, le secteur de Castelnau a perdu un grand nombre de locaux utilisés par le mouvement communautaire. Mentionnant la transformation du centre 7400 qui accueillait une quarantaine d'organismes communautaires. Donc, la transformation en complexe en condominiums de luxe et la fermeture maintenant du 65 de Castelnau qui accueillait aussi une vingtaine d'organismes communautaires, pour le CCSV, il ne fait aucun doute que le PDUES
1810 doit prévoir des espaces communautaires dans le secteur environnant.

1815 Ainsi, il serait souhaitable de développer un projet collectif visant l'achat d'un bâtiment pouvant accueillir des organismes communautaires du quartier. Bien sûr, cette perspective exige que les élus et les instances municipales renoncent à offrir du financement par projet dans le secteur du PDUES, mais développent en partenariat avec le Conseil communautaire solidarité Villeray un projet concerté ayant une envergure et une portée plus grande.

1820

On abandonnerait ainsi le financement limité dans le temps de petits projets qui plus souvent détournent les organismes communautaires de leur mission, mais en favorisant plutôt une intervention structurante dans le développement social du territoire et une consolidation à long terme de l'action communautaire.

Puis on ajouterait à ça également que la coopérative ne comprendra pas de salle commune, alors, il serait pertinent d'ajouter ça.

1825

Alors, nous demandons, donc, aux commissaires de recommander qu'un fonds soit prévu pour le développement d'un projet structurant dans le quartier, notamment l'achat d'un bâtiment à vocation communautaire.

1830

Alors, merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

1835

Merci beaucoup. Dans votre mémoire, Madame, vous indiquez que, disons, la venue de nouvelles copropriétés contribue à aggraver l'appauvrissement des locataires en faisant une pression sur la hausse des loyers du secteur. Est-ce que vous avez déjà constaté par exemple l'amorce du phénomène dans le secteur environnant le 7400 Saint-Laurent ou le...

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1840

En fait, selon une étude qui a été faite par l'Institut statistique par le CSSS du Cœur de l'île, on voit déjà une différence entre le prix des loyers à Villeray-Est et à Villeray-Ouest qui est une différence de 77 \$ quand même par année.

1845

M. BRUNO BERGERON, président :

Par mois.

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1850 Par mois, pardon. Donc, ce qui fait à peu près 1 000 \$ par année. Donc, oui, on a commencé à voir le phénomène.

M. BRUNO BERGERON, président :

1855 Dans toutes les statistiques qu'on nous a présentées, nous on avait le préjugé que beaucoup d'étudiants habitent dans Villeray; est-ce que c'est des données comptabilisées? Est-ce que vous avez une... Parce que depuis une vingtaine d'années, les étudiants qui ne pouvaient plus se payer le Plateau ont migré sensiblement vers Villeray.

1860 Est-ce qu'il y a des données disponibles quant à la proportion des ménages qui sont constitués d'étudiants dans Villeray?

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1865 Il faudrait voir le portrait statistique. Moi je n'ai pas les données avec moi.

M. BRUNO BERGERON, président :

1870 Parce que, c'est ça, différents organismes nous ont donné des statistiques concernant la constitution des ménages, mais on ne voyait pas... à moins que ce ne soit pas un phénomène important ?

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1875 Je ne pourrais pas vous répondre à ce sujet-là.

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord. Merci. La commissaire va vous poser des questions encore.

1880

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Est-ce que je vous ai bien saisi, en ce qui a trait aux logements familiaux à l'intérieur de la coopérative, que si on atteint 16%, que c'est quelque chose qui vous conviendrait ?

1885

Mme VÉRONIQUE HOULE :

Oui, tout à fait. Ça s'approche du 17%, alors, le CCSV, oui, est en accord et est très content de ça.

1890

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Et d'autre part, vous parlez des espaces communautaires à prévoir.

1895

Mme VÉRONIQUE HOULE :

Oui.

1900

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Est-ce que vous auriez souhaité, je n'ai pas très bien saisi votre pensée là-dessus, est-ce que vous auriez souhaité que dans la coopérative, il puisse y avoir un espace communautaire ?

1905 **Mme VÉRONIQUE HOULE :**

En fait, c'est sûr que dans l'idéal, ce serait qu'il y ait un espace pour que les gens puissent échanger, puissent faire leur assemblée générale, mais, bon, à ce que j'ai compris, il n'y en aura pas.

1910

Alors, nous ce qu'on propose, c'est que également il puisse y avoir un espace où les gens vont pouvoir aller faire leur assemblée générale notamment, mais c'est un bâtiment à vocation communautaire, alors, on parle d'amener des familles. Ce serait intéressant qu'il y ait une garderie à l'intérieur de ce centre-là, que ce soit pour les personnes âgées, personnes handicapées, donc, que ça puisse répondre aux besoins aussi du quartier.

1915

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Ce qui veut dire que c'est un tout autre projet...

1920

Mme VÉRONIQUE HOULE :

Oui.

1925

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

... que vous souhaitez mettre de l'avant.

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1930

Oui. On sait que dans le cadre du PDUES, il y a un 300 000 \$ qui a été dégagé par la Ville, 300 000 \$, donc, qui revient sur trois ans et on se dit que ça pourrait être intéressant au lieu de faire des petits projets avec ce 300 000 \$, qu'on puisse créer un fonds qui proviendrait de ce 300 000 \$ pour créer... donc, on parle de mixité sociale, ça pourrait être intéressant d'avoir un centre communautaire dans le quartier, dans cette portion-là en fait du quartier.

1935

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Dans le quartier Castelnau.

1940 **Mme VÉRONIQUE HOULE :**

Oui. Parce que les centres communautaires sont quand même loin aussi. On a le centre Lajeunesse, on a le Patro Le Prévost, donc ils sont plus à Villeray-Centre ou même Villeray dans l'est.

1945 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Merci.

1950 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Merci beaucoup, Madame.

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1955
Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

1960 J'appelle maintenant monsieur Normand Laberge, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Laberge!

M. NORMAND LABERGE :

1965 Bonsoir! Merci. D'emblée, je n'ai pas de mémoire que j'ai déposé. Je tiens à faire mes commentaires de façon verbale et je souligne à la commission que je n'ai pas l'habitude de présenter en commission. Je suis un banlieusard qui demeure silencieux normalement, qui laisse faire les autres, mais le projet m'a interpellé pour plusieurs raisons.

1970 La première raison, je suis né dans le quartier. Je n'y ai pas vécu par contre, je n'y vis que depuis deux ans à peine, mais je suis né dans le quartier et mon père a travaillé dans le quartier toute sa carrière. Il a été policier pour la Ville de Montréal, il était donc stationné au poste 18 qui est juste à côté du marché Jean-Talon.

1975 Mais à mon très jeune âge, mon père a décidé que la vie de quartier n'était pas propice à éduquer un enfant comme moi. Donc, il a décidé de déménager en banlieue parce que la qualité de vie était meilleure, même s'il y avait de la circulation. J'ai donc vécu en banlieue. Naturellement lorsque j'ai quitté le milieu familial, j'ai décidé de rester en banlieue parce que la Ville de Montréal m'apparaissait un milieu qui n'était pas propice.

1980 Je pense que la Ville de Montréal a fait d'excellents travaux, a pris d'excellentes décisions parce qu'en fait, j'ai regardé le quartier évoluer et finalement, j'ai décidé d'y revenir même si je suis resté à peine six mois dans le quartier. Je ne peux pas dire que je m'en rappelais, mais j'ai décidé de revenir m'installer dans le quartier à cause de la qualité de vie principalement, à cause qu'effectivement, c'était rendu un milieu tout à fait propice à élever une famille, à y vivre. Il y a une qualité de vie fort intéressante à ce niveau-là.

1985 J'ai donc décidé de revenir avec mon fils qui est étudiant à l'université et effectivement, la famille apprécie grandement le secteur, pas seulement pour le marché Jean-Talon et le parc, mais également pour tous les autres éléments de qualité de vie. Ce qui fait que quand j'ai entendu parler du projet et du développement dans le secteur, je n'ai été qu'heureux de dire : Bon, effectivement, le quartier semble se développer. Il y a une certaine revitalisation de certains secteurs.

1995 Par contre, ça m'a inquiété de voir que peut-être les autres infrastructures ne suivaient pas, ce qui pouvait créer un certain problème. Et d'ailleurs, ça a été le problème pendant une grande époque à la Ville de Montréal où il y avait certains développements, mais pas nécessairement l'infrastructure ou il y avait l'infrastructure, mais pas les développements.

2000 Donc, l'adéquation entre les deux est quelque chose de très important à mon point de vue et lorsque je regarde le projet, je me pose la question : Est-ce que le projet a été pensé dans son ensemble au niveau du quartier? C'est-à-dire qu'il y a plusieurs développements résidentiels dans le quartier. Est-ce qu'on a regardé effectivement la capacité de stationnement, de circulation, d'école, de commerces, les impacts que ça ferait chez les autres
2005 résidents du quartier ? Je me pose de sérieuses questions à ce niveau-là.

Je ne suis pas contre le projet en tant que tel, c'est-à-dire de transformer un endroit industriel dans un endroit résidentiel. Je pense qu'au contraire, je suis plutôt en faveur, mais je me pose la question : Est-ce que vraiment il est nécessaire de faire des dérogations en termes de densité, en termes de hauteur, en termes de proximité et est-ce qu'on a vraiment pensé à l'impact de circulation, donc, toutes les autres infrastructures ?
2010

Il y a deux semaines, la Commission scolaire de Montréal se plaignait effectivement, et le secteur Villeray-Parc-Extension est un secteur particulièrement visé; c'est-à-dire lorsque des familles viennent s'y installer, l'infrastructure scolaire n'y est pas. Qu'on pense au stationnement, déjà dans le secteur, le stationnement est difficile, spécialement sur la rue Gary-Carter.
2015

Juste en m'en venant ce soir, j'ai marché de chez moi à venir jusqu'ici, il y a trois véhicules qui ont fait un changement de direction interdit entre deux intersections et il y avait même une auto-patrouille qui était là et qui les regardait faire, non seulement pas pour juste les laisser faire, mais parce qu'il n'y a pas d'autre solution.
2020

Le stationnement est un problème et les gens qui veulent aller aux commerces sur la rue Saint-Laurent doivent faire ce genre de virage qui est dangereux pour la population locale.
2025

Également qu'on pense juste à la vitesse sur la rue Gary-Carter qui est limitée à 30 km/heure. La police a installé l'été dernier un radar pour aviser les gens de la circulation. À part ceux qui cherchaient une place de stationnement, je n'ai pas vu grand-monde respecter la limite de vitesse de 30.

2030

Donc, déjà il y a une problématique qui est difficile à contrôler. L'augmentation massive du nombre de résidents dans le secteur et du nombre de travailleurs va nécessairement créer certaines problématiques.

2035

Il faut donc voir à régler ces problèmes-là avant de permettre une construction de ce type-là et également se poser la question : Est-ce que la dérogation de hauteur, la dérogation de proximité et de densité est vraiment nécessaire ? Je pense que le projet est réalisable et un des intervenants ce soir a fait une excellente démonstration démontrant certainement qu'il est possible de réaliser un projet tout en respectant les autres règles et l'environnement auquel le projet est supposé d'insérer.

2040

Le parc est déjà fort utilisé, spécialement lors d'événement, mais également toutes les fins de semaine, le parc, et l'été lorsqu'il fait beau, est fortement utilisé. Et déjà l'accès au parc est problématique compte tenu du stationnement, compte tenu des accès. Si on augmente la population, on ne va faire qu'aggraver la situation.

2045

L'autre chose, mon père étant policier, j'ai quelques contacts au service de police et je me suis juste posé la question : Est-ce qu'il y a une densité d'accidents à proximité du parc ou à proximité de Jean-Talon-Saint-Laurent qui est hors norme ? Et effectivement ce qu'on me signale, c'est que la densité d'accidents non seulement automobile/automobile, mais également automobile/cycliste, automobile/piéton, est assez importante, et spécialement Saint-Laurent et Gary-Carter.

2050

Donc, un changement drastique du nombre de population, de la circulation pourrait aggraver la problématique. Il faut donc intervenir. Ce n'est pas qu'il faut simplement dire : Ben non, pas dans ma cour. Empêcher toute construction, ce n'est pas le but de mon

2055

intervention. Le but de mon intervention, c'est que ce n'est pas un projet pour un projet, il doit s'insérer dans l'environnement.

2060 Et d'ores et déjà lorsque je regarde, les intervenants précédents ont souligné le fait que tous les autres édifices du quartier n'ont pas sept étages, ils sont limités plutôt à quatre et peut-être cinq étages. Donc, pourquoi une dérogation ? En quoi est-ce nécessaire ?

2065 Également la densité au niveau places de stationnement. Pourquoi .7? Pourquoi pas 1 compte tenu de l'absence d'infrastructure dans le secteur? Du côté circulation en termes d'emplacement, je pense qu'effectivement il faut faire quelque chose au niveau Saint-Laurent et Jean-Talon. D'ailleurs, je trouve tout à fait cocasse que le McDonald a constamment un véhicule patrouille stationné là et à la journée tout ce qu'ils font, c'est donner des billets à ceux qui tournent illégalement parce qu'effectivement, il y a un problème.

2070 Ce n'est pas que les gens ne sont pas conscients de la situation, la plupart des gens qui tournent savent qu'ils tournent illégalement, c'est juste qu'il n'y a pas d'autres options dans le coin. Donc, si on pousse le nombre de résidents au niveau de Castelnau, leur seule option va être de passer par Gary-Carter qui déjà a une problématique de circulation. Si on ouvre également du côté d'Ogilvy de l'autre côté, ben là, on aggrave la situation.

2075 Donc, ce n'est pas la bonne façon de faire et je crains que la vie de quartier soit endommagée alors que dans le fond ce qui est l'objectif de la Ville, c'est de maintenir la vie de quartier afin d'attirer les gens. Donc, si on ne fait pas attention, il y a toujours deux côtés à une médaille, je ne suis pas contre attirer les gens dans le quartier, au contraire, je pense qu'il faut partager le fardeau fiscal de la Ville et de toute façon, ça va améliorer, mais il faut le faire de la bonne façon.

2085 Donc, je recommande de limiter la hauteur de l'édifice, de limiter la proximité, de ne pas permettre la densité qui est demandée, bref, de contrôler ce développement-là d'une certaine façon et ce, afin de préserver la qualité de vie du quartier et spécialement la qualité de vie des autres résidents qui vont devoir accepter cette augmentation du nombre des résidents, de circulation, parce qu'il va y en avoir une.

2090 Il ne faut pas se leurrer et à ce niveau-là, je pense que je suis prêt à l'accepter, une certaine augmentation de ce côté-là, mais tout de même, qu'on respecte les règlements qui sont en place autant au niveau densité, hauteur et proximité.

Merci.

2095 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Je vous remercie beaucoup pour une première présentation. Je pense qu'au mérite, vous vous êtes très bien débrouillé. Je ne sais pas si mes collègues...

2100 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

2105 J'aurais peut-être une petite question. Vous avez dit que, bon, développement et infrastructure devaient être liés et vous semblez dire que pour les développements actuels du secteur, les infrastructures sont déficientes. Mis à part tous les problèmes de circulation sur lesquels vous avez élaboré, est-ce qu'il y a d'autres aspects des infrastructures, vous parlez d'infrastructures déficientes ?

M. NORMAND LABERGE :

2110 Effectivement. L'infrastructure scolaire, et ça a ressorti dans les dernières semaines que l'infrastructure scolaire de la région est fortement en demande même qu'on parle d'envoyer les enfants beaucoup plus loin, ce qui va aggraver certaines problématiques.

2115 Il y a également toutes les autres infrastructures qu'elles soient sportives, qu'elles soient de loisir qui ne sont pas encore là, qui doivent être développées parce qu'en fait, ce n'est pas juste d'attirer des gens dans le quartier, il faut les occuper d'une certaine façon. Le parc qui, oui, est beaucoup d'espaces verts, mais ça prend d'autres infrastructures à l'intérieur de ça.

2120 Il y a également l'infrastructure commerciale. Habituellement les gens qui se
retrouvent dans un quartier doivent aller dans des restaurants et ce genre de choses-là. Il faut
donc s'assurer que le ratio est suffisant et pour l'instant dans les projets que je vois, c'est
beaucoup de résidentiel, très peu d'autres choses. Et déjà, c'est assez plafonné dans le
2125 quartier. Que l'on pense à la plupart des places de restauration, c'est assez complet la plupart
du temps. Même les autres endroits, que ce soit style épicerie ou autres, c'est assez
achalandé.

Donc, une forte augmentation va créer une problématique. Il faut donc s'assurer de
cette adéquation entre résidences et capacité d'infrastructure qui n'est pas juste la circulation.
2130 La circulation, c'est un côté et si les gens prennent l'autobus, ben, ça risque d'être mieux, mais
quand même, il faut quand même se rendre là, aux divers endroits.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2135 Merci.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

2140 Peut-être une question brève autour du passage pour continuer de Castelnau vers
Ogilvy. Vous dites que ce n'est pas la bonne solution. Est-ce que vous considérez que tout
passage n'est pas la bonne solution ou si piétons et cyclistes comme d'autres l'ont demandé
pourrait être intéressant pour vous ?

M. NORMAND LABERGE :

2145 J'ai fait un commentaire sur ce passage-là, non pas pour dire que j'étais contre, parce
qu'en fait, je suis un des automobilistes qui ragent souvent dans le secteur quand je veux me
rendre de l'autre côté, d'être obligé de faire certains détours. Donc, effectivement ce serait un
avantage, mais il faut penser au volume de circulation que ça amènerait parce qu'en fait si on

2150 ne corrige pas la situation sur la rue Jean-Talon, ben, les gens vont simplement bifurquer et ce qu'on va créer, c'est un double accès à ce même secteur qui va obliger les gens à aller sur Gary-Carter pour prendre Saint-Laurent vers le nord, ce qui crée une problématique.

2155 Donc, je ne suis pas contre ce passage-là. Je pense que le passage doit être contrôlé d'une certaine façon. À la limite, piétonnier et cycliste, c'est la base. Nécessairement véhicules d'urgence. On le voit très fréquemment. Je suis fort surpris... d'ailleurs, peut-être anecdote à titre de banlieusard, le déneigement est quelque chose qui préoccupe tout le temps. Je suis toujours surpris depuis quelques années de voir que la rue Gary-Carter, elle est déneigée avant même la rue Saint-Laurent. Je me suis posé la question : Est-ce qu'on a un
2160 conseiller qui reste sur la rue et c'est pour ça qu'on est déneigé les premiers ?

Non, c'est parce qu'en fait, il y a du camionnage qui passe. C'est une voie d'accès non seulement pour le déneigement, mais également pour les véhicules d'urgence et des véhicules d'urgence et des automobiles ne passent pas en même temps s'il y a la moindre obstruction.
2165 Donc, déjà, c'est une rue même si elle est suffisamment large, elle est difficile d'accès. Donc, c'est certain que l'accès m'intéresserait sur un plan personnel, mais il faut que je pense également à l'impact de cet accès-là et pour l'instant, ça ne ferait qu'un détour pour d'autres personnes et à ce niveau-là, c'est plus problématique.

2170 Je pense qu'il faudrait y penser. Je ne suis pas un expert en circulation, mais à moins d'autres éléments, corriger la problématique Saint-Laurent/Jean-Talon serait nécessairement une nécessité, serait nécessairement quelque chose à faire avant même de faire le passage pour tenter de rétablir un certain équilibre.

2175 **Mme ARIANE EMOND, commissaire :**

Merci beaucoup.

M. NORMAND LABERGE :

2180

Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

Merci beaucoup, Monsieur.

2185

M. NORMAND LABERGE :

Merci.

2190

M. BRUNO BERGERON, président :

J'appelle maintenant monsieur ou madame Sándor Pölöskei ainsi que monsieur Ian Ellbogen. Bonsoir, Monsieur!

2195

M. IAN ELLBOGEN :

Bonsoir!

M. BRUNO BERGERON, président :

2200

Vous êtes monsieur?

M. IAN ELLBOGEN :

2205

Ellbogen.

M. BRUNO BERGERON, président :

Bonsoir.

2210

M. IAN ELLBOGEN :

2215 Monsieur Pölöskei ne vient pas. Moi je suis l'administrateur propriétaire de l'immeuble 7250-7240 Clark. J'imagine beaucoup de monde a parlé du secteur. Moi je viens avec le point de vue d'un promoteur industriel de l'endroit.

2220 Nous sommes, on n'est pas contre le projet. On ne peut pas être contre le développement de l'endroit. Il y a des choses que je veux dire. C'est que toujours quand vous attendez des élections, l'élection municipale passée, tout le monde a parlé d'avoir des familles qui restent à Montréal. Maintenant dans l'élection, tout le monde parle des emplois, les emplois.

2225 Qu'est-ce qui arrive maintenant, c'est qu'on a besoin des deux. On a besoin des logements famille sur l'île et puis on a besoin des emplois. Moi, comme un promoteur, je m'assois dans l'endroit et je vois qu'est-ce qui arrive. On a des projets condos partout et maintenant, on a développé des immeubles plus commercial qu'industriel.

2230 Notre immeuble, c'est un vieil immeuble industriel. Ça prend beaucoup d'investissement de le reprendre et nous autres, actuellement qu'est-ce qu'on fait, on s'assoit, on attend, on voit, parce que ça prend beaucoup beaucoup d'investissement. Mais qu'est-ce qui arrive avec nous autres à ce moment ? On travaille avec les jeunes entrepreneurs. La philosophie de l'immeuble, c'est de faire un genre de *hub*, le mot a été utilisé souvent, mais on est juste un immeuble et on encourage la jeunesse de faire des nouvelles entreprises.

2235 On a les *Eastern Block* dans notre immeuble, on a des *cartoons* maintenant, LNH, une nouvelle compagnie de cuisine, mosaïque, une école d'art, puis on a un *photographer*, puis une couple d'autres, un studio de son.

2240 Le problème aujourd'hui, c'est que les jeunes, ils viennent, ils sortent, ils viennent, ils sortent. On a un loyer qui est vraiment bas en comparaison avec la région, puis je vois que c'est un problème pour la jeunesse. Si le secteur, et puis ça, c'est qu'est-ce qui est arrivé, les

loyers montent, industriels, on va perdre toute la jeunesse. On va avoir juste les places comme *Gameloft*, peut-être que c'est pas mauvais, c'est une bonne chose, mais l'entrepreneur jeunesse peut pas supporter le, 20 \$ le pied carré, c'est pas possible.

2245

Donc, sur le projet, on a quelques recommandations, quelques recommandations que vous avez déjà eues. C'est qu'on veut avoir plus le *mix* dans le projet, *mix* avec résidentiel avec commercial. Comme tout le monde a parlé, il y a plus d'accès, on est d'accord avec ça.

2250

Le problème de stationnement, ça c'est un problème extrême aujourd'hui. Je peux vous dire qu'on utilise chaque pouce carré pour une voiture; si on peut trouver une crevasse dans l'immeuble, on met une voiture. Et on a parlé souvent avec la Ville. Le problème pour fabriquer une place de stationnement dans des sous-sols, ça coûte beaucoup beaucoup d'argent.

2255

Quand on est promoteur, quand on fait le calcul, c'est vraiment difficile à dire : O.K., c'est une bonne idée parce que ça coûte une couple de 100 000 \$. Vous pouvez avoir 100 \$ par mois, c'est pas payant pour un promoteur comme nous autres, mais le problème, c'est nous autres, on amène du monde quand on loue une place, c'est une autre voiture, c'est une autre voiture qui vient dans l'endroit, donc, le problème de stationnement que vous avez entendu pour le résidentiel, c'est vraiment quelque chose de grave. Mais nous autres, on est coupable aussi, parce que chaque fois qu'on loue une place, quelqu'un vient avec une voiture.

2260

Puis une chose, et comme je dis, on n'est pas contre le projet, mais si on arrive plus tard avec comme les permis résidentiels, ça c'est une catastrophe aussi. Vous savez qu'est-ce que je veux dire. Mais quand vous avez les pancartes, c'est juste résidentiel le stationnement sur la rue, on a peur parce que quand vous voyez les autres immeubles qui viennent, c'est le même problème, il n'y a pas de stationnement, mais ils vont apporter beaucoup de monde dans leur endroit.

2265

2270

Nous autres qu'est-ce qu'on voudrait voir, c'est plus les logements familiaux. Ça c'est mieux pour nous autres. Juste à voir les *batchelor pad*, c'est une décision court terme. C'est

2275 vrai pour le promoteur, c'est plus facile à vendre. Les 500 pieds avec les subventions de la ville, il peut vendre ça vite, mais qu'est-ce qui va arriver dans dix ans? C'est comme moi, je pense, ça c'est le *bubble* des *baby boomers* enfants. Quand ce *bubble* est terminé, on va avoir beaucoup de place de 500 pieds carrés, 600 pieds carrés parce qu'ils étaient faciles à vendre; le promoteur maintenant est au Mexique sur la plage, mais un jour, on n'a pas de place pour les familles et qu'est-ce que la famille va faire? Ils vont commencer à en prendre trois, puis mettre un.

2280

On a besoin des logements, on a besoin pour les familles, pas juste les *batchelor pad*. Et quand on a des places pour les familles plus, c'est bon pour nous autres. Une famille peut vivre et travailler dans le même secteur, et ça, c'est très très très important.

2285

Une autre philosophie comme un immeuble, c'est d'avoir les jeunesses et les travailleurs dans le secteur, qu'ils puissent habiter dans le secteur et travailler dans le secteur. C'est bon pour la ville et je crois que tout le monde pense la même chose.

2290

L'autre chose que je peux voir, c'est que les autres immeubles commerciaux, on a peur de l'augmentation des taxes. On est juste à côté maintenant d'une zone résidentielle, les évaluations montent parce que c'est les zones résidentielles, mais on a un vieil immeuble nous autres, c'est pas la même chose. On peut pas être évalué sur les mêmes façons parce que c'est pas juste. Si je dois louer et après les taxes doublent, c'est le locataire qui paye. Et nous autres on veut avoir les jeunes, pis si on commence à doubler les taxes, en réalité, tu montes le loyer pour les jeunes et ça, c'est un problème aussi.

2295

2300

Donc, à la fin, c'est tout, on est pour le projet, mais comme tout le monde a dit avant nous autres, peut-être un peu de réflexion, on est pour plus les maisons familiales, plus les choses familiales. On doit voir le stationnement, ça c'est un gros problème. Mais à part de ça, probablement que c'est bon pour le secteur.

M. BRUNO BERGERON, président :

2305 Merci beaucoup, Monsieur. Le 7400 Saint-Laurent est un projet résidentiel qui est annoncé depuis quelques années déjà. Est-ce que vous avez déjà vu par exemple une revalorisation de la valeur des terrains dans le secteur industriel à la venue de... Puis il n'y a pas que ce projet-là. On nous a mentionné en commission aussi la venue de plusieurs transformations de bâtiments justement à des fins de condos.

2310 Est-ce que vous sentez déjà qu'il y a une pression à la hausse sur la valeur des taxes dans le secteur industriel ?

M. IAN ELLBOGEN :

2315 Sur notre situation, nous autres on a été obligé de développer l'immeuble. Donc, si les taxes augmentaient à cause de nous autres qui a développé l'immeuble ou à cause du résidentiel, moi je ne peux pas le dire. C'est juste la Ville. Les taxes ont monté. C'est pas extrême, mais on a peur parce qu'on doit être traité différemment.

2320 Si tout le monde dit : «O.K., la value du terrain monte parce que vous avez la possibilité résidentielle», à la fin, c'est le loyer qui va le payer les taxes.

M. BRUNO BERGERON, président :

2325 D'accord. Merci.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

2330 Je voudrais simplement faire préciser, Monsieur Ellbogen, à un moment donné vous avez dit en voulant résumer vos recommandations pour le projet, vous avez dit : «Comme d'autres, nous sommes bien d'accord pour un *mix* résidentiel et commercial.»

Vous parlez de la zone ou vous souhaitez voir du résidentiel et du commercial dans le projet à l'étude devant la commission ?

2335

M. IAN ELLBOGEN :

Dans le projet.

2340

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

C'est ce que j'avais compris, mais je voulais vous l'entendre... O.K.

M. IAN ELLBOGEN :

2345

Oui.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

2350

Merci beaucoup.

M. IAN ELLBOGEN :

Et ça, c'est bon pour tout le monde aussi.

2355

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

Qu'est-ce que vous verriez comme apport commercial dans ce projet-là ?

2360 **M. IAN ELLBOGEN :**

Bon, à la fin, c'est qui veut louer dans cet endroit. Probablement tu vas avoir plus les endroits, les commerces de service. Mais... c'est ça. Probablement que c'est tous genres de services ou, c'est comme les avocats ou du monde qui a besoin d'un bureau.

2365 Tu n'as pas maintenant dans ce secteur ou dans le nouveau développement, tu n'as pas de monde qui vont faire des choses industrielles. Mais dans notre immeuble, on va avoir du monde qui vont faire des choses industrielles.

2370 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Je vous remercie beaucoup, Monsieur. Bonne soirée.

Mme ARIANE EMOND, commissaire :

2375 Merci.

M. BRUNO BERGERON, président :

2380 J'appelle notre dernière personne qui est inscrite à la présentation des mémoires, donc, madame Marianne Simoneau et monsieur Ryan Quance. Sitôt après la présentation de ces citoyens, on offrirait le droit de rectification à la Ville et au promoteur.

Est-ce que madame Marianne Simoneau est présente? Non? Donc, on terminerait ici la présentation des mémoires.

2385

J'offre à l'arrondissement ou au promoteur un droit de rectification. On rappelle que ce droit de rectification est strictement pour rétablir des faits. Donc, selon ce qui a été mentionné par les différents présentateurs de mémoire. S'il y a des éléments que l'arrondissement souhaite rectifier, c'est le moment. On ne souhaite pas reprendre des présentations, ni susciter des débats, mais donc, c'est un droit légitime de rétablir des faits uniquement.

2390

Donc, je vois qu'il y a un représentant de l'arrondissement qui s'est présenté.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2395 Bonsoir, Monsieur le président! Bonsoir, Mesdames les commissaires! Je me représente. Marc-André Hernandez, chef de division intérimaire de la division de l'urbanisme et des services aux entreprises de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.

2400 Donc, oui, je vais représenter l'arrondissement pour ce qui est du droit, je dirais, d'ajouter certains correctifs, informations additionnelles par rapport à l'information qui a été déposée dans les précédents mémoires dans les trois dernières soirées.

2405 Donc, très rapidement peut-être mentionner, il y a eu plusieurs questions quant à la hauteur maximale en mètre autorisée. On voulait peut-être préciser certains éléments quant au cadre de planification actuelle en revenant un petit peu dans le passé.

2410 Donc, très rapidement excessivement rapidement, vous voyez ici le Plan d'urbanisme qui a été adopté en fin 1992, donc, application 1993 jusqu'à 2004. On voit ici les affectations du sol du secteur qui est visé, notamment la propriété que je vous pointe ici. Donc, on voit ici, c'était une affectation *Équipement collectif et institutionnel* puisque ça appartenait tout juste avant à l'Institution des sourds et muets. Et on voit au reste ici, il y a une différence de teinte qui paraît mal à l'écran, donc, c'était industriel.

2415 Maintenant, vous avez ici les densités. Donc, on a parlé beaucoup de hauteur. Encore une fois à l'écran, ça paraît peut-être un peu mal, mais vous allez voir, je vais vous laisser la présentation, on voit donc que c'est la zone 8A qui est industrielle adjacente et ici, on n'a pas de numéro de zone pour la propriété institutionnelle. En fait, la règle de l'époque, c'était pour les hauteurs. Il n'y avait pas de hauteur en mètre de préciser pour les institutions, on se fiait à la hauteur des bâtiments qui étaient présents.

2420

Donc, dans le cas présent pour le bâtiment d'origine qui est la portion plus élevée qui fait front sur Saint-Laurent, le bâtiment donc a une hauteur de 22 et de 25 mètres approximativement. Donc, sur les côtés, 22 mètres et la portion centrale avec le fronton, 25 mètres, tout ça mesuré à la membrane.

2425

Donc, dans ce secteur-là, de 1993 à 2004 pour le développement de ce site-là, c'était les hauteurs qui étaient prescrites pour le développement du site et c'est ce qui a été aussi retenu lorsqu'il est venu le temps d'étudier le projet Les Jardins du parc Jarry, donc, qui est situé dans ce quadrilatère-là.

2430

Pour ce qui est du reste de la portion industrielle, on voit la bulle 8A, donc, on parle d'une densité plancher/terrain de 3 et une hauteur en mètre de 22 mètres maximale pour l'ensemble du secteur, six étages.

2435

Le Plan d'urbanisme qui est actuellement en vigueur, le Plan d'urbanisme adopté en 2004, on peut voir que le secteur en transformation était déjà identifié à cette époque-ci. Donc, on le voit ici en violet et quand on regarde un peu plus près ce qu'on voit, c'est que c'était déjà identifié en 2004, *Réhabilitation potentielle des secteurs industriels par l'ajout de nouveaux usages résidentiels ou commerciaux*, ce qui s'est aussi transcrit quand est venu le temps de faire le travail sur le Plan de développement urbain, économique et social, le fameux PDUES exactement.

2440

Donc, dans le cadre du PDUES qu'est-ce qu'on voit ? Puis je me permets de revenir là-dessus parce que ça vaut la peine, il y a eu plusieurs éléments qui ont été mentionnés sur le PDUES, beaucoup de choses qui ont été dites. Donc, on parle précisément, puis ça a été mentionné en présentation au départ, mais je pense qu'il s'est dit tellement de choses, ça vaut la peine d'y revenir.

2445

Donc, on parle d'une affectation mixte pour les secteurs Marconi-Alexandra et le secteur de Castelnau qui est visé... dont le projet qui est visé aujourd'hui fait partie de ce secteur-là. Et donc, on parle de consolider le secteur, développer des voisinages

2450

véritablement mixtes dans des perspectives de remaillage du tissu urbain et social dans les milieux de vie avoisinants.

2455 On a parlé aussi beaucoup dans les dépôts des mémoires d'effritement d'une zone
d'emploi. Dans la planification depuis 2004, ce n'est pas un secteur d'emploi, mais bel et bien
un secteur mixte et, à titre de comparaison, jusqu'à maintenant on a approximativement 600
emplois dans ce secteur-là. Et nous, avec ce qui a été annoncé à très court terme, d'ici un an
ou deux, il y aura 1 600 emplois supplémentaires, donc, un total de 2 200 emplois, ce qui est
2460 déjà, je dirais, plus élevé que les emplois qui étaient présents dans le secteur quand le secteur
vivait une vie économique et industrielle assez vive.

Un autre élément qu'on peut parler par rapport au PDUES, donc, dans le plan d'action
du PDUES effectivement, il est identifié comme quoi il y a plusieurs portions du domaine public
2465 qui devront être réaménagées. Maintenant, on n'est pas encore dans la rédaction et dans la
conception des plans et profils, mais effectivement, on peut parler, je dirais, de Saint-Laurent,
je vous dirais même jusqu'à l'intersection Hutchison/Jean-Talon, donc du côté de Parc-
Extension avec dans le centre le fameux lien qui viendrait relier Ogilvy et de Castelnau. Donc,
tout ça effectivement fait partie de la planification et du plan d'action qui est en cours de
2470 réalisation.

Un autre élément...

M. BRUNO BERGERON, président :

2475 En cours de planification, pas de réalisation ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2480 En fait, la planification est faite, puis je vous dirais que tous ces éléments-là ont déjà
été identifiés comme devant faire effectivement une planification plus détaillée par rapport aux
interventions sur le domaine public.

M. BRUNO BERGERON, président :

2485 Mais quand vous dites «réalisation», pas réalisation des travaux? On n'en est pas là.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2490 Vous avez tout à fait raison, Monsieur le président. On a aussi beaucoup parlé du projet qui est adjacent, donc, l'Institution des sourds et muets. Donc, je pense que ça vaut la peine de revenir sur cet élément-là. On a prévu dans le cadre réglementaire de l'Institution des sourds et muets une hauteur maximale de 22 mètres, de 4 à 6 étages. Ces éléments-là n'ont pas été modifiés; par contre, dans la réalisation du projet quand nous on mesure la hauteur d'un bâtiment, on le mesure au niveau de la membrane du toit.

2495

Donc, il n'y a aucune des portions du bâtiment qui a été autorisée et qui est aussi validée, dont les plans sont autorisés à l'aide du mécanisme de PIIA. Donc, il n'y a aucun des bâtiments qui a cette hauteur-là de 22 mètres. Le paramètre de 22 mètres, je dirais que c'est un paramètre réglementaire qui permet de faire évoluer le projet et permet peut-être des fois de répondre à des besoins ponctuels que ce soit pour des équipements mécaniques ou d'autres éléments de cet ordre-là.

2500

M. BRUNO BERGERON, président :

2505 Une question. Est-ce que les équipements mécaniques doivent être en-deçà du 22 mètres ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2510 Actuellement dans le cadre réglementaire, notre règlement de zonage à l'arrondissement, ce qui est prévu, c'est que les équipements mécaniques ne font pas partie, je dirais, habituellement de la hauteur maximale prescrite. Par contre, ils doivent respecter des reculs fixés à deux fois la hauteur de cet équipement.

M. BRUNO BERGERON, président :

2515

Est-ce que la mezzanine, elle, fait partie du 22 mètres ou si comme les équipements mécaniques, elle peut être en sus du 22 mètres ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2520

Dans le cadre réglementaire actuel, les mezzanines qui sont d'un point de vue réglementaire, qui sont nommées les constructions hors-toit. Donc, les constructions hors-toit qui abritent un logement ne font pas partie de la hauteur maximale, font partie d'un... comment je pourrais dire ça... d'un dégagement supplémentaire qui est autorisé. Donc, il y a un

2525

M. BRUNO BERGERON, président :

2530

Donc, si on autorisait 22 mètres, la mezzanine pourrait avoir 24 mètres de hauteur; c'est ce que je comprends ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2535

Si on appliquait au maximum l'ensemble des paramètres, je vous dirais oui. L'avantage qu'on a dans les projets qu'on a développés autant pour l'Institution des sourds et muets que pour le projet Les Ateliers de Castelnaud, c'est l'encadrement par le PIIA qui nous permet d'avoir un projet qui est bonifié quant à...

M. BRUNO BERGERON, président :

2540

Mais uniquement par le zonage, on pourrait aller à 24 mètres, c'est le Plan d'intégration architectural qui est le règlement de contrôle architectural qui est un contrôle discrétionnaire de la part de l'arrondissement qui pourrait réduire cette hauteur-là, mais au zonage, on pourrait l'interdire ?

2545

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

Effectivement.

2550

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord. Merci. Vous pouvez continuer, excusez-moi.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2555

Merci, Monsieur le président. Donc ça, c'était pour cet élément-là. Il a été aussi mentionné pour le 7400, l'Institution des sourds et muets, deux éléments. Donc, la non-application de la Stratégie d'inclusion. Je vous dirais que dans le cas de l'Institution des sourds et muets, l'application s'est faite par un versement monétaire qui a été versé au fonds pour la réalisation de logement social et non pas en réalisation sur site. Je crois que c'est un bémol qui vaut la peine d'être fait.

2560

Deuxième élément, on a parlé des reculs, donc, que l'on voit sur la façade de la phase 2. Donc, c'est-à-dire qui est au coin de Jean-Talon et de Castelneau. En fait, cette construction-là n'est pas construite comme une construction hors-toit, mais bel et bien le sixième étage. Donc, c'est pour ça peut-être qu'il est plus visible que sur d'autres reculs de ce type-là puisque les normes de recul de la construction hors toit, de la mezzanine, n'étaient pas applicables sur ce volume-là. C'est bel et bien un sixième étage qui est autorisé de plein droit.

2565

2570

M. BRUNO BERGERON, président :

Vous nous dites que le bâtiment au coin de Jean-Talon et de Castelneau aurait six étages ?

2575 **M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :**

Excusez, de Castelnau et Saint-Laurent. D'un point de vue réglementaire, il a six étages.

2580 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Oui, de Castelnau et Saint-Laurent a six étages ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2585

Exactement. Donc, il y a une portion qui est en recul de ce sixième étage, mais ça n'a jamais été considéré comme étant une construction hors-toit. C'est la raison pour laquelle...

M. BRUNO BERGERON, président :

2590

C'est un réel sixième étage.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2595

Exactement, mais avec un recul.

M. BRUNO BERGERON, président :

En commission, il y a des gens qui nous ont dit quatre étages; c'est ça ?

2600

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2605

Effectivement, il y a plusieurs éléments qui ont été mentionnés sur ces bâtiments-là. Donc, vraiment, c'est six étages et il y a une portion du sixième étage, une portion de la façade qui est travaillé en recul.

M. BRUNO BERGERON, président :

D'accord.

2610 **M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :**

2615 Donc, aussi par rapport aux dérogations qui ont été identifiées pour le projet actuel, je vous dirais que le projet de règlement qui a été déposé pour étude à la commission ne déroge pas à la marge de recul arrière du cadre réglementaire actuel, ne déroge pas non plus à la densité qui est prescrite dans le secteur.

Par contre effectivement, il y a une dérogation quant à la hauteur. Donc, le 22 mètres versus le 20 mètres actuel, mais il n'y a pas de dérogation quant au nombre d'étages.

2620 L'autre élément dérogatoire qui concerne la hauteur, c'est effectivement le recul de la construction hors-toit, je vous dirais face à la voie publique. Il est prévu dans le cadre réglementaire qu'une portion de ce volume-là n'ait pas à respecter le recul. C'est le geste architectural qu'on peut voir qui vient souligner entre autres l'entrée principale. Donc, il y a cet élément-là.

2625

2630 En fait, peut-être aussi je me permettrais par rapport au plan de développement urbain, économique et social, on a parlé aussi beaucoup de mixité dans la zone, mais aussi peut-être de services aux citoyens. Enfin ce qui est prescrit dans le PDUES, c'est une obligation commerciale sur une portion de Saint-Laurent et sur Jean-Talon. On peut voir qu'il y a déjà un maillage, il y a déjà une trame commerciale qui est existante, mais qui a un petit peu de difficulté.

2635 La thèse de l'arrondissement, c'est qu'avec l'ajout de ces nouveaux arrivants dans le secteur, ça va permettre de dynamiser cette rue commerciale qui est déjà présente. On croit que ça vaut la peine, que pour le moment, les usages de proximité soient limités sur ces

artères-là pour laisser une change justement à cette trame commerciale de vraiment vivre un potentiel économique qui serait plus important que ce qu'elle vit actuellement.

Le dernier élément...

2640

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vous demanderais de vous limiter aux rectifications parce que vous êtes en train de nous vendre un produit. S'il vous plaît.

2645

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

Oui, Monsieur le président. Donc, pour terminer, par rapport au projet du parc Jarry, donc, il y a plusieurs éléments qui ont été mentionnés, les phases de réalisation, tout ça, je crois que c'est des éléments qui valent la peine d'être re-mentionnés.

2650

Donc, le programme de développement qui est venu autoriser ce projet-là a été adopté en 1999 par la Ville de Montréal puisque le secteur ne prévoyait pas l'usage résidentiel. Le projet de règlement autorise entre autres, il y a eu des constructions allant jusqu'à 20 mètres et une marge arrière de 6 mètres.

2655

Donc ça, c'est les éléments réglementaires qui ont été adoptés. La dernière phase a été construite en 2003 pour le projet. Donc, on parle vraiment d'un projet résidentiel dont la phase de construction s'est échelonnée de 1999 à 2003.

2660

M. BRUNO BERGERON, président :

Pour les Jardins du parc Jarry ?

2665 **M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :**

Effectivement.

2670 **M. BRUNO BERGERON, président :**

Vous dites qu'eux, ils avaient une marge arrière de 6 mètres ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2675 En fait, d'un point de vue réglementaire, la marge arrière qui a été prescrite était de 6 mètres à cette époque-là.

M. BRUNO BERGERON, président :

2680 Tandis qu'elle est de 4 mètres là où on aurait le projet des Ateliers de Castelnaud ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2685 Actuellement effectivement, la marge de 4 mètres correspond à la marge réglementaire dans le cadre réglementaire d'aujourd'hui, c'est-à-dire que le projet de règlement ne prévoit pas, n'ajoute pas une dérogation supplémentaire.

M. BRUNO BERGERON, président :

2690 De 6 à 4 mètres, elle aurait été réduite lors de la dernière révision réglementaire ?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2695 Pas du tout. Je n'ai pas l'ensemble de la réflexion qui entoure l'adoption du projet de règlement pour le projet les Jardins du parc Jarry.

M. BRUNO BERGERON, président :

Merci.

2700

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

C'est ce qui complète la présentation, Monsieur le président.

2705

M. BRUNO BERGERON, président :

Je vous remercie beaucoup. Alors, est-ce qu'il y a un droit de rectificatif de la part du promoteur ?

2710

LE PROMOTEUR :

On va vous acheminer ça par écrit.

2715

M. BRUNO BERGERON, président :

Alors, le promoteur nous dit qu'il acheminerait ses rectificatifs par écrit. Alors, je vous remercie beaucoup.

2720

Alors, Mesdames et Messieurs, ainsi se termine la soirée de consultation publique qui portait sur la présentation des mémoires. Donc, nous avons eu trois soirs de présentation.

2725

Nous tenons tout particulièrement à remercier autant les représentants de l'arrondissement que les représentants du promoteur, que les nombreux citoyens qui sont venus nous, disons, présenter leur point de vue sur ce projet.

La Commission maintenant entre dans une phase d'analyse en vue de rédiger son mémoire. Son mémoire sera présenté au maire de la Ville de Montréal en mai prochain et le rapport sera rendu public dans les deux semaines qui suivront la présentation au maire de Montréal.

2730

Je remercie également tous les membres de l'Office de consultation publique, notre secrétaire, notre sténographe, notre préposé au son, nos gens à l'accueil, donc qui ont permis justement un très bon déroulement de ces soirées. On vous invite à prendre connaissance de notre rapport et d'en faire lecture pour vous assurer que vous ayez été bien compris dans vos représentations.

2735

Alors, je vous remercie beaucoup. Au revoir, Mesdames et Messieurs.

FIN DE LA SÉANCE

2740

2745

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

Et, j'ai signé :

2750

LOUISE PHILIBERT, s.o.