

**OFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

5

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. BRUNO BERGERON, président de la commission  
Mme LUBA SERGE, commissaire  
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire  
Mme ÉLISE NAUD, secrétaire analyste

10

15

**PROJET DE L'ÎLOT WANKLYN**

20

---

**PREMIÈRE PARTIE**

25

---

VOLUME 1

---

30

Séance tenue le 15 septembre 2015, 19 h  
À la salle de réception Sofia – 420, avenue Lafleur

Montréal

35

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 15 SEPTEMBRE 2015

MOT DU PRÉSIDENT..... 1

40

**PRÉSENTATION**

PAR L'ARRONDISSEMENT ..... 7

PAR LE PROMOTEUR ..... 13

**PÉRIODE DE QUESTIONS**

45

M. Jacques Morand..... 25

M. Francesco Moreno ..... 30

50

M. Alexandre Drouin..... 39

M. Bernard Blanchet..... 46

55

M. Chris Latchen ..... 56

M. Henri Chevalier ..... 61

Mme Sonja Susnjar ..... 65

60

M. Steven Laperrière..... 72

Mme Sonja Susnjar ..... 77

65

## MOT DU PRÉSIDENT

### LE PRÉSIDENT :

70

Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur le projet immobilier de l'îlot Wanklyn.

75

Cette séance va se dérouler en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire en s'adressant à la commission.

The meeting will be conducted in French but anyone who would prefer to address the commission in English and ask a question in English may do so.

80

Je me nomme Bruno Bergeron. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je présiderai cette commission. Madame la présidente, Dominique Ollivier, de l'Office de consultation, m'a confié ce mandat. Je serai accompagné de madame Luba Serge, ici à ma droite, ainsi que de monsieur Arlindo Vieira, qui sont aussi commissaires à l'Office de consultation publique. La commission est appuyée dans ses travaux par madame Élise Naud qui agira à titre de secrétaire de commission. Madame Naud est à mon extrême droite.

85

À la table d'accueil, à l'entrée ici, permettez-moi de vous présenter les gens qui vous ont accueillis : madame Denise Mumporeze, monsieur Laurent Malenfant et monsieur Félix Hébert. Ils sont là pour vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires.

90

Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant qui vous a été remis ou qui est aussi disponible à la table d'accueil. À la logistique, nous avons confié la responsabilité à madame Brunelle Amélie Bourque.

95

100 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est monsieur Serge Boissé qui s'occupe de la sonorisation, tandis que madame Louise Philibert, qui est ici à mon extrême gauche, est chargée de la sténographie. Tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera enregistré et transcrit. Les transcriptions feront partie du dossier de documentation qui est disponible à la fois sur le site internet de l'Office de consultation et au bureau de l'Office.

105 J'en profite pour souligner la présence dans la salle de monsieur Luc Doray, qui est le secrétaire général de l'Office de consultation publique de Montréal.

110 Quelques mots maintenant sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation est destinée d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur le projet susceptible de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

115 L'Office de consultation publique de Montréal a pour principe de base de procéder de façon crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Même si elle est régie par la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique est une entité distincte et indépendante. D'ailleurs, toute personne qui préside une commission, ou qui en fait partie à titre de commissaire, s'engage à respecter le code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

120 Le 16 juin 2015, le conseil municipal a adopté un projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un ensemble résidentiel situé sur le quadrilatère délimité par les rues Des Oblats, la rue Wanklyn, la route 138 et la rue Jean-Milot, et une résolution – la résolution CM150832 – afin de soumettre ce dossier à l'Office de consultation publique de Montréal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

125 L'Office a fait distribuer un dépliant d'information dans le secteur visé. De plus, un avis public a été publié dans le journal « *24 heures* » et la documentation pertinente a été mise à la

disposition du public. La documentation peut être consultée, entre autres, au bureau de l'Office et sur le site internet de l'Office.

130 Pour présenter le projet et répondre aux questions du public et de la commission, nous  
avons, avec nous, les responsables du promoteur et de l'Arrondissement. Le promoteur est  
représenté ici par madame Carole Handfield – qui est ici à ma gauche – et le représentant de  
l'Arrondissement est monsieur Normand Trottier – qui est ici à ma droite. Il y a aussi d'autres  
experts et consultants externes qui ont été invités par le promoteur et par l'Arrondissement, qui  
135 pourront répondre aussi à vos questions techniques.

Deux mots, rapidement, sur les étapes de la consultation publique pour ceux et celles  
dont c'est la première occasion. Une consultation publique par l'Office comprend toujours deux  
parties. La première partie commence ce soir. Elle vise à permettre aux citoyens et aux  
140 commissaires d'obtenir toute l'information disponible sur le projet. Ce n'est pas le moment, ce  
soir, d'exprimer des opinions ni des commentaires, mais c'est une soirée d'information. La  
commission recevra toutes les personnes désireuses de poser des questions sur le projet.

La deuxième étape de la consultation est, quant à elle, consacrée à l'audition des  
145 mémoires et des points de vue que les citoyens exprimeront. Elle débutera le 13 octobre  
prochain. Cette étape est très importante puisque c'est le moment privilégié pour nous faire  
part de vos opinions, de vos préoccupations, de propositions à l'égard du projet qui vous est  
présenté ce soir.

150 Vous devez aviser l'Office, au plus tard le 8 octobre prochain, de votre intention de faire  
une présentation orale, ou de présenter un mémoire écrit afin de nous permettre de préparer  
un calendrier d'audition. Vous pouvez également transmettre un mémoire sans présentation  
orale. Il est important d'acheminer vos textes à l'Office de consultation au plus tard le 8 octobre  
prochain. Cela permettra à la commission de les lire avant leurs présentations et les échanges  
155 qui pourront ainsi avoir cours lors des soirées d'audition.

160 Par la suite, la commission analysera l'information reçue, les opinions qui leur auront été communiquées. Elle rédigera un rapport qui sera présenté au maire de la Ville de Montréal et au président du comité exécutif. Le rapport sera rendu public quelques semaines plus tard. Les rapports de la Commission ont une valeur consultative. Les décisions relatives aux projets de règlement appartiennent au conseil municipal.

165 Dernier élément avant de procéder aux présentations respectives de l'Arrondissement et du promoteur en ce qui concerne le déroulement des séances d'information. Les représentants de l'arrondissement vont vous présenter le contexte réglementaire entourant le projet. Ce sera ensuite au tour du promoteur de présenter son projet. Le tout devrait durer environ 40 minutes – donc, 20 minutes pour chacune des parties.

170 Par la suite, nous prendrons une pause d'environ 15 minutes au cours de laquelle les gens qui désirent poser des questions devront s'inscrire au registre à la table d'accueil ici à l'entrée de la salle. Au retour de la pause, je vous inviterai, selon l'ordre des inscriptions au registre, à prendre place ici devant nous pour entendre vos questions. Vous aurez droit à deux questions par intervention.

175 Je vous demanderais de limiter au minimum les préambules. Ce n'est pas une soirée où on présente des opinions ou des commentaires. On est ici ce soir pour entendre vos questions pour mieux connaître le projet, sauf si c'est indispensable pour comprendre votre question ou vos questions, le cas échéant.

180 En procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet. Advenant le cas où vous souhaitez poser plus de deux questions, on vous invite à ce moment-là de retourner à la table d'accueil et de vous réinscrire. Alors, on va vous entendre sur autant de questions que vous voudrez poser. Toutefois, on permet aux gens de poser deux questions à la fois et, après ça, vous pourrez revenir autant de fois que vous le souhaitez.

185

190 Puisque le registre sera ouvert jusqu'automour de 21 h, on verra à ce moment-là si plusieurs personnes encore qui souhaitent poser des questions, on prendra la décision seulement à ce moment-là si la soirée d'information pourrait se poursuivre demain. Mais c'est autour de 21 h qu'on verra, selon les gens qui se sont inscrits, s'il est nécessaire de poursuivre la soirée d'information demain soir.

195 Tout est ici en place pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est une procédure qui ne sera pas trop formelle, même si elle comporte certaines règles dont l'objectif est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de toutes les parties.

200 Les questions seront toujours adressées à votre président, à moi-même. Donc, quand vous vous présentez ici, c'est à moi que vous posez les questions et les personnes qui doivent répondre aux questions, soit le représentant du promoteur ou de l'Arrondissement, adressent leurs réponses au président également. Donc, on évite ainsi tout dialogue entre les parties. C'est une règle qui a fait ses preuves, qui encourage le respect et la possibilité à chacun de s'exprimer.

205 Les personnes-ressources qui sont aux tables devant vous sont ici pour nous apporter de l'information pour permettre une connaissance fine du projet et une plus grande compréhension de tous ses tenants et aboutissants.

210 La commission sera en mode d'écoute mais elle peut intervenir à l'occasion pour obtenir l'information supplémentaire ou certaines clarifications. Les membres de la commission ont déjà eu l'ensemble de la documentation depuis plus d'une semaine maintenant et on a déjà pris largement connaissance des documents qui nous ont été présentés. Si une réponse ne peut être donnée au cours de la séance de ce soir, elle devra être fournie par écrit par l'arrondissement ou par le promoteur, dans les meilleurs délais. Et toutes les réponses seront rendues publiques sur le site internet de l'Office.

215

En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner sur le projet. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et courtois.

220           Donc, je vous inviterais, à cette étape-ci, d'éteindre tous vos cellulaires et de vous faire part aussi d'un avis important sur la question de la prise d'images ou de photographies lors des événements de l'Office de consultation. Donc, la prise de photos et les captations vidéo font partie intégrante des pratiques de l'Office lors de ses activités publiques. En participant à ces événements, vous autorisez implicitement l'Office à se servir des images qu'elle prendra ce  
225           soir pour ses propres besoins de publication qui sont à des fins non commerciales. Si vous désirez que votre photo ne soit pas publiée, il faut nous l'indiquer. Donc, nous prendrons les mesures nécessaires afin de respecter votre souhait.

230           Donc, sans plus tarder, je vais demander d'abord à l'Arrondissement de nous présenter le contexte réglementaire qui supporte le projet Wanklyn.

**M. NORMAND TROTTIER :**

235 Merci, Monsieur le président. Mon nom est Normand Trottier. Je suis directeur du Service d'aménagement urbain et du service aux entreprises dans l'Arrondissement de LaSalle. Je suis accompagné ce soir, à mon extrême gauche, de madame Sylvie Champagne, qui est chef à la division Urbanisme, et monsieur Hugo Rousseau qui est conseiller en aménagement, également à la division Urbanisme. Alors, je vais demander à madame Champagne de procéder à la présentation, s'il vous plaît. Merci.

240 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

245 Bonsoir. Ce soir, nous vous présentons le projet de règlement autorisant la construction d'un ensemble résidentiel sur le site de l'Îlot Wanklyn. Je suis Sylvie Champagne, chef de division Urbanisme, aménagement urbain, services aux entreprises à l'Arrondissement de LaSalle.

250 Ce soir, nous vous présenterons le projet de règlement autorisant la construction d'un ensemble résidentiel sur le site de l'Îlot Wanklyn. La présentation sera constituée du site à l'étude, du contexte et du projet de règlement.

255 Le site à l'étude est localisé dans la partie sud-ouest de l'Île de Montréal et dans la partie ouest de l'Arrondissement. Le site est stratégiquement localisé et très bien desservi en termes autoroutier, tant par la proximité de la route 138 qui le permet de relier le tout à la Rive-Sud et d'atteindre le système autoroutier montréalais qu'en termes ferroviaire par les voies ferrées du Canadien Pacifique où on retrouve la ligne de train de banlieue Lucien L'Allier/Candiac. Le site bénéficie de la proximité d'un réseau d'axes panoramiques et récréatifs importants, tels le fleuve et le Canal de Lachine.

260 Le site totalise une superficie de 47 139 mètres carrés. De plus, il a été occupé pendant de longues décennies à des fins industrielles, où on y retrouvait deux bâtiments qui ont été

démolis dont on ne conserve à l'étape actuelle que les fondations. Le site est vacant depuis quelques années. Il est bordé par la route 138 en tréfonds, au nord, par la rue Jean-Milot, à l'ouest par la rue Des Oblats, et au sud par la rue Wanklyn.

265

La rue Wanklyn, au sud, offre une emprise intéressante. Elle borde le site au sud et constitue la porte d'entrée au sud. On y retrouve l'emprise ferroviaire et l'emprise d'Hydro-Québec, la séparant d'un secteur résidentiel et industriel.

270

La rue Jean-Milot offre des usages mixtes, les bâtiments y sont majoritairement isolés de trois étages. On y retrouve des habitations, des commerces de détail, de même que des établissements institutionnels ainsi qu'une école professionnelle.

275

La rue Des Oblats, quant à elle, à l'ouest, est résidentielle, dont les bâtiments ont trois étages, ils sont isolés, et on retrouve des stationnements qui sont extérieurs. Le secteur des Heights est un complexe résidentiel de bâtiments isolés de deux étages, appartenant à un même propriétaire, qui a été construit autour des années 1955.

280

Situé au cœur de la partie ouest de l'arrondissement, séparé par la route 138 et la voie ferré, le site est situé au sud de l'arrondissement. C'est la porte d'entrée de l'arrondissement Clément Lafleur. Du côté ouest du site, on retrouve majoritairement une occupation résidentielle, par le quartier des Highlands à l'ouest de la voie ferrée, le secteur Lafleur et les Heights.

285

Du côté est du site à l'étude, le tissu urbain est mixte. Le long de l'avenue Lafleur, on retrouve des commerces, des industries et des bâtiments occupés à des fins résidentielles. Et au sud de l'ancienne voie ferrée et à l'est du secteur Lafleur, on retrouve un secteur industriel important. On peut également remarquer la présence de la gare de train de banlieue LaSalle et du terminus d'autobus de la STM.

290

295 Au schéma d'aménagement de la Ville de Montréal, en termes de contexte réglementaire, le projet s'inscrit dans des instruments de planification, notamment dans le schéma d'aménagement adopté en 2015 qui reconnaît les aires de TOD, c'est-à-dire de *Transit Oriented Development*, qui ont été reconnus dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement, comme des aires concentrées autour de points de transport collectif où on favorise une intensification des activités résidentielles, notamment, par l'atteinte d'un seuil de densité minimal. On peut aisément voir ici que le seuil de densité minimal reconnu sur le site sur lequel se porte le projet est de 80 logements à l'hectare.

300 Également au niveau du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, l'Îlot Wanklyn est affecté à des fins résidentielles. Une affectation à des fins résidentielles signifie qu'on y retrouve majoritairement de la résidence, mais on peut également y retrouver des commerces de quartier et des écoles, ou d'autres usages institutionnels qui s'apparentent à un voisinage.

305 Au niveau de la densité, le Plan d'urbanisme reconnaît, pour le secteur Wanklyn, un secteur à transformer 10-T7 qui reconnaît des bâtiments de 3 à 12 étages hors-sol, un taux d'implantation au sol moyen ou élevé, un coefficient d'occupation du sol minimale de .3 et un coefficient d'occupation maximale de 4.5.

310 Le présent projet de règlement est soumis à l'Office de consultation publique de Montréal en vertu de l'article 89 alinéa 3 de la Charte de la Ville de Montréal. Ainsi, le conseil de la Ville peut, par règlement, permettre – malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement – la réalisation d'un projet relatif à l'alinéa 3 où lorsqu'on est situé hors du centre des affaires la superficie de plancher totale retrouvée dans le projet doit être supérieure à 25 000 mètres carrés. Le projet de l'Îlot Wanklyn comporte une superficie de plancher de 315 74 362 mètres carrés.

320 Dans l'article 89.1, il est clairement identifié qu'un règlement adopté par le conseil de la Ville, en vertu de l'article 89, n'est pas susceptible d'approbation référendaire en ce qui concerne l'alinéa 3.

325 Le terrain actuellement est zoné résidentiel depuis 1988 et doit être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble. Actuellement, le terrain comporte des usages qui peuvent reconnaître des bâtiments unifamiliaux, des duplex et des triplex. L'îlot Wanklyn, dans le projet de règlement qui vous est soumis ce soir, est subdivisé en cinq zones comme vous pouvez le voir sur l'écran à votre droite.

330 La zone H08-06 est scindée en cinq zones, dont quatre zones sont identifiées à des fins résidentielles par les numéros H08-47 – H08-50 inclusivement. Et une zone publique identifiée P08-06. Ces quatre zones résidentielles correspondent à des grilles d'usages et normes qui spécifient les usages autorisés de même que tous les paramètres de développement rattachés à chacune de ces zones.

335 On y spécifie que l'habitation multifamiliale est autorisée et que des commerces d'un maximum de 200 mètres carrés sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée des bâtiments. On veut privilégier la localisation de ces usages commerciaux face à la rue Wanklyn et à la rue Jean-Milot. Les usages qui peuvent être autorisés sont des commerces de voisinage tels des pâtisseries, charcuteries, pharmacies, comme exemples. On reconnaît également la zone P08-06 qui constitue un parc qui est localisé au centre de l'îlot à être développé.

340 Au niveau des hauteurs, on peut voir qu'au nord de l'îlot Wanklyn, de part et d'autres de la rue qui est à être construite, on autorise des volumes de 3 à 6 étages, dont 24 mètres est le maximum de hauteur.

345 Au nord de ces deux zones, on retrouve le secteur du parc, puis, on peut voir de part et d'autre de la nouvelle rue au sud de la rue Jean-Milot, les zones H08-47 et H08-48.

350 H08-47, on y autorise des bâtiments de 3 à 6 étages de 24 mètres de hauteur et, dans la zone H08-48 qui borde l'autoroute 138 et la nouvelle rue, 3 à 8 étages, 32 mètres de hauteur maximale.

355 Des objectifs généraux sont ensachés dans le projet de règlement. Comment le projet de règlement est constitué? C'est qu'à l'article 5, on énumère une série de documents qui doit être fournie lors d'une demande de permis de construction, et on a ensaché dans le règlement des objectifs généraux qui doivent être observés et analysés, et évalués pour assurer l'examen de chacune des demandes de permis de construction.

360 Donc, les objectifs généraux visent à assurer un développement proposant une diversité d'offres de logements, à assurer une qualité de logement répondant aux besoins des familles, à assurer une continuité harmonieuse avec la volumétrie des quartiers avoisinants, à limiter les impacts sur les quartiers avoisinants en terme d'ensoleillement, à permettre une signature architecturale contemporaine, diversifiée, distincte du secteur, à prévoir des aménagements paysagers, des corridors verts unifiant l'ensemble du développement, de façon à créer également un milieu sécuritaire à l'échelle des piétons et de prévoir des constructions favorisant l'efficacité énergétique.

365 Le règlement inclut également des normes relatives à divers aspects. Par exemple, au niveau de l'implantation, à l'article 11, on peut voir que l'objectif visé est un dégagement des bâtiments par rapport à l'emprise publique, tout en assurant un encadrement de la rue, afin également d'assurer des plantations en pleine terre. À cet effet-là, on a proposé des marges minimales qui nous permettent d'atteindre ces objectifs. De plus, le règlement inclut des normes relatives à divers aspects. Notamment, au niveau des matériaux où à l'article 12, nous exigeons d'avoir 50% de maçonnerie sur chacune des façades de bâtiment.

375 Également, le règlement inclut des normes relatives aux accès, aux stationnements, aux aires de chargement et aux aires de vélos. Par exemple, les accès principaux aux établissements commerciaux, qui vont occuper un espace au rez-de-chaussée, doivent être aménagés de façon à permettre l'accès direct de la voie publique. Le ratio de stationnements pour le nombre de logements est de une case de stationnement par logement, et les ratios de stationnement pour les usages commerciaux est de zéro.

380

385 Le projet de règlement prévoit des mesures relatives à la mitigation suite à la proximité de l'autoroute, c'est-à-dire que, pour un bâtiment situé sur un terrain ou une partie de terrain, localisé à moins de 300 mètres de l'emprise d'une autoroute et adjacent à cette emprise, occupé à des fins résidentielles ou des garderies, le niveau sonore à l'intérieur des bâtiments ou de la partie du bâtiment où s'exerce l'usage, ne peut être supérieur à 40 décibels. Pour vous donner un ordre de grandeur, une conversation entre deux personnes, c'est 53 décibels. Pour un espace de détente au sol situé à l'extérieur d'un bâtiment, visé au premier alinéa, le niveau sonore à l'extérieur du bâtiment ne peut être supérieur à 55 décibels.

390 Le projet inclut également des objectifs, donc, une variable qualitative qui va s'appliquer lors de l'évaluation d'une demande de permis de construction. En plus des études qui sont demandées à l'article 5 des études d'impact sonore, d'ensoleillement, et diverses études, au niveau de l'architecture, on a des critères qui demandent à ce que les gabarits et l'implantation respectent le quartier, les piétons, qu'on ait un maximum d'ensoleillement des espaces libres, qu'on ait une accessibilité au niveau de la rue, qu'on ait un encadrement du parc.

400 De plus, il y a des objectifs d'implantation où on doit mettre en valeur les vues sur le Mont-Royal et où on doit favoriser la localisation des commerces le long des rues Wanklyn et Jean-Milot.

405 Au niveau des accès, on doit assurer l'accessibilité des piétons sur le site et la sécurité. Il y a aussi des objectifs relatifs à l'aménagement paysager, c'est-à-dire qu'on doit avoir un écran végétal le long de la 138, une intégration d'aménagement extérieur planté, un réseau piétonnier rationnel et sécuritaire, et un encadrement végétal des voies publiques. Merci de votre attention.

**LE PRÉSIDENT :**

410 Nous passerions maintenant la parole au représentant du promoteur. Si vous voulez nous présenter les gens qui vous accompagnent et nous présenter votre projet.

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

415 Merci Monsieur le président. Monsieur le commissaire, Madame la commissaire, Messieurs, Dames dans l'assemblée, bonsoir.

Ça nous fait plaisir d'être ici et de vous présenter notre projet. Alors, mon nom est Carole Handfield, du Fonds Immobilier FTQ. Je suis chargée de projet principalement chargée de projet pour le dossier Wanklyn.

420

Alors, je vous présente mes collaborateurs : à ma gauche, au bout de la table, monsieur Simon Péloquin. Simon Péloquin, qui est de la firme Lemay, qui s'est occupé de l'intégration urbaine; monsieur Pierre Guillot-Hurtubise, à ma gauche près de moi, qui s'occupe des relations avec la communauté pour Octane Stratégies.

425

On a aussi beaucoup de professionnels qui se sont joints à nous. Alors, comme vous pouvez bien le penser, ça demande énormément d'études pour faire un projet de cette envergure. Alors, on a quelques représentants de nos professionnels qui sont ici ce soir. monsieur Jean-François Latour, qui a réalisé l'évaluation du climat sonore avec SNC-Lavalin; madame Geneviève Lefebvre, qui a réalisé les impacts sur les déplacements avec Cima +; madame Karima Oulamara, qui a réalisé les évaluations environnementales, du Groupe Solroc. On aura un peu plus tard monsieur Luc Nadeau qui a évalué la qualité des arbres sur le projet. Monsieur Nadeau est de la firme Nadeau foresterie urbaine. Aux communications, j'ai ma collègue, Josée Lagacé, qui s'occupe des communications au Fonds immobilier FTQ.

430

435

440 Quelques mots sur le Fonds immobilier. Le Fonds immobilier de solidarité FTQ est une entreprise qui existe depuis un peu plus que 25 ans. C'est une entreprise qui a pour mission de créer de l'emploi au Québec. Créer de l'emploi au Québec, ça passe par faire des investissements et, comme notre nom le dit, le Fonds immobilier investit dans l'immobilier. Alors, on investit dans l'immobilier dans tous les secteurs de l'immobilier, que ce soit industriel, commercial, bureaux, résidentiel.

445 Dans le résidentiel, on investit dans des projets de toutes catégories, que ce soit des projets abordables, que ce soit des projets communautaires, des condos privés, du résidentiel locatif. Tous ces projets doivent être naturellement rentables. On répond, en termes de rentabilité, à nos 600 000 actionnaires. Les 600 000 actionnaires qui sont, en majorité, des épargnants, des travailleurs, qui ont un régime de pension chez nous, un REER, et qui sont en train de construire leur retraite.

450 Alors, pour le Fonds immobilier, le projet de Wanklyn est un projet très important. Très important par la localisation, par son intégration dans le milieu et on veut en faire un très beau projet. Un projet, autant pour l'Arrondissement, on voudrait que l'Arrondissement soit fier, on voudrait que les résidents en soient fiers, et nous en premier.

455 Pour vous expliquer ce projet-là, on va demander... avant de vous expliquer le projet... ce projet-là a passé par plusieurs étapes, dont vous en connaissez certainement quelques-unes. Alors, je demanderais à monsieur Pierre Guillot-Hurtubise de nous expliquer un peu l'évolution du projet.

460 Bien entendu, c'est un projet qui ne se réalise pas seul. Alors, pour faire un projet comme Wanklyn, on s'est associé – du moins ce sont des ententes qui seront finalisées après que le projet sera un peu plus avancé – mais dans le projet de condos abordables, on est fier d'être avec SHDM, avec Merlin Immobilier qui est le promoteur de ce projet-là, dans le projet  
465 plutôt communautaire, on est fier d'être avec l'Atelier habitation de Montréal qui est le Groupe

de ressources techniques pour l'Office municipal d'habitation de Montréal. Le projet privé, le développeur viendra un peu plus tard. Monsieur Hurtubise...

**M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

470

Merci, Madame Handfield. Bonsoir tout le monde. Un bonsoir particulier à tous ceux et celles que je reconnais dans la salle, qui ont participé soit à nos portes ouvertes ou soit à nos séances de consultation publique qu'on a tenues il y a déjà quelques années dans les versions antérieures du projet.

475

Alors, avant que Simon Péloquin vous présente les détails du projet, quelques mots d'introduction et sur la philosophie générale du projet. Évidemment, on l'a dit, ce qu'on souhaite faire c'est mettre en valeur le site de Wanklyn à des fins résidentielles en adoptant un plan d'aménagement d'ensemble qui est bien intégré au contexte environnant, en respectant les paramètres réglementaires du Plan d'urbanisme tel que madame Champagne vous les a présentés tout à l'heure, et en impliquant les partenaires potentiels comme madame Handfield vient de vous le dire.

480

La philosophie générale du projet c'est un redéveloppement du quartier. Vous connaissez ce site-là, il a bien besoin d'être redéveloppé. On veut mettre en valeur un site industriel qui est abandonné et sur lequel le Fonds immobilier FTQ a déjà démoli les anciens bâtiments. On veut en profiter pour faire une mise à jour du parc immobilier résidentiel dans l'arrondissement.

485

490

Évidemment, c'est un projet qui est en accord avec la politique familiale de l'Arrondissement. Je ne vous lirai pas tous les objectifs de cette politique familiale, ils sont à l'écran. Mais on a conçu ce projet pour faire en sorte que les familles s'y sentent heureuses et que ça leur fasse un beau milieu de vie.

495 C'est un projet qui est en évolution. Les premières versions du projet datent de  
plusieurs années déjà – il y a près de cinq ans – il y a eu des premières versions, il y a eu  
relations avec la communauté. À l'époque, on a tenu des portes ouvertes. C'était dans le  
même... pas dans le même local mais juste à côté, là où il y a la salle de bowling. On a ensuite  
500 tenu des consultations publiques que j'ai animées où j'ai reconnu beaucoup de gens ici  
présents étaient aussi à l'école lorsqu'on a fait ces consultations publiques.

Évidemment, c'est aussi un projet qui a bénéficié de l'apport des différentes instances  
municipales qui ont été consultées : le comité consultatif en urbanisme dans l'arrondissement,  
le conseil de l'arrondissement qui a eu à voter les résolutions, le Conseil de ville aussi a été  
505 impliqué dans le projet, et le Comité Jacques Viger, qui est une instance spécialisée en  
architecture et en urbanisme au sein de la Ville de Montréal.

On a passé au travers de l'ensemble de ces étapes-là et je pense, d'ailleurs, que les  
documents de ces instances-là sont sur le site de l'Office de consultation publique de Montréal  
510 pour votre consultation.

Je vais céder la parole à Simon qui va vous présenter le projet et qui reprend un  
certain nombre d'éléments qui ont été présentés par madame Champagne mais j'imagine qu'il  
va adapter la présentation en conséquence. Simon...

515

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Bonsoir tout le monde. Comme Pierre vient de dire, le projet est un travail de longue  
haleine. C'est une réflexion en profondeur sur le développement de la ville qui s'est faite en  
520 parallèle avec les grandes réflexions au niveau métropolitaines, au niveau de la densification.  
Je pense qu'ici le mot densification est un mot qui préoccupe beaucoup de monde. On va  
essayer de mettre une réalité sur cette notion avec laquelle on est appelé à travailler dans une  
optique de développement durable d'une façon intensive maintenant quand on travaille les  
villes.

525 Je vais passer rapidement. Je pense que ça a été bien couvert par l'Arrondissement, les points de la localisation du site et son apparence à la jonction entre un quartier résidentiel de moyenne densité et un quartier industriel, et les décisions des instances municipales ont été maintenant de concentrer le développement résidentiel à l'ouest de la 138 et de garder la frange industrielle à l'est de la 138.

530 Vous voyez ici les résidences de la rue Des Oblats qui font trois étages et ça a été un point de réflexion important dans le projet. Ce sont nos voisins immédiats. Ce sont nos seuls voisins immédiats avec quelques résidences sur la rue Des Oblats. Donc, ça a été une préoccupation importante dans le projet.

535 Comme vous connaissez nécessairement le site, ce qu'il en reste c'est deux immenses dalles de béton avec, entourées d'une friche de régénérescence d'arbustes. C'est un lieu qui constitue une tache dans le paysage urbain de LaSalle – LaSalle qui ne compte presque plus de projets de redéveloppement, de sites à redévelopper – et c'est un lieu qui se traduit par une coupure entre le quartier Highlands et ce qu'on retrouve au nord de la rue Wanklyn.

540 Vous voyez ici l'interface avec la rue Des Oblats et je vais revenir quand on va parler du couvert végétal, c'est le seul endroit où on retrouve des arbres de bonne qualité dont une série d'épinettes à cet endroit-là. Donc, on part de cette réalité-là pour travailler un site qui fait presque cinq hectares. Donc, cinq hectares, c'est un immense site. On ne le voit jamais dans sa totalité à moins qu'on le marche de l'intérieur.

550 Je vais passer aussi rapidement sur celle-là, ça a été couvert. Donc, juste revenir en arrière - Pierre, si tu veux... c'est vraiment... ça donne vraiment l'idée du milieu résidentiel qui est à l'ouest de la 138 et qui est entouré à l'est de la frange commerciale et industrielle.

Il y a une série de diapositives ici qui sont importantes qui illustrent – je n'irai pas dans le détail – ça introduit la notion des services qui sont disponibles à LaSalle. Une des caractéristiques de LaSalle, c'est que c'est un milieu urbain mature, qui est doté... ce n'est pas

555 un milieu en développement. C'est un milieu qui est doté de tout l'ensemble des services  
civiques, communautaires, culturels, qui font l'apanage d'une vraie ville. Donc, le projet  
s'insère dans un milieu qui est prêt à offrir les services tant en termes d'écoles, de desserte de  
toutes sortes, de soins de santé, en termes de culture, en termes de réseaux de parcs. C'est un  
milieu qui est très bien pourvu si on le compare à d'autres quartiers à Montréal.

560  
Donc, ce qu'on veut illustrer ici c'est que c'est un milieu qui offre déjà l'ensemble des  
services qu'une ville se doit d'offrir pour accueillir une clientèle, incluant comme la desserte  
commerciale qui est un élément très important, immédiatement à l'est du site où on a un point  
de proximité qui est bien fourni, qui peut aussi évoluer et se développer. Et, évidemment, dans  
565 la partie est de Ville LaSalle, on a une offre de niveau régional avec le boulevard Newman et le  
Pôle Angrignon qui est de première qualité.

En termes de desserte, comme le disaient les représentants de l'arrondissement, on  
est en bordure de la 138 qui est, en même temps, un avantage et un désavantage. On est  
570 immédiatement relié au réseau supérieur de la 20 et du Pont Mercier – qui est appelé à avoir  
des années un peu dures avec ce qui s'en vient – mais qui, en temps normal, est un lien  
fondamental vers la 30. Et on a un réseau aussi artériel qui est bien pourvu. Le site Wanklyn,  
par contre, se retrouve dans un réseau strictement local de par sa situation.

575 L'autre point qui est important, c'est la desserte de transport en commun. La desserte  
de transport en commun, encore là, est de très bonne qualité. Il y a déjà deux circuits d'autobus  
qui passent directement sur le site. On est à proximité d'une plaque tournante d'autobus qui  
amènent au Pôle Angrignon. Donc, à ce niveau-là, je pense qu'il y a une infrastructure de base  
qui est intéressante.

580  
Le projet, comme tel, le projet repose... le projet a été travaillé en étroite collaboration  
avec l'arrondissement et avec les orientations qui sont de développement de l'arrondissement  
et de la ville. Les intentions premières sont de créer de la valeur dans ce secteur de  
l'arrondissement de LaSalle. Évidemment, un terrain en friche apporte aucune valeur, ni aux

585 voisins, ni aux gens à proximité, ni à l'arrondissement, ni à la ville. L'intention est de favoriser  
une variation dans les densités et les typologies.

L'idée c'est d'amener plusieurs clientèles différentes qui vont habiter ce quartier. La  
question de la mixité sociale est fondamentale. On ne peut plus concevoir un projet de cette  
590 importance sans inclure dans le même projet des gens de différents horizons sociaux.

Développer un quartier fort axé sur le renouveau du secteur : c'est évident que ce  
projet va avoir un effet d'entraînement sur le rehaussement de la qualité de vie dans le  
quartier. Offrir un parc immobilier diversifié : ça tient à la diversité des logements, donc des  
595 logements qui peuvent à la fois être adaptés pour les familles dans la grandeur, c'est-à-dire  
des familles, ça habitent dans des deux chambres ou des trois chambres, ce qui est très  
différent des grands développements qui se passent actuellement à Montréal, ne serait-ce que  
le Griffintown où la majorité des logements est soit des studios ou des une chambre.

600 Dans ce cas-ci, il y a une attention très particulière – et c'est aussi pour répondre à  
certains objectifs qui sont inscrits dans la réglementation à venir – c'est qu'on ait des typologies  
qui soient adéquates pour les familles. Et un point très importants, évidemment, c'est que,  
amener ce nombre de personnes demande qu'on ait un équipement en termes d'espaces  
verts, et que ces espaces verts soient liés à l'ensemble des infrastructures vertes de la ville.  
605 Ce sont les principes directeurs qui ont mené le développement du projet.

Donc, le projet se structure par une rue centrale qui se développe de Jean-Milot jusqu'à  
Wanklyn. On a porté une attention très particulière à ce que cette rue-là ne constitue pas une  
rue de transit et ne constitue pas un appel à la circulation automobile, tout en offrant un niveau  
610 de service aux résidents.

Perpendiculairement à la rue, d'une façon centrale, le projet se développe autour d'un  
parc qui constitue l'armature principale du projet. On a presque la moitié des bâtiments qui  
donne directement sur ce parc. Et le projet est divisé en deux secteurs, tels que la réflexion est

615 portée actuellement, la partie au nord serait la partie pour le développement privé et la partie  
au sud est la partie qui serait prise en charge par la SHDM – qui est l'Office municipal  
d'habitation – un peu comme dans le projet précédent. On a une grande partie du projet qui  
peut être mis en route immédiatement sans dépendre des conditions du marché actuel, étant  
pris en charge par ces deux organismes.

620 À la droite du projet, en bordure de la 138, le projet va être aménagé avec un mur  
antibruit qui est fait à la fois avec un talus paysagé et, selon le cas et selon les relevés sonores  
qu'on aura à ce moment-là, un écran antibruit. Et un écran visuel, aussi, au niveau du piéton  
pour se dissocier de la 138. Du côté gauche, il y a une plantation continue qui est faite pour  
625 assurer une transition entre les bâtiments existants de la rue Des Oblats et le projet.

Le projet – si on passe à la suivante – le projet dans sa mouture actuelle compte  
686 unités, pour une densité de 166 unités à l'hectare. Comme je disais, la partie au nord est la  
partie en condos locatifs qui sera assumée par le privé, et la partie au sud – les bâtiments en  
jaune – ce sont les bâtiments qui seront pris en charge selon nos ententes actuelles par la  
630 SHDM pour un programme accès-condo. Et le bâtiment rouge, c'est les logements  
communautaires qui vont être pris en charge par l'Office municipal d'habitation.

Au niveau de la répartition des hauteurs, le règlement, tel que... c'est-à-dire le Plan  
635 d'urbanisme autorise 12 étages, de 3 à 12 étages. Ça a été une réflexion assez profonde de  
rebalancer la question des hauteurs. Ce sont des choses qui ont été discutées lors de nos  
rencontres précédentes.

On avait, précédemment, des bâtiments de 12, 9, 8, 6, 4 et 3 étages. Maintenant, ce  
640 qu'on propose, c'est majoritairement des bâtiments de 3 étages, quelques bâtiments à 6  
étages et un bâtiment à 8 étages. Donc, c'est un rebalancement des hauteurs qui est majeur  
dans la mouture du projet et on travaille actuellement – tantôt l'arrondissement nous a donné  
les possibilités du règlement qui nous amenaient à une densité de 4.5. Actuellement, le projet  
fait une densité de 2. On est plus bas que 50% de la densité autorisée au règlement qui est

645 proposé. Ça a été un point de réflexion fondamental, c'est-à-dire que, d'une façon théorique  
avec les paramètres de la réglementation actuelle, on pourrait avoir un potentiel d'à peu près  
1 400 logements. On se limite à 780.

650 La vue 3D illustre ici le concept où on est rendu avec les partenaires. Évidemment,  
l'architecture que vous voyez là est un concept très peu avancé. Les volumes sont réalistes  
mais la définition architecturale, ne la prenez pas comme une finalité, il y a beaucoup à  
travailler cet aspect-là parce qu'on attendait de passer par l'étape de l'Office de consultation et  
ce qui s'en suivra avant de vraiment travailler l'architecture. Donc, on vous invite à regarder le  
projet avec un certain détachement au niveau de la figure architecturale.

655 Par contre, la distribution des volumes représente exactement là où on veut aller en  
termes d'entente et de travail qu'on a eu avec les partenaires. Donc, si on regarde la  
précédente, vous allez remarquer qu'il y a un seul bâtiment de 8 étages qui est situé du côté  
ouest en bas, du côté est en bordure de la 138 et qui est encadré et qui s'adresse sur le parc.  
660 Donc, on a un dégagement. Cet édifice, comme on va voir plus tard dans les études  
d'ensoleillement, a aucun impact sur l'ensoleillement et ne bloque les vues de personne.

665 En interface avec les bâtiments existants de la rue Des Oblats, on a un gabarit de 4  
étages. Le 4 étages est à peu près à la même égalité que le faite du toit des bâtiments de 3  
étages de la rue Des Oblats.

670 Ce diagramme représente l'armature vraie du projet. Comme j'ai dit précédemment, du  
côté de la 138, on va avoir un écran visuel et antibruit. On a en masse de matériaux adéquats  
pour construire ce mur-là. Il va être construit en partie avec ce qui va résulter de la démolition  
des dalles de plancher qui sont sur le site. Donc, il va y avoir une qualité d'absorption du bruit.

On a l'encadrement planté sur rue. C'est un élément qu'on a travaillé avec  
l'arrondissement. On s'est organisé pour avoir les marges de recul de façon à pouvoir planter à  
la fois sur le domaine public et sur le domaine privé. On a un recul qui est de 5.5 mètres.

675 C'était un élément qui était absolument prioritaire pour nous et pour l'arrondissement. On a, au centre, le grand parc vert dont je vais décrire tantôt et on a, en interface avec Des Oblats, une nouvelle plantation qui va faire écran visuel. Je dois spécifier aussi que le projet propose la plantation de 300 nouveaux arbres de bonne qualité.

680 Un élément important dans un projet comme celui-là, c'est le sentiment de propriété et le sentiment de sécurité. Le sentiment de sécurité est assuré par la multiplication des entrées privées sur un projet. On a des bâtiments qui peuvent être associés à des conciergeries ou à grands immeubles, mais l'intention ici – et ça aussi se reflète dans les objectifs de la réglementation – c'est d'avoir le plus possible d'entrées privées à partir de la rue pour qu'il y ait  
685 un sens d'identité, pour que les résidents s'identifient avec leurs portes, leurs maisons, leurs adresses, et ainsi on assure beaucoup la sécurité. Donc, on s'assure que les résidents ne rentrent pas que par une porte centrale mais que l'ensemble du projet soit habité et vivant.

690 Tout le stationnement est intérieur. Comme il a été dit, on a un ratio de un pour un pour les bâtiments d'accès-condo, les bâtiments locatifs et les condos, et on a un ratio de 0,5 pour le logement communautaire. Le projet, en respectant le ratio, compte 727 cases de stationnement.

695 On a un potentiel de stationnement sur rue de 50 cases. Ce stationnement sur rue est important. Ça va constituer le stationnement pour visiteurs, en grande partie. Vous voyez comment la rue est structurée dans le diagramme qui est à droite. On a une rue à quatre voies véhiculaires, une voie de stationnement de chaque côté et deux voies pour circuler dans les deux sens. Et on voit les dégagements de 5.5 mètres qui assurent de pouvoir faire une  
700 plantation sur le domaine public et une plantation sur le domaine privé.

Le projet devrait inclure des activités de service ou de commerce. Et la localisation privilégiée pour ces activités c'est en bordure de la rue Des Oblats et en bordure de la rue Wanklyn. Un des services qui serait absolument prioritaire et qui fait consensus actuellement c'est évidemment une garderie qui prendra la tenure qu'on voudrait bien au moment opportun.

705

Cette volumétrie nous permet de juger la relation du bâtiment, entre autres, avec les bâtiments de la rue Des Oblats, comme... il y a d'inclus dans le projet des maisons de ville de trois étages aussi qui forment interface dans le premier îlot au nord. C'est un produit qui est très en demande à LaSalle au niveau des familles. Il y a un projet qui est en construction

710

actuellement sur Sterling, que plusieurs d'entre vous doivent connaître – et c'est un succès de vente absolument phénoménal. Ça attire une clientèle qui veut ce genre de projet à LaSalle.

715

Donc, encore là, l'idée ici c'est d'avoir une mixité de produits dans un même endroit. Et c'est d'assurer aussi dans l'implantation un dégagement en fonction des maisons de la rue Des Oblats. Donc, ce sont des cours qui s'ouvrent sur les cours arrières des maisons de la rue Des Oblats.

720

Un point qui est innovant dans le projet c'est que le parc maintenant devient le cœur vraiment le centre social du projet. On a un parc qui fait plus de 50 000 pieds carrés – 5 000 mètres carrés – c'est un parc d'une très bonne dimension et qui s'adresse à différentes populations dans le projet. Actuellement, l'illustration qu'on a là c'est une illustration d'intention. Le parc va devoir être travaillé avec les services de la ville mais, au niveau des équipements et des orientations, on est – je pense – d'accord à ce moment-ci. Le parc devrait offrir une aire de jeux pour enfants qui est extensive.

725

730

Là où on innove dans le projet c'est que le parc se continue à travers la rue et la rue va changer de niveau à cet endroit-là, et ça offre la possibilité, pour des événements spéciaux, de fermer complètement la rue et de privilégier cet espace-parc. L'espace central, en chaussées partagées et en chaussées rehaussées, va devenir un endroit qui va agir pour calmer la circulation et on va avoir des systèmes de fermeture adéquats lors d'événements pour fermer complètement ça. Et son aménagement va être de la qualité d'un espace public. Du côté est, on a une grande plaine de jeux propice pour des activités diverses, soit des jeux, soit des activités sociales. On a un jardin d'agrément avec des aires de repos du côté est. Et en

735

bordure de la route 138, on aura le fameux talus aménagé qui va fermer visuellement aussi qui va refermer ça et qui va faire les mesures au bruit. - On a presque terminé.

740

Vous voyez sur les illustrations ici, ce dont je parlais : la chaussée partagée et l'aménagement qui fait que la rue se transforme en parc. Je vous invite à... c'est une pratique qui se fait de plus en plus dans l'aménagement des villes et qui fonctionne. On pourra en reparler, selon les questions.

745

Vous avez ici une image – encore là, ce n'est pas l'image architecturale qui prime ici – c'est la relation entre les habitations et le parc de proximité. Vous remarquerez que le parc en bordure des habitations n'est pas bordé par une rue. Donc, il est très sécuritaire. Et enfin, en image finale, ce que pourrait avoir l'air le cœur de cet endroit-là.

Donc, c'est tout pour la présentation principale. Monsieur le commissaire?

750

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie. Alors, la pause. J'invite tous les gens qui désirent poser des questions, soit à l'arrondissement, soit au promoteur, à s'inscrire au registre qui est à la table d'accueil à l'entrée de la salle. Nous reprendrons dans 15 minutes.

755

---

**SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES**

760

---

**REPRISE DE LA SÉANCE**

765 **LE PRÉSIDENT :**

J'inviterais les représentants du promoteur de venir prendre place, s'il vous plaît. Donc, les gens qui se sont inscrits au registre, j'ai déjà un certain nombre de personnes. On vous indique aussi que si vous souhaitez toujours vous inscrire, vous pouvez toujours vous rapporter à la table à l'accueil pour vous ajouter. La période d'inscription n'est pas terminée. 770 Donc, j'inviterais comme premier intervenant monsieur Jacques Morand à venir se présenter ici à la table. Bonsoir, Monsieur Morand.

**M. JACQUES MORAND :**

775 Bonsoir. Je suis résident de la rue Lafleur, donc, très conscient d'ici. On a parlé du transport et toutes les affinités, le *parking* de la 138 – parce que c'est pas les voies qui sont facilement... j'ai pris jusqu'à une demi-heure à trois quart d'heure juste pour avoir accès. Vous amenez bien de la population, avez-vous des solutions ou quelque chose qui va changer par rapport aux routes ? Parce que c'est continuel aux heures de pointe et puis s'il y a des travaux 780 ou un accident, on ne peut même pas avoir accès à notre quartier. Vous rajoutez encore de la population. C'est ma première question. Qu'est-ce qui est fait pour ça parce que j'ai rien entendu qui aurait d'innovateur là-dedans ?

Et puis, l'aspect environnement. Il y a beaucoup de compagnies comme BP Co. qui 785 sent le bardeau d'asphalte puis... Les gens qui vont acheter là-bas, ils vont avoir ces vapeurs-là. Je ne suis pas sûre qu'en payant un condo, ils vont être bien contents d'ouvrir la fenêtre, de recevoir ces odeurs-là.

Vous avez les usines de traitement des huiles, dont les produits on ne sait pas jusqu'à 790 quelle dangerosité qu'ils ont, puis c'est à côté. Vous avez le Centre du gouvernement du Canada, naval, une recherche, dont ma femme fait partie d'un conseil environnement. On n'est même pas capable de savoir qu'est-ce que c'est les produits qu'ils traitent et même les pompiers ne peuvent pas savoir qu'est-ce qui se passe là-dedans. Y a-t-il du nucléaire, il y a quoi, y a-t-il des produits toxiques ? On n'est pas capable de le savoir. Avez-vous enquêté là-

795 dessus? Et puis, ça c'est à part des autres usines qu'on a, comme *Arborite*, c'est toutes des choses d'odeurs. Je veux dire c'est beau construire du haut de gamme, du logement de haute gamme, etc. mais avez-vous des solutions à tous ces problèmes-là ?

800 Puis quand vous parlez des services, je ne sais pas où vous avez pris... – s'il y a des gens ici qui restent dans le coin - mais on n'a plus aucun service dans le coin. On n'a même pas un guichet sans prendre l'auto et aller à Newman. On ne peut pas avoir une bouteille de vin à moins d'aller à Angrignon. Fait qu'on a plus de service.

805 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord, on va répondre à vos deux questions. Puis on comprend que les différents éléments que vous soulevez, vous allez nous les présenter dans votre mémoire au mois d'octobre ?

810 **M. JACQUES MORAND :**

Certainement.

815 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, Madame, je ne sais pas si vous avez vos gens... disons que la première question concernait la circulation où il y a – disons, quand même – un phénomène de congestion majeure sur l'autoroute. Est-ce que le spécialiste en communication a examiné cet aspect des grandes congestions aux heures de pointe ?

820

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

Oui, Monsieur le président, je demanderais à Simon Péloquin de nous résumer un peu l'étude qu'on a faite pour la circulation.

825 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Vous invoquez...

830 **LE PRÉSIDENT :**

Vous vous adressez à moi, Monsieur Péloquin.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

835 Excusez. La question touchait à la problématique de la 138, si j'ai bien compris. Les études de circulation qu'on a menées étaient à l'effet de mesurer l'impact du projet sur le réseau autour – donc, le réseau... Évidemment, dans une étude comme celle-là, on regarde l'impact sur les intersections qui sont touchées par le projet et le milieu qui est concerné c'est ce que vous voyez à l'écran. Le projet tel quel, avec la population qu'il amène, a aucun impact sur le réseau local. Par contre, si vous...

840

(RIRES DANS L'AUDIENCE – LE PRÉSIDENT FAIT UN RAPPEL À L'ORDRE)

845 Je sais que ça peut paraître ironique de notre part de dire cela, ça a toujours le même effet quand on parle de cette situation-là. Par contre, si on regarde le site, on a une circulation locale sur laquelle il n'y a aucun problème, sur Des Oblats, et c'est documenté.

850 L'autre chose : il y a une problématique à LaSalle qui est chronique : c'est l'accès à la 138 et la 138. Le projet, et c'est le but de l'étude de circulation qu'on a menée – qui a été menée par les gens de Cima – c'est de déterminer si le projet détériore les conditions actuelles. La conclusion c'est que le projet ne détériore pas la situation actuelle. Le projet, tel qu'il est présenté et tel que le mandat a été donné à nos spécialistes en circulation, ce n'est pas de régler le problème chronique de la 138.

855 **PERSONNE DANS LA SALLE :**

Si ça ne débloquera pas, ça ne s'améliorera pas...

860 **LE PRÉSIDENT :**

Pardon, Monsieur, vous vous adressez à moi. Donc, peut-être qu'on pourrait adresser la question à l'arrondissement.

865 Est-ce qu'il y a des mesures qui sont prises pour justement tenir compte du grand phénomène de congestion qui entoure ce projet? Monsieur nous dit que, déjà actuellement et bien qu'on n'ait pas construit ces logements, déjà qu'actuellement il y a une difficulté importante d'enclavement dans ce secteur-là?

870 **M. NORMAND TROTTIER :**

Il y a des travaux qui sont prévus. Les travaux devraient débuter cette année sur la rue Clément, des travaux qui portent sur la réfection de la rue Clément. Il y aura des améliorations à apporter au feu de circulation qui est situé là où on accède à la route 138 en direction Montréal – je vais dire ça comme ça, je pense que les gens comprennent – ainsi que des améliorations apportés aux feux de circulation aux coins des rues Lafleur et Clément.

880 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Il y avait la deuxième question qui portait sur les nuisances olfactives de plusieurs entreprises qui sont dans le secteur. Est-ce que ces éléments ont été considérés par le promoteur dans l'élaboration de son projet ? Est-ce que, pour vous, ça constitue une source de nuisance importante ou ce sont des faits que vous connaissiez ?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

885

Monsieur le président, je demanderais à Simon Péloquin de répondre à cette question.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

890

On n'a eu aucune indication de la part des services à la fois de l'arrondissement et de la grande ville comme quoi le milieu était insalubre.

**LE PRÉSIDENT :**

895

D'accord. Est-ce qu'à l'arrondissement, vous avez ces données-là et est-ce que vous avez été saisi de ces éléments ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

900

Non. On n'a pas de données particulières. On n'a pas été saisi, Monsieur le président, de problématiques particulières reliées à la présence des entreprises. Les entreprises sont soumises à la réglementation de Montréal sur la qualité de l'environnement sur soit les matières qui pourraient causer un problème à la santé ou sur la question des odeurs, etc. À ma connaissance, on n'a pas été avisé de problématique particulière quant aux usines qui sont dans ce secteur.

905

**LE PRÉSIDENT :**

910

D'accord. Donc, il n'y a pas eu de plaintes formulées ou nécessairement par les citoyens de ce secteur-là déjà...

**M. NORMAND TROTTIER :**

Pas à ma connaissance.

915

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, je vous remercie, Monsieur. On vous invite à venir nous présenter votre mémoire au mois d'octobre. Alors, la deuxième personne que j'inviterais c'est monsieur Francisco Moreno . Bonsoir, Monsieur Moreno.

920

**M. FRANCISCO MORENO :**

Bonsoir Monsieur, Madame. Je vous réfère quelques observations. C'est la même chose, c'est ce qu'ils disent sur l'impact du trafic. Je ne sais pas si parmi vous, vous habitez à LaSalle, mais sur papier tout est beau, mais ce qu'on vit à tous les jours, c'est différent.

925

Moi je suis un passant de la rue Lafleur et Clément et je les passe à tous les jours. Le monsieur qui était tout à l'heure ici, il a tout à fait raison. Alors, je ne sais pas si vous avez pris l'autoroute. Même si vous allez faire 10 voies dans la rue Lafleur, il y a seulement une entrée, soit avec Montréal ou soit vers Châteauguay. Alors, le problème, même si toutes les lumières vont être synchronisées, le trafic est dans l'autoroute. Le problème c'est pas à LaSalle, c'est pour entrer à l'autoroute. Alors, ça ne donne rien si vous faites – je sais pas à moins qu'ils vont faire des hélicoptères puis peut-être ça peut arranger un peu les choses.

930

935

Je regarde aussi que c'est le même promoteur et c'est la même personne. Le projet avant c'était 750 condos, maintenant c'est 786, ça veut dire qu'il y en a plus. Le problème a été transféré à Montréal, puis les citoyens de LaSalle ont refusé il y a quelques années ce projet-là ou plus petit. Puis, maintenant, les citoyens on n'aura pas un mot à dire pour s'opposer au projet. Alors, ça veut dire que le problème est transféré à une autre place ou on n'a pas de voix, qu'on ne peut rien faire contre ce projet-là. Le service du transport en commun...

940

**LE PRÉSIDENT :**

Monsieur, est-ce que vous avez une question en particulier?

945

**M. FRANCISCO MORENO :**

Oui, c'est seulement que je veux dire toutes les choses et après je vais revenir avec ça. Le service de transport en commun, il n'est pas bon. Tout le monde à LaSalle a des voitures. Si vous voulez sortir de LaSalle, il y a seulement quelques sorties. Ce n'est pas comme au Plateau ou au centre-ville, vous prenez n'importe quelle rue et vous sortez du centre-ville. LaSalle il n'y a quelques sorties seulement.

950

**LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire vous avez des questions par rapport au transport...

955

**M. FRANCISCO MORENO :**

Exactement.

960

**LE PRÉSIDENT :**

Sur les effectifs du transport en commun dans le secteur...

965

**M. FRANCISCO MORENO :**

Et puis, je voudrais savoir c'est quoi... il y a une chose qui ne marche pas beaucoup : c'est que les plans peuvent être modifiés. Ça veut dire que ce n'est pas les plans finis ? Dans n'importe quel projet, il faut donner l'heure juste quand on fait une présentation. Sinon, on parle de quoi ? Même que, si vous regardez votre dépliant : je ne sais pas si vous savez c'est quoi

970

un plan en perspective – moi je travaille dans la construction – ça donne que si j’avais ces plans-là puis je les amène à madame Champagne, elle va les refuser parce que c’est pas très clair parce que ça donne comme si c’est 3 et 4 étages. Si je le regarde, si je le regarde bien  
975 comme il faut, c’est 4 étages. Il n’y en a pas de 8. Alors, pour un plan en perspective, moi je l’ai... même l’arrondissement va les refuser.

**LE PRÉSIDENT :**

980 Monsieur, le dépliant c’est une illustration. Toutefois, vous avez l’ensemble de la documentation sur le site internet de l’Office. Donc, vous allez pouvoir...

**M. FRANCISCO MORENO :**

985 Moi j’aimerais que les plans soient plus clairs et l’impact de circulation et le transport en commun soient très précis.

**LE PRÉSIDENT :**

990 D’accord. Alors, la question pourrait être portée à l’arrondissement. J’avais moi-même une question relative à la densité. Quand vous avez fait votre présentation, vous nous indiquez que le schéma de l’aménagement de Montréal prévoyait 80 logements à l’hectare – à moins que je me trompe – ensuite, vous nous disiez que la réglementation actuelle permettait du duplex, triplex, de l’unifamiliale. Puis, vous nous avez dit que le projet présenté, il y avait des  
995 ratios de coefficients d’occupation du sol – je pense que c’était de 4 ou de 5, des choses comme ça – est-ce que vous pourriez, pour le bénéfice des citoyens qui sont présents, prendre juste un type de données – c’est-à-dire si le schéma d’aménagement propose 80, l’ancienne réglementation proposait combien de logements à l’hectare.

1000 Le promoteur semblait nous dire que le nouveau projet parle de 186 logements à l’hectare, ou 166. Donc, pouvez-vous juste préciser ça parce que monsieur pose la question

sur le nombre de logements. Je pense que, pour que ce soit plus clair pour les citoyens, on parle de 80, 166, combien c'était avant et, bon...

1005 **M. FRANCISCO MORENO :**

750 puis 780...

1010 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça.

**M. NORMAND TROTTIER :**

1015 La réglementation actuelle précise le nombre d'étages, de logements, dans un bâtiment...

**LE PRÉSIDENT :**

1020 Est-ce que vous aviez estimé, par exemple, le nombre de logements à l'hectare par rapport à votre réglementation actuelle ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1025 Non. Ce n'était pas, à l'époque avec le plan d'urbanisme, on ne mesurait pas la densité par une statistique de logements à l'hectare. C'est apparu avec le Plan d'urbanisme de 2005 où il y a maintenant des dispositions quant aux logements, le nombre de logements par hectare.

1030 Sur la question du 80, faut comprendre si on lit les documents de l'ensemble du schéma, c'est une moyenne pour le secteur dans lequel ce terrain est situé. Faut comprendre

1035 que dans ce secteur-là, il y a deux autres grands terrains qui pourraient faire l'objet de  
redéveloppement ou qui ont été fait. Par exemple, le site immédiatement au sud, qui est utilisé  
présentement par la *Fleishmann's*. Et un autre site, qui est un peu plus au nord, qui est en ce  
moment en train d'être développé par le promoteur Quorum. Donc, ce que le schéma dit  
aujourd'hui, c'est qu'en moyenne faudra que dans ce secteur-là il y ait au moins 80 logements  
à l'hectare, brut, minimum.

1040 **LE PRÉSIDENT :**

Tandis que dans le projet proposé, on parle de 166 logements à l'hectare ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1045 166, mais c'est seulement pour ce projet-là, alors que le 80 faudrait tenir compte aussi  
– faudra tenir compte – de l'ensemble des différents projets qui se réaliseront au fil des  
années, dans l'ensemble du grand secteur entourant la voie ferrée et le site Wanklyn, etc.  
Donc, je ne pense pas qu'on doive prendre seulement – quand on parle de densité – la mesure  
seulement sur ce terrain-là elle est juste mais elle est prise hors de son contexte de  
1050 planification dans l'ensemble du secteur Wanklyn et autres sites.

**LE PRÉSIDENT :**

1055 Est-ce que ça pourrait signifier c'est que dans les autres secteurs vous auriez des  
densités beaucoup plus faibles que dans ce projet-ci ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1060 Exactement.

**LE PRÉSIDENT :**

1065 Il y avait la question par rapport au transport en commun. On avait aussi, les commissaires, on avait des questions aussi qui portaient sur ce point-là. Dans la présentation, vous aviez une carte qui montrait les différents services du secteur et vous nous montriez un grand cercle qui nous mettait – je pense – un 15 minutes... qu'on pouvait avoir accès à 15 minutes à pied aux différents services.

1070 Puis la question qu'on se posait c'est : est-ce que le cercle a été imposé, mais compte du fait qu'on devait traverser les voies ferrées ou l'autoroute, est-ce que cela a été calculé dans le 15 minutes ou si c'est un...? C'est ça. Donc, c'est la question qu'on posait nous-mêmes.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1075 En fait, le cercle... la trame urbaine est continue...

**LE PRÉSIDENT :**

1080 Voulez-vous re-présenter cette carte-là, s'il vous plaît?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1085 Oui. En fait, la césure de l'autoroute n'influence pas le parcours à pied dans la trame urbaine puisque la trame urbaine n'est pas interrompue. On a la rue Jean-Milot sur laquelle il y a un pont d'étagement. On a la rue Wanklyn. Donc, le parcours à pied n'est pas allongé par le fait que l'autoroute soit là. Ce qui fait que le parcours – c'est deux kilomètres? – un kilomètre, n'est pas influencé autrement que par la nuisance du bruit qui pourrait y avoir de l'autoroute. Mais, en termes de parcours, le parcours... il n'y a pas de détour à faire pour accéder aux services.

1090

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1095

Alors, ce n'est pas inclus, parce que je pense que vous aviez comme 10 minutes pour la gare et il y a un chemin de fer – est-ce que c'est encore une fois 10 minutes en prenant en compte...

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1100

Actuellement, la gare – qui n'est pas nécessairement un service local – est située du côté ouest de la voie ferrée et dans les orientations du Plan de transport, ce serait de la transférer du côté est. Mais actuellement la gare n'influence pas le niveau de service parce qu'elle ne constitue pas en fait une desserte locale pour les gens.

**LE PRÉSIDENT :**

1105

Monsieur apportait aussi les questions concernant le transport en commun, c'est-à-dire à l'effet que vous considériez que le transport en commun, tel qu'il est présenté là, était plus ou moins efficace. Est-ce que je me trompe ?

1110

**M. FRANCISCO MORENO :**

1115

Vous savez, il y a des personnes âgées. Dix minutes d'une personne âgée c'est beaucoup l'hiver. Alors, c'est très loin ça. Le monde qui habite la rue Bergevin, je le dis parce que je les vois à tous les jours, il y a des enfants et des personnes âgées – maintenant c'est chaud, c'est correct et puis marcher c'est une marche santé – mais...

**LE PRÉSIDENT :**

1120

Monsieur, quand vous vous adressez, vous devez me parler à moi, s'il vous plaît.

**M. FRANCISCO MORENO :**

1125 Oui. Puis quand on prend une marche aujourd'hui, c'est correct – mais pendant l'hiver, j'ai déjà donné des *lifts* à des personnes âgées parce que c'est loin l'arrêt d'autobus. Alors, comment ils vont faire s'il n'y a pas une amélioration – même madame Barbe, qui est la mairesse de LaSalle, était la personne qui est la responsable du transport en commun à Montréal, elle n'a jamais rien fait. Alors, pourquoi elle va faire quelque chose sur la rue si elle n'a jamais rien fait quand elle était la *boss* ?

1130 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, le réseau d'autobus qui est existant ne serait pas modifié, par exemple, il n'y aurait pas de réseau d'autobus sur Wanklyn – c'est-à-dire que les gens qui veulent prendre le réseau d'autobus doivent nécessairement aller sur Lafleur? Est-ce que je me trompe?

1135

**M. FRANCISCO MORENO :**

Ça ne passe pas par là.

1140 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

1145 L'illustration qui est là présente la situation actuelle. Et le but n'est pas de statuer sur un niveau d'efficacité du transport en commun. C'était de statuer sur ce qui avait là et on a fait un relevé des fréquences et, en termes de desserte, c'est considéré comme une bonne desserte au niveau des fréquences et au niveau du nombre de circuits.

L'autre question : est-ce qu'il y aura des services supplémentaires? À chaque fois qu'on fait un projet de développement immobilier, c'est l'œuf ou la poule avec la STM, dans le sens que la STM est en situation de réaction au projet et ne participe jamais à l'élaboration des

1150 projets, ne se commet jamais sur l'ajout de services, préalablement à un projet. Elle réagit au  
besoin après. C'est la réalité, la participation de la STM dans le développement.

**LE PRÉSIDENT :**

1155 Est-ce que l'arrondissement est de cet avis-là aussi?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1160 La STM est au courant de ce projet-là. On a eu de nombreuses discussions quant au  
niveau de service et, évidemment, ils sont sensibles à la desserte, à la qualité, etc. Ils disent  
« on verra lorsque votre projet sera un peu plus avancé. Concrètement, on verra à ajuster si  
nécessaire le niveau de services. » On a également demandé à la STM, en complément sur la  
1165 qualité de services, on a également demandé à la STM d'examiner la possibilité – en fait, on  
leur a demandé fortement de déplacer le terminus actuellement situé sur Newman au coin de  
Airlie et Lafleur et de le localiser aux coins des rues Wanklyn et Lafleur. Il y a là un terrain  
vacant. La ville possède un autre terrain à côté. Et la STM a dit : « nous allons le considérer  
mais, à ce stade-ci, nous ne nous engageons pas formellement à relocaliser. Faudra réévaluer  
en fonction des niveaux de service, de l'achalandage, etc. etc. » Alors, mais la STM est très au  
courant de ce projet-là.

1170 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça vous va, Monsieur ? Donc, on vous invite à notre soirée de présentations  
des mémoires, au mois d'octobre. Je vous remercie beaucoup.

1175 **M. FRANCISCO MORENO :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1180

J'appellerais maintenant monsieur Alexandre Drouin. Bonsoir, Monsieur Drouin.

**M. ALEXANDRE DROUIN :**

1185

Bonsoir, Monsieur le président. Je vais être bref. C'est juste une petite question, un petit détail très local au niveau du projet. Donc, en fait, le parc qui est prévu dans le projet, est-ce qu'il est accessible seulement par la rue qui est projeté d'être construite ou est-ce qu'il va être accessible aussi par la rue Des Oblats, rendant le parc accessible aux citoyens qui habitent déjà dans le quartier adjacent, ou, sinon, est-ce que les voisins devront faire un détour par la rue Wanklyn et Jean-Milot ? Donc, voilà.

1190

**LE PRÉSIDENT :**

1195

Merci beaucoup. Alors, est-ce que vous avez réponse à cette question, l'arrondissement?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1200

Il faudra négocier avec le propriétaire adjacent un droit de passage, un accès, ou quoi que ce soit. À ce stade-ci, les discussions ont été entamées mais il n'y a pas de signatures officielles en bonne et due forme parce qu'on attend de voir quel sera le produit final pour finaliser un accès de ce côté-là. Mais on est tout à fait conscient qu'il serait préférable – on l'a identifié très rapidement, on en est conscient – mais à ce stade-ci, il n'y a pas rien de formel de signé.

1205

**LE PRÉSIDENT :**

1210 La commission aussi relevait que dans le cahier de présentation du projet, il semblait y avoir l'équivalent d'une ruelle ou d'un passage-piétons qui isolait les propriétés de la rue Des Oblats du terrain. Puis, quand on regarde les différents plans, il y a comme une confusion : des fois on semble en montrer une, des fois il n'y en a pas, des fois on empiète, des fois on n'empiète pas. Est-ce que vous pourriez clarifier cet élément-là, parce que je ne sais si vous avez cette planche-là dans le cahier de présentation ?

1215 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Je suis à même de clarifier ça sans les planches. Est-ce que je peux répondre au...

**LE PRÉSIDENT :**

1220 Oui, oui. Tout à fait...

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1225 ...ou du moins compléter – ajouter un complément d'information pour... Le point que vous soulevez est un point important. Je pense que la réponse qui a été donnée, c'est une... il y a une recherche de moyens pour réaliser ça. Ça a été un élément qu'on a toujours considéré dans le projet, d'ouvrir le... mais on n'a pas pu représenter cette chose-là étant donné que c'est un terrain privé pour lequel il faut qu'il y ait une entente. Ça a été un argument  
1230 qui a été soulevé par la Commission Viger aussi. Donc, je pense que toutes les parties ici sont d'accord avec ce principe-là. On ne l'a pas présenté parce que c'est impossible de le présenter. La question de la ruelle Cherry. Il y avait une ruelle qui était – peux-tu mettre un plan, n'importe quel...

1235 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que, dans certaines planches, vous avez mis des plantations d'arbres qui l'illustrent beaucoup, puis dans d'autres planches, vous empiétez dedans. Donc, on se demandait...

1240

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui. Quand on a commencé le projet, on a eu un plan de cadastre qui nous a été fourni, sur lequel il y avait l'identification de la ruelle Cherry qui suit en parallèle la rue Des Oblats. Cette ruelle-là a été vendue au projet de logements de la rue Des Oblats et maintenant, elle est intégrée dans le terrain, elle n'existe plus. Elle existe en termes de cadastre. Elle n'existe plus en termes de propriété publique. L'arrondissement me contredira si je me trompe. On avait travaillé avec cette notion-là avant que ce soit clarifié par la ville. Donc, actuellement, ça fait partie intégrante des terrains de la rue Des Oblats et ce n'est plus une propriété publique.

1245

1250

**LE PRÉSIDENT :**

Si vous pouviez apporter la clarification, parce que, dans certaines planches, on voit que les aires de stationnement des immeubles de la rue Des Oblats vont jusqu'à votre propriété, et dans d'autres planches, on voit qu'il y a une distance – il y a une marge – entre les aires de stationnement de la rue Des Oblats et votre propriété.

1255

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1260

Je vais faire une vérification diligente de cela.

**LE PRÉSIDENT :**

1265 Pour être certain que vous nous apportiez cette information-là de sorte qu'on puisse la publier. Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur?

**M. ALEXANDRE DROUIN :**

1270 Oui. Je vous remercie.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1275 J'aurais une autre question sur ce plan. Est-ce que c'est un terrain qui sera cédé à l'arrondissement ? Ça devient un parc public ?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui.

1280 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et, alors l'entretien sera à l'arrondissement. C'est ça?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1285 Oui.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1290 O.K. Et les équipements?

**M. NORMAND TROTTIER :**

Seront... vous voulez dire la propriété des équipements ? L'aménagement ?

1295

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Oui, tout ce qui est dans le parc?

1300

**M. NORMAND TROTTIER :**

À la charge de l'arrondissement.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1305

À la charge de l'arrondissement. Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1310

D'accord. Merci. J'appellerais monsieur Bernard Blanchet, s'il vous plaît. Pendant que monsieur Blanchet se présente au micro, on a abordé dans la dernière question la Commission Jacques-Viger, et on était à même de constater que, entre le rapport du Comité Jacques-Viger et le sommaire exécutif qui a été approuvé par la municipalité, il y a des variations. Est-ce que, entre les deux documents, il y a des éléments explicatifs ou si c'est strictement un résumé ?

1315

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Quand on a présenté à la Commission Jacques-Viger, la Commission Jacques-Viger a soulevé différents points sur lesquels elle désirait que le projet soit travaillé. Donc, relativement à ça, la Commission Jacques-Viger a émis un avis favorable au projet et a fait les

1320

recommandations suivantes : « *permettre un meilleur encadrement des extrémités du parc central et prévoir une connexion piétonne avec la rue Des Oblats. Le plan d'aménagement...* »

**LE PRÉSIDENT :**

1325

Donc, c'est ce qu'on parlait puis on comprend que vous avez entrepris des démarches qui ne sont pas finalisées. C'est ça ?

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

1330

Oui, c'est ça. Et, en même temps, le plan d'aménagement du parc central et des extrémités a été revu afin d'assurer un encadrement. « *...l'implantation de maisonnettes tout au long de la rue principale et d'accorder une attention particulière à leurs jonctions avec les bâtiments hauts afin d'assurer un encadrement de la rue et d'assurer une sécurité, et d'adresser la rue, l'ensemble de tous les basiliaires des bâtiments qui donnent sur une voie publique ou sur un parc auront des accès de plain-pied...* » auront des accès, pas nécessairement de plain-pied mais auront des accès directement du parc et de la voie publique afin de répondre à ça – de la Commission Jacques-Viger.

1335

1340

« *De plus, considérer l'introduction d'une mixité de fonctions, notamment de services qui contribueront à l'animation de la rue centrale...* » Il y a eu un choix qui a été fait par l'arrondissement de préconiser plus la localisation d'espaces de services commerciaux sur les rues Wanklyn et Jean-Milot, parce que, éventuellement, ce sont des rues qui sont appelées à se redéployer au niveau d'une liaison entre un déplacement de la gare et du terminus d'autobus, et également, la rue Jean-Milot comporte déjà des activités commerciales.

1345

1350

« *Raffiner le traitement de la portion sud du projet afin de l'adresser davantage à la rue Wanklyn* ». Dans le premier projet qui a été présenté à la Commission Jacques-Viger, les bâtiments n'étaient pas parallèles à l'emprise de rue. Ils y étaient comme perpen – bien pas perpendiculaires mais en décalé. Alors, le projet a été modifié de façon à ce que les deux

bâtiments qui donnent... la partie des deux bâtiments qui donne sur la rue Wanklyn ait le même angle oblique afin d'encadrer et d'adresser mieux la rue. Parce que ça laissait des espaces résiduels qui n'étaient pas intéressants. Alors, on a décidé d'augmenter la distance entre les bâtiments pour ventiler mieux le projet et assurer une intégration de la rue.

1355

« *Garantir la pérennité des plantations réalisées sur les dalles de béton.* » Il y a un effort important qui a été fait par le promoteur, à notre demande, d'augmenter de façon significative les marges latérales des bâtiments par rapport à la route 138, par rapport aux rues. La rue Centrale, la rue Wanklyn, la rue Jean-Milot, et également par rapport à la ruelle Cherry le long de la rue Des Oblats, afin d'assurer une plantation d'arbres en pleine terre. Ces marges-là sont passées de 3.5 à 5.5 mètres, et à certains endroits, elles vont jusqu'à 10 mètres.

1360

Ensuite : « *Reconsidérer les normes de stationnement* ». Il y a eu tout simplement – ça il n'y a pas eu de modifications. La seule modification qu'il y a eu : le logement est resté à une unité par logement, mais, considérant qu'on avait des services de proximité, que le projet comporte des stationnements uniquement souterrains et qu'on ne voulait pas se retrouver avec des stationnements extérieurs qui vont contre les principes de développement durable, on a ensaché dans le projet de règlement un ratio de stationnement de 0 unité de stationnement par commerce, considérant que ce sont des commerces de proximité qui vont desservir majoritairement la clientèle existante du projet.

1365

1370

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup. Bonsoir, Monsieur.

1375

**M. BERNARD BLANCHET :**

Bonsoir.

1380 **LE PRÉSIDENT :**

Excusez-moi, on va poser un complément de questions.

1385 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, juste un complément de questions par rapport à l'accès à la rue ou au parc. Donc, si je comprends bien, c'est juste les rez-de-chaussée qui auront cet accès ?

1390 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Il va y avoir des entrées principales pour les bâtiments de plus grandes hauteurs et, sur l'ensemble des rues, la rue centrale et également les rez-de-chaussée qui donnent sur le parc, il y aura plusieurs accès privés, afin d'adresser la rue. Peut-être que je ne comprends pas bien votre question, je m'excuse.

1395 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Je veux juste comprendre si c'était juste sur le parc, les accès. Donc, le logement qui donne sur la rue Centrale et le parc ? Ou si...

1400 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Les logements qui donnent sur la rue Centrale, les logements qui donnent sur la rue Wanklyn et Jean-Milot, et les logements qui donnent sur le parc.

1405 **M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

D'accord. Merci.

1410 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur.

1415 **M. BERNARD BLANCHET :**

Bonsoir, Messieurs, Dames, les Commissaires, les gens de l'arrondissement et les promoteurs. En premier lieu, c'est une précision. Je veux juste bien comprendre au niveau de la plantation d'arbres. Vous avez bien dit 350. Le mur de son est-il végétal ? Parce que j'ai de la misère à comprendre, est-il végétal ou il est en ciment puis il va être recouvert ? Et il y a le parc en plein centre, qui traverse le projet en plein centre. Donc, ça c'est trois aspects que je voulais – surtout sur le volet du mur végétal qui va suivre le long de la 138 – sa composition, si c'est déjà fait.

1420 **LE PRÉSIDENT :**

1425

Oui, c'est ça. Lors de la présentation, vous nous avez amené un élément nouveau concernant une protection antibruit le long de l'autoroute, parce qu'on comprenait que c'était l'aire de détente qui était à proximité de l'autoroute. Alors, est-ce qu'il y a des intentions plus précises que vous voulez élaborer ?

1430

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

Oui, en fait, ce n'est pas un élément nouveau. C'est une composition qui est plus efficace. - Simon, peux-tu expliquer ?

1435

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui, le mur – c'est un talus, premièrement – c'est un talus planté. Par contre, la fondation de ce talus-là, on va récupérer le béton de démolition des dalles pour faire

1440 l'infrastructure de ce... mais on peut végétaliser ça par la suite. On a entre 10 mètres et  
15 mètres pour travailler, dépendamment. Et je pense qu'on peut, avec les pentes normales et  
les plantations, arriver à un talus qui va avoir comme 4 ou 5 mètres de haut, plus la plantation.  
Fait que ça va être un écran...

1445 **LE PRÉSIDENT :**

Vous dites 4 à 5 mètres de hauteur ? C'est ça ?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1450

Oui. Avec des pentes de 4 dans 1, quelque chose comme ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1455

4 dans 1. O.K.

**M. BERNARD BLANCHET :**

1460 Merci, c'est parce que, dans le fond, j'ai eu de la misère à comprendre. Fait que je  
trouvais que c'était un éclaircissement important. Ma question c'est à un volet... excusez...

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

On n'a pas fini la réponse.

1465

**M. BERNARD BLANCHET :**

Ah ! Excusez.

**M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

1470

Je voulais juste ajouter un complément d'information, Monsieur le président. C'est que, effectivement, les gens qui ont à travailler sur la démolition de la dalle de béton, de la même façon que lorsqu'on fait de l'excavation pour des stationnements souterrains, dans les principes du développement durable, on essaie le plus possible de réutiliser les matériaux qu'on peut prendre sur le site pour les réutiliser à d'autres fins qui sont avantageuses pour les citoyens, pour l'environnement. Alors, c'est un principe de développement durable d'intégrer des matériaux pris sur le site quand on peut le faire.

1475

**LE PRÉSIDENT :**

1480

Je vous remercie.

**M. BERNARD BLANCHET :**

1485

Bien, merci beaucoup. Justement ma question c'est en lien direct avec le volet développement durable. En particulier, merci pour toute l'information qui est sur le site internet de l'Office, c'est facile de s'y retrouver et d'aller chercher l'information.

1490

Moi j'en appelle à la politique de LaSalle – développement durable – l'article 6.6, les termes dans « Autres documents ». Et ma question c'est la suivante – peut-être qu'elle est prématurée, mais je l'amène pareil puis je vais la donner en rafale, fait que de même vous allez comprendre le principe – moi, j'ai :

1495

- a) est-ce que la possibilité du transport actif, les liens cyclables, l'auto-partage;
- b) des toits blancs ou toits verts;
- c) la géothermie;
- d) des jardins communautaires;

e) tout le volet de recyclage, la cueillette des rebus, les bacs bruns qui s'en viennent. Ce volet-là, la neige. - Et le dernier :

1500 f) g) les eaux de pluie, tout le volet énergétique, les lumières de rues.

Donc, c'est tout ce volet-là, il doit sûrement y avoir un aspect. Je ne l'ai pas retrouvé mais il doit sûrement y avoir un aspect dans le projet. Je pense que ce serait important, peut-être, d'échanger là-dessus, ou peut-être à la prochaine rencontre, de le mettre plus en valeur.

1505

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

La raison...

1510 **LE PRÉSIDENT :**

Un instant s'il vous plaît. J'adresserais effectivement la question à l'arrondissement puisque, on avait remarqué nous-mêmes que ces éléments-là ne nous apparaissent pas de façon importante dans le document de présentation. Est-ce que, par exemple, l'arrondissement, dans l'application de sa politique de son Plan vert, par exemple, avait des exigences de cette nature-là dans l'élaboration du type de projet qui nous est présenté ce soir?

1515

**M. BERNARD BLANCHET :**

Moi je l'ai lue, puis c'est une très belle politique, en passant, j l'ai lue mais c'est juste voir justement – comme vous dites – si à l'intérieur, ça va transparaître.

1520

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, est-ce que vous pouvez avoir une information ?

1525

**M. NORMAND TROTTIER :**

1530 Bien sûr. On n'est pas allé encore dans ce niveau de détails pour ce projet-là, si ce n'est que sur la question du recyclage et, dans les prochaines années, Montréal a déjà annoncé une plus grande participation au recyclage et aux bacs verts et aux bacs bruns. Ça c'est certain que ça va être mis en place.

1535 Sur la question du déneigement, une des grandes qualités de ce projet-là, c'est qu'il n'y a presque pas de surface asphaltée qui nécessite un déneigement, si ce n'est que la rue principale – qui est publique – qui sera déneigée. Quant au reste, il y a des éléments à travailler encore à ce moment-ci.

**LE PRÉSIDENT :**

1540

Est-ce qu'il y aurait une réponse complémentaire de la part du promoteur?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

1545

S'il vous plaît, Monsieur le président...

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1550 Oui, je pense que la question du développement durable est fondamentale, et maintenant ça s'inscrit...

**LE PRÉSIDENT :**

1555

Approchez-vous du micro parce que même moi j'ai de la difficulté à vous entendre.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1560 Je pense que la question du développement durable, c'est fondamental. Il faut noter que maintenant le développement durable s'inscrit dans la plupart des pratiques de développement de projets comme allant de soi, dans le sens qu'on a dépassé le stade où le développement durable était un des avantages ou un moins dans un projet.

1565 Les gens avec qui on travaille actuellement, au développement du projet – soit la SHDM, l'OMH – applique les mesures de développement durable les plus avancées au niveau... tant au niveau constructif, énergétique, génie civil, que social. Parce que le développement durable touche aussi à la structure de la société, pas juste à la structure bâtie. Par exemple, on réfléchit fortement à de l'auto-partage qui pourrait aller plus qu'à l'utilisation d'auto-partage de compagnie mais de l'auto-partage intégré à la propriété des bâtiments. C'est une pratique qu'on a commencé dans différents projets et qui a une incidence marquée sur la  
1570 réduction de la deuxième voiture. Évidemment, on inclut dans les projets des stationnements extensifs pour vélos, intérieurs, pour favoriser la possession et la pratique du vélo. Les rues et les domaines publics, tel qu'on le travaille, donnent priorité aux piétons.

1575 C'est sûr qu'il faut les lier à l'ensemble d'un réseau à développer, dans cette optique-là à LaSalle, qui est une ville – quand-même – qui a été fait dans les années 50-60 et qui, au moment on en parlait moins. Je pense que le projet peut devenir exemplaire à ce niveau-là.

1580 La même chose dans l'aménagement paysager, dans le choix des plantes, qui privilégierait toutes les espèces indigènes ou les faire s'adapter en termes de consommation d'eau et ainsi de suite. La question de la gestion des eaux est fondamentale dans un projet comme ça. On va avoir beaucoup de surfaces imperméables. Donc, je n'ai pas inclus la liste exhaustive dans la présentation mais, par contre, il y a des engagements de tous les partenaires à travailler comme ça, de toute façon. Ça fait partie de leur charte et de leur façon de fonctionner et ça va... c'est un LEED dans le projet.

1585 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça répond à votre question ?

1590 **M. BERNARD BLANCHET :**

Ça répond. Je vous incite à le relever. C'est important.

**M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

1595 Monsieur le président, si vous permettez...

**LE PRÉSIDENT :**

1600 Excusez-moi... on ne fait pas de vente... faites bien attention, soyez très prudent quand je vous donne la parole, je donne la parole. Mais on ne fait pas une session de vente de projet. J'ai madame la commissaire, ici, qui aurait une question.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

1605 Je voulais simplement... j'ai des questions en termes de transport actif. Est-ce que, dans les casiers pour les vélos, ils sont prévu dans le sous-sol, vous allez avoir des espaces de stationnement, combien de vélos est-ce qu'on a prévu ?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1610 On n'est pas arrivé encore à déterminer le nombre de vélos dans ce... mais dans les pratiques actuelles, c'est sûr que le nombre est important. Ça prend des espaces importants dans les stationnements.

1615 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. Et je voulais simplement poursuivre avec l'arrondissement, parce que, dans le plan du quartier de la gare, on parle d'une piste cyclable sur la rue Wanklyn et une piste cyclable sur la rue Lafleur. Est-ce que ce sont des projets qui sont prévus pour bientôt ou c'est  
1620 – j'imagine – c'est l'arrondissement qui pourrait prévoir ces projets?

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

C'est que, dans le cadre de la planification du quartier de la gare LaSalle, on a validé la  
1625 localisation de ces pistes cyclables avec les responsables aux services centraux de la Ville de Montréal. Maintenant, c'est une vision. Il n'y a pas d'échéancier à court terme pour la réalisation de ça. Toutefois, c'est un des cinq principes de base du quartier de la gare qui vise le transport, une utilisation accrue du transport collectif et actif.

1630 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Merci.

**. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

1635 Il a été mentionné dans la rafale de questions de monsieur Blanchet, mais je ne vous ai pas entendu sur la question des toits verts et où vous en êtes rendu dans votre étude. Et aussi sur la gestion intégrée des déchets. Est-ce qu'il y a quelque chose de prévu à ce niveau-là ?

1640 **Mme CAROLE HANDFIELD :**

Je vais laisser la parole, si vous voulez bien, à monsieur Hurtubise.

**M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

1645

Oui, c'est exactement le volet que je voulais aborder en complément. Parce qu'un de nos partenaires, la SHDM, a des critères très, très précis pour la construction de ses bâtiments, qu'ils appliquent à tous les projets « Accès Condos » – qui est le programme qui serait sur le site. Alors, effectivement, il y a des produits de pavage de couleur claire et des membranes de toiture de couleur pâle, qui sont prévus; des végétaux rustiques qui ne demandent pas d'irrigation automatique; des appareils d'éclairage à haute efficacité énergétique; des appareils d'éclairage extérieur qui sont orientés vers le bas; il y a du bois certifié FSC pour les planchers de bois; il y a du recyclage de 50% à 75% des déchets de construction; des pourcentages de contenus recyclés dans les matériaux de construction; des toilettes et robinetteries à faible débit; des adhésifs pour inclure des tapis sans composites organiques volatiles.

1650

1655

Alors, vous voyez, c'est le genre de critères très précis qui sont intégrés dans les projets SHDM Accès Condos.

1660

**LE PRÉSIDENT :**

Ça vous va, Monsieur ?

1665

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

Oui, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1670

Merci beaucoup, Monsieur. J'appelle maintenant monsieur Chris Latchen, s'il vous plaît. Hi, Sir.

**M. CHRIS LATCHEN :**

1675

Bonjour. Good evening commission. I wonder if we could have the map put up with the bus routes on it. And I was... we're just a very short distance – a few hundred meters away from where this development is going to be. We're just... we're very close to it and I am wondering how many people at the head table took the train or the bus, or even a bike, to get here.

1680

**LE PRÉSIDENT :**

Je pense, Monsieur, que votre question est intéressante mais je ne pense pas qu'on attend une réponse de cela.

1685

**M. CHRIS LATCHEN :**

O.K. The reason I'm asking this is we're very close to this area and really everyone uses a car. So, I think we're going to be seeing a lot of people using cars, even though there's a bus route around right there. The promoter has said that it's only 30 minutes to get to Angrignon by bus, but from Angrignon to get downtown, it's another 20 or 30 minutes. 15 minutes – I believe – by car, he said. So, we're going to use cars for this.

1690

And, I want to know what's the impact on the number of cars coming around, parking and traffic. And, as from the explosion of laughters, it's hard for people who live here to believe that there will be no impact. I'm not even disputing seamless studies because I think it was done at a funny time. But let's look at the parking impact, because there will be more cars here than those 700 spaces. I think we're going to have an impact on the rest of the area. Has there been a study on that parking ?

1695

1700

**LE PRÉSIDENT :**

1705 Je ne sais pas si vous pouvez donner un complément d'information de votre spécialiste en circulation ? J'espère.

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

1710 Simon peut vous répondre.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1715 C'est toujours un petit peu difficile de parler des impressions de la circulation et des résultats d'une étude de circulation. Je suis d'accord avec ce qui est dit sur les autobus. Le but de présenter le réseau d'autobus ici était simplement de dire qu'il y avait un réseau en place. Ce n'était pas pour dire ça prend tant de minutes.

1720 Pour répondre à votre question, je suis déjà partie du centre-ville pour aller à l'Hôtel de Ville, je sais ce que ça implique de partir à Atwater et de se rendre à l'Hôtel de Ville à LaSalle, c'est quand-même... ça prend un effort. C'est sûr que c'est plus facile en auto. Par contre, le projet qui est présenté ici ne repose pas essentiellement sur les habitudes de vie de maintenant. On sait qu'on a implanté des projets et les habitudes de vie changent. La deuxième voiture est en déclin. C'est évident que si on fait un projet avec les habitudes de vie actuelles, ce ne sera pas un projet de cette nature-là. Il faut penser la prospective en termes de développement durable, c'est tous les efforts qui sont mis sur la table par le PMAD de Montréal. Au niveau des impacts...

**LE PRÉSIDENT :**

1730 Je m'excuse.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Oui.

1735

**LE PRÉSIDENT :**

Did you understand the answer ?

1740

**M. CHRIS LATCHEN :**

We'll leave it with that. I'm going to move on to my second question, if I might and then I will get out of here. And that has not really to do with the promoter, because it's not really his responsibility but more the borough's responsibility. And that's the load on our local system here with the number of units, the density going up, we have a sewage problem down by the water, there is, whenever there's a rain or there is extra overflow or anything, there is quite an impact all along the boulevard right by the water. And I wondered if the town or the borough is going to look at doing anything about the extra load from this development?

1745

1750

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Do you have a second question ?

1755

**M. CHRIS LATCHEN :**

That's my question.

**LE PRÉSIDENT :**

1760

O.K.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

I just wanted to go back...

1765

**M. CHRIS LATCHEN :**

Yes.

1770

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

On va le laisser répondre puis après ça – I just wanted to go back to your transport question for...

1775

**M. CHRIS LATCHEN :**

Yes.

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE:**

1780

The development of this project is not related to the existing infrastructure on LaSalle boulevard. It is referred to a connection with the infrastructure that is situated on the other side of route 138...

1785

**M. CHRIS LATCHEN :**

So, it is running off the other direction?

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE:**

1790

Yes. There will have to be a special...

**LE PRÉSIDENT :**

Is it possible for you to speak to me ?

1795

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE:**

Excusez-moi, Monsieur le président. Je suis désolée. What I wanted to say is that we looked with the engineers at all these questions of the infrastructure. And to have a proper service to this area, we will have to have a connection of a different infrastructure that will be related to the east side of the 138. It will not be linked to the local capacity of the *réseau*. It will have to be on the other side, which makes the development of this lot particular.

1800

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Thank you. Des questions?

1805

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

I just want to clarify the question you've asked earlier for transport. If I understand correctly, when you were saying was that you live in the area and people do not take public transit. Is that right ?

1810

**M. CHRIS LATCHEN:**

No. They don't. The train service is very good when it's running but it's... excusez-moi – it's very... when the train runs, it gets you downtown very fast but there's only very few... there's only like four trains a day. So, if you work, like I do, outside regular hours, it's useless. The bus service is... to get to my work is an hour or so. For my wife, it's an hour and a half plus, one way. I ride my bike actually to get downtown. It's the easiest way right now. But I don't think there are many people riding their bikes from here. O.K.

1815

1820

**LE PRÉSIDENT :**

Thank you very much.

1825

**M. CHRIS LATCHEN:**

Thank you very much.

1830

**LE PRÉSIDENT :**

J'appelle madame Karen Landrigan, - excusez-moi. Je crois qu'elle a déjà quitté. Alors, j'appelle maintenant monsieur Henri Chevalier, s'il vous plaît.

1835

**M. HENRI CHEVALIER :**

Bonsoir, Monsieur le président.

**LE PRÉSIDENT :**

1840

Bonsoir, Monsieur Chevalier.

**M. HENRI CHEVALIER :**

1845

Ma question va porter sur la notion d'objectif de toucher les familles dans le projet. Je voudrais savoir si le nombre d'enfants de moins de cinq ans et de plus de cinq ans a été évalué et les impacts que ça va avoir sur les services qui sont touchés, c'est-à-dire d'un côté les services de garde et CPE, et de l'autre côté des écoles primaires, et secondaires éventuellement ?

1850

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Alors, la question est à l'arrondissement.

1855

**M. NORMAND TROTTIER :**

Précisément, non. C'est-à-dire qu'évidemment on favorise le plus possible de logements pour les familles. Mais de là à avoir mesuré et évalué le nombre d'enfants 0-5 et plus, non. Toutefois, la commission scolaire est avisée de ce projet-là. À chaque année, on leur envoie nos prévisions en termes de développement résidentiel et la commission scolaire a déjà récupéré des bâtiments – pas dans ce secteur-là exactement – mais il y a une nouvelle école – en fait ils ont récupéré le bâtiment – ce qu'ils appellent le Petit Collège maintenant – je pense – et la commission scolaire a, dans ses plans, le programme triennal – si on veut – l'ouverture d'une nouvelle école qui serait probablement située plus près du CEGEP. On n'est pas dans le secteur en question, mais la nouvelle école aurait, je pense, pour effet d'alléger les écoles existantes de surpopulation. Donc, sur cette question-là, la commission scolaire je pense, planifie, en ce sens d'être capable de desservir. Sur la question des garderies, ça n'a pas été mesuré. Pas du tout.

1860

1865

1870

**LE PRÉSIDENT :**

En complément d'information, on a vu, par exemple, les bâtiments qui avaient un certain nombre d'étages – 4 étages – puis on a vu sur le plan, par exemple, qu'un certain nombre de maisons de ville, mais ce n'est pas très explicite dans le document quels sont les... c'est-à-dire les orientations pour donner davantage de logements pour les familles, mais on ne voyait pas, par exemple, combien qu'il était susceptible d'avoir de logements, par exemple, de trois chambres à coucher, de deux chambres à coucher. Est-ce qu'il y a une résidence de personnes âgées – parce qu'il y a un bâtiment qui est assez important – je pense qu'il a 8 étages. Puis on parle d'une centaine de logements dedans. Donc, ce n'était pas

1875

1880

nécessairement encore assez bien identifié. Est-ce que le projet est trop préliminaire ou si c'est une information qui pourrait être donnée ou je ne sais pas – de la part du promoteur ou autre ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

1885

Monsieur le président, j'inviterais monsieur Péloquin à répondre à cette question-là, s'il vous plaît.

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1890

Dans le projet, tel qu'il est avancé aujourd'hui avec les partenaires et les prévisions qu'on peut vous donner pour le secteur privé, on parle d'un ratio d'à peu près autour de 20% à 22% de trois chambres, et de 45% à peu près de deux chambres. Ce n'est pas... je ne vous ferai pas... je ne dirais pas que c'est fixé définitivement mais ce sont les objectifs qui sont visés par les partenaires.

1895

**LE PRÉSIDENT :**

Sur l'ensemble du projet ?

1900

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Sur l'ensemble. Donc, c'est un ratio de logements de deux chambres et plus nettement au-dessus de la pratique actuelle du développement immobilier. Et ce sont des objectifs très clairs en termes de... dans les projets de développement communautaire, ça fait partie des critères de développement qu'ils appliquent, le développement communautaire et Accès Condos.

1905

**LE PRÉSIDENT :**

1910

On comprend que les logements de trois chambres vont être principalement au rez-de-chaussée ?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

1915

Ça va être beaucoup en maisonnettes. Donc, les logements qui se développent sur deux étages, avec accès direct sur le domaine public.

**M. HENRI CHEVALIER :**

1920

Je voudrais faire un ajout, si vous me permettez.

**LE PRÉSIDENT :**

1925

S'il vous plaît. Oui.

**M. HENRI CHEVALIER :**

1930

Ma question n'était pas innocente. Je connais bien les projets de la commission scolaire, pour ce qui est de la nouvelle école possible au CEGEP - sur le terrain du CEGEP – ça dénote simplement qu'il y a une certaine tension dans l'offre de service que la commission scolaire peut faire actuellement. Et de rajouter autant de logements familiaux pourrait avoir un effet sur la commission scolaire.

1935

Je sais qu'ils sont tenus au courant parce que je sais que les arrondissements parlent avec mais le lien – c'est ce qui est le plus compliqué – c'est que le ministère fait ses prévisions de crédit en fonction de la réalité actuelle, pas des projets qui viennent. Et donc, il y a une charge qui va être supplémentaire.

1940

Je n'ai pas eu beaucoup de réponses sur la partie CPE garderies. Je pense aussi qu'il y a une certaine disons... toutes les places... tous les besoins ne sont pas couverts dans ce domaine-là dans l'est de Lachine et dans l'ouest de LaSalle. Les familles ont besoin de ces services-là, et je sais, j'ai entendu tout à l'heure qu'il y avait une mini-garderie ou un CPE qui pourrait être prévu au projet. Je trouverais intéressant que ce soit réévalué – pas réévalué mais évalué selon les besoins réels et la capacité des garderies et CPE prévues autour – à venir peut-être – d'absorber ces enfants-là, les nouveaux enfants de moins de cinq ans. Faudrait pas que les parents qui s'installent là soient pénalisés...

1945

**LE PRÉSIDENT :**

1950

On comprend que vous êtes en train de nous rédiger votre mémoire ? C'est ça ?

**M. HENRI CHEVALIER :**

1955

Je voudrais simplement... je ne sais pas si je vais avoir le temps de faire un mémoire, mais en tout cas, je trouverais intéressant que la question soit traitée d'une manière intégrée. C'est vraiment essentiel.

**LE PRÉSIDENT :**

1960

Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

**M. HENRI CHEVALIER :**

C'est moi qui vous remercie.

1965

**LE PRÉSIDENT :**

J'appelle madame Sonja Susnjar, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

1970

Bonsoir. Bonsoir à tous. Écoutez, c'est pas compliqué. Je vais vous dire, Monsieur le président, j'ai l'impression de rêver carrément. Je me retrouve ici aujourd'hui trois ans après le premier projet Wanklyn et rien n'a changé. Ce sont les mêmes visages, c'est à peu près le même projet et je clarifie dans le sens des dimensions qui sont importantes pour les gens autour. Alors, je vais vous dire : je vois dans la documentation que j'ai commencé à regarder comme il faut, qu'on dit à répétition qu'on a écouté les citoyens.

1975

**LE PRÉSIDENT :**

1980

Mais vous n'êtes pas en train de me rédiger votre mémoire là, est-ce que vous avez une question ?

**Mme SONJA SUSNJAR :**

1985

Non, non, j'ai une question. On nous dit – parce que ce projet-là, ce qui n'a pas été dit ici ce soir encore – c'est qu'il a été massivement rejeté au registre il y a trois ans. On a eu deux tiers de signatures de plus que ce qui était nécessaire pour qu'on soit obligé d'aller en référendum ou retirer le projet par une journée où il faisait 33 degrés. Alors, moi, ma compréhension, on parlait avec le ministère c'est que l'intention de la loi en urbanisme c'est que, une fois que ça a été rejeté à un registre, que le promoteur revienne avec un projet qui tient compte des préoccupations citoyennes.

1990

1995

C'est là ma question – parce que ce que je vois dans la littérature c'est qu'on me dit « mais ça a été baissé de 12 étages à 8 étages, mais sauf, le projet qui a été rejeté au registre était de 9 étages, 755 unités, 9 étages. Et aujourd'hui, on nous propose 786 unités, 8 étages, 8 et demi parce que le stationnement est à moitié souterrain. Alors, moi, ce que j'aimerais qu'on

2000 me dise – parce que partout dans les documents on dit qu'on a réduit de 12 à 9, donc on a écouté les citoyens – mais moi j'aimerais qu'on me dise en quoi a-t-on écouté les citoyens ?

En quoi a-t-on fait ses devoirs, comme c'est marqué à plusieurs reprises dans les documents ?

2005 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Est-ce que l'arrondissement veut répondre?

**M. NORMAND TROTTIER :**

2010 Ce qu'on peut chercher à faire, Monsieur le président, c'est d'énumérer exactement les différences. Est-ce que c'est ce que vous souhaiteriez, Monsieur le président, d'avoir les différences précises entre un projet précédent et celui-là ?

2015 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que monsieur Péloquin a fait des mentions assez importantes, par exemple, sur la question des bâtiments de 4 étages. Je ne sais pas si, par rapport à la présentation du projet, je pense que dans votre cahier vous avez aussi... vous expliquez aussi la différence entre les deux projets, l'évolution, je pense que ce serait intéressant que ce soit répété ici.

2020 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2025 Il y a un tableau comparatif ici qu'on pourrait déposer auprès de la Commission qui permet de comparer le projet Wanklyn en 2012, 2015, avec les différentes versions du projet de règlement. Maintenant, la hauteur... en 2011 – je vais faire un petit historique rapide – il y a eu un projet qui s'appelait LAS 80... pour changer le règlement d'urbanisme LAS163 qui signifiait une modification en concordance avec une modification au plan d'Urbanisme visant 3

2030 à 12 étages sur ce site-là. Donc, ce projet de règlement a été retiré et le projet de modification au Plan d'urbanisme a continué son cheminement pour être adopté finalement le 19 décembre 2012.

2035 Je pourrai déposer également l'historique réglementaire du projet de l'Îlot Wanklyn. Ce projet-là, donc, le premier projet était de 3 à 12. Ensuite, en 2012, il y a eu un projet modifié qui a été présenté où il y avait une modulation des volumes qui était encore de 3 à 12. Entre la première lecture et la deuxième lecture, le promoteur a baissé la hauteur maximale autorisée en étages et en mètres pour la zone qui est le long de la rue Wanklyn, de 9 à 6 étages, et a baissé la hauteur maximale autorisée en étages et en mètres – là où on autorisait le 12 étages – de 12 étages à 10 étages. Il y a eu un ajustement des coefficients d'occupation du sol.

2040 En ce qui concerne le projet Wanklyn – et c'est effectivement, on y retrouvait 750 unités de logement, 774 unités de stationnement – l'article 89 de la Charte qu'on regarde actuellement, effectivement on y retrouve 786 logements avec 727 stationnements souterrains qui sont répartis dans les hauteurs qui varient de 3 à 8 étages. Donc, ce sont les principales différences qu'on retrouve entre les différents projets.

2045 **LE PRÉSIDENT :**

On comprend que vous allez déposer à la commission le document comparatif dont vous faites état ?

2050 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2055 Je vais déposer le tableau comparatif du projet Wanklyn 2011, 2012, 2015, et le zonage existant. Et je vais également déposer à la commission l'historique réglementaire du projet de l'Îlot Wanklyn avec les types de règlement et les caractéristiques du projet.

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

2060

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Donc – parce que ça fait un bout de temps que j'essaie d'avoir réponse à ma question, puis on me dit toujours « ah oui, le projet est différent » mais on parle des éléments qui sont propres à l'intérieur du projet. Qu'il y ait du bruit pour les personnes qui sont à l'intérieur du projet, les voisins qui sont à quelques rues de là, ça ne change rien pour eux autres. Ce qui est revenu à répétition lors des réunions précédentes avec les citoyens, c'était des préoccupations au niveau de la circulation, au niveau du stationnement sur les rues avoisinantes, au niveau de nombre d'unités, les autres densités, la pression que ça allait mettre sur le quartier.

2065

2070

Donc, ces aspects importants, il n'y a pas de changement, même que c'est pire. Il y a un demi-étage de moins que la dernière fois, mais il y a 31 unités de plus avec. Donc, encore plus de voitures – comme monsieur a dit tantôt – vous savez j'ai fait beaucoup de porte à porte avec ce projet-là puis quand je disais aux gens l'idée de TOD c'est que les gens vont prendre les transports en commun, hein, c'est le *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT*, les gens partaient à rire, un peu comme vous avez vu ce soir, parce qu'on sait que la réalité sur le sol à LaSalle, c'est que tout le monde, toutes les familles ont une voiture minimum, souvent deux ou trois.

2075

2080

**LE PRÉSIDENT :**

Je vais vous arrêter. Vous avez une autre question? Parce que je pense que vous allez venir au mois d'octobre avec un mémoire.

2085 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Oui, tout à fait. Tout à fait. Alors, moi, en fait, je me demande comment se fait-il – parce que je m’attendais à voir un projet qui tiendrait compte de ce que les citoyens avaient dit la première fois, puis là je vois que ce n’est pas ça – et je me demande comment il se fait qu’on a pris, cette fois-ci, le processus par l’OCPM, alors que ça n’avait pas été fait la première fois ? Parce que c’est toujours les critères d’un projet de grande superficie est toujours le même, à peu près, alors je me demande pourquoi on a donc passé par l’OCPM cette fois-ci ? Qui n’est pas la première fois.

2095 **LE PRÉSIDENT :**

Le mandat qui nous est confié à l’Office de consultation publique de tenir cette consultation nous vient de la Ville de Montréal. Donc, nous on ne questionne pas l’opportunité. Ce qu’on sait toutefois c’est qu’à l’origine, ils auraient pu aussi, compte tenu de la taille du projet et sa dimension, ils auraient pu la première fois aussi aller en vertu de l’article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. L’arrondissement avait choisi un autre véhicule. Cette fois-ci – j’estime que c’est l’arrondissement qui a fait la demande à la Ville de Montréal – donc, c’est un pouvoir qui existe, qui a été donné justement pour les très grands projets.

2105 Alors, c’est un pouvoir légitime qui a été accordé à la Ville de Montréal. Donc, le pourquoi est une raison d’ordre politique, ce n’est pas une raison que nous on a à expliquer ou pas. Notre mandat, ici, c’est justement, dans un organisme totalement indépendant – je pense que les citoyens de LaSalle sont moins familiers avec les commissions de l’Office de consultation, on est un groupe totalement indépendant qui va regarder l’ensemble des points qui nous sont présentés, tant de la part du promoteur, de l’arrondissement, que des citoyens.

2110 Puis, avec mes collègues, ici, commissaires, on sera en mesure de faire un certains nombres de recommandations au Conseil municipal de la Ville de Montréal.

2115

C'est pour ça qu'il est très important, lors des séances d'audition des mémoires du mois d'octobre, que les citoyens prennent vraiment le temps, s'ils n'ont pas le temps d'écrire, de venir nous rencontrer, de venir nous faire part de leurs préoccupations, de sorte qu'on saisisse bien quelles sont les préoccupations des citoyens, de sorte qu'on puisse les transmettre de façon adéquate au Conseil de Ville de Montréal.

2120

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2125

C'est-à-dire que vous, vous ne pouvez pas me répondre à la question à savoir est-ce que, légalement parlant, c'est approprié pour l'arrondissement d'avoir passé par ces trois-là. C'est un choix politique, comme vous dites, parce que ma compréhension avec le ministère c'est qu'ils sont censé revenir avec un projet qui tient compte des... que c'était ça l'intention de la loi sur l'urbanisme. Mais c'est pas ça qui arrive, là.

**LE PRÉSIDENT :**

2130

Bien, tout est dans les nuances. C'est-à-dire que, venez nous présenter au mois d'octobre quels seraient vos souhaits parce que, au-delà de s'adresser puis dire on considère qu'il n'y a pas d'améliorations qui ont été faites – d'aucun nous disent que oui, d'autres nous disent que non – mais qu'est-ce que vous souhaiteriez, ce serait important aussi que ça nous soit mentionné.

2135

**Mme SONJA SUSNJAR :**

O.K. Merci.

2140

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup, Madame. Nous avons un dernier intervenant. Donc, monsieur Steven Laperrière, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur.

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

2145

Bonsoir, Monsieur le président. D'entrée de jeu, je voudrais mentionner que, même si je reconnais... j'apprécie la soirée de ce soir puis je reconnais la réputation de l'OCPM, je trouve absolument dommage, et je déplore que ce ne soit pas les citoyens de LaSalle qui aient à décider si ce projet-là va passer ou non. Surtout que la présentation de ce soir, je suis un  
2150 petit peu déçu de voir qu'il y avait quelques tableaux où on disait « bien là, on a la photo, mais ça risque... » c'est pas définitif, c'est pas clair, on ne sait pas trop ce qui va arriver avec le terminus d'autobus qui est Airlie-Newman transféré... on s'entend que si on transfère une gare de train et un terminus d'autobus dans un endroit où, en plus, on rajoute tous ces logements-là, l'étude de circulation que vous avez est complètement faussée. Ça tient pas la route. Fait que  
2155 je suis un petit peu déçu de cela, puis j'aurais pensé vraiment qu'on aurait eu des données plus complètes là-dessus. Alors, d'entrée de jeu, je voulais vous dire cela.

2160

J'ai quelques points mais je vais être très rapide. On disait qu'il n'y aurait pas d'impact sur le réseau local – j'en ai parlé un peu. Il faut savoir, pour prendre une bonne décision, faut savoir s'il va y avoir plus d'autobus, il va avoir une gare qui se rapproche... vous ne pouvez pas prendre une bonne décision si vous n'avez pas ces données-là. L'impact sur la circulation est trop majeur. Donc, ça, j'en ai parlé.

2165

Ensuite, il y a la rue Clément : on parlait tantôt qu'on était pour réarranger la rue Clément, refaire la rue Clément plus grande – et puis tout ça puis c'est bien parfait – mais, peu importe la façon que la rue Clément va être réarrangée, un fait demeure : il va toujours avoir une seule sortie à une voie pour prendre l'autoroute. Vous pouvez la réorganiser comme vous voulez, la rue Clément, vous pouvez mettre les feux intelligents que vous voulez, mais ça c'est un fait qui demeure puis qui ne va pas changer. Puis les feux intelligents, on a vécu...

2170

**LE PRÉSIDENT :**

Ça ressemble à une question ça ? Ou vous êtes en train de me présenter votre mémoire ?

2175

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

Non, c'est une question. C'est une question à savoir... bien, en fait, la question c'est à savoir : cet aspect-là qui rentre dans l'impact de la circulation, est-ce que vous tenez compte de cet aspect-là, parce que là on vous dit les belles choses, on dit « oui, oui, on va refaire la rue Clément, mais... on va mettre des beaux feux intelligents » mais le fait demeure qu'il reste toujours une seule sortie, puis ça va bouchonner là peu importe ce que vous allez faire. Alors, je veux savoir si cet aspect-là est tenu en compte dans l'étude d'impact de circulation. Puis, sinon, si vous allez en tenir compte dans votre décision ? Ce serait ma première question.

2180

2185

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Est-ce qu'on pourrait prendre, juste avant de répondre, je voudrais juste aviser les citoyens que, compte tenu qu'il n'y a pas eu d'autres personnes, on va fermer le registre. Donc, s'il y a des personnes qui veulent poser des questions, ce serait important d'aller vous inscrire. O.K. Je l'ai déjà votre question. D'accord. Oui, Monsieur, on peut demander à l'arrondissement de répondre à la question.

2190

**M. NORMAND TROTTIER :**

La question sur est-ce que... je ne suis pas sûr que j'ai bien compris, Monsieur le président, si je crois bien comprendre la question c'est, est-ce qu'on a envisagé d'augmenter le nombre d'entrées sur l'autoroute ou la route 138, ou de réaménager de façon beaucoup plus substantielle cet accès-là. Est-ce que je comprends bien la question, Monsieur le président ? Si c'est ça, à part le feu de circulation, on a eu des discussions avec le ministère des Transports.

2195

2200

2205 Et le ministère n'envisage pas de *redesigner* l'accès. Ce qu'on a comme réponse du ministère c'est qu'ils ont amorcé une réflexion sur l'échangeur Saint-Pierre au même titre que – il y a eu l'échangeur Turcot puis je ne veux pas comparer parce que ce n'est pas comparable – mais la cour Turcot, par exemple, s'y engageait. Leur réflexion porte maintenant – les gens qui réfléchissent sur le réseau – sur un *redesign* de l'échangeur St-Pierre. Et nous, on les a mis sur la piste de s'éloigner un peu de l'échangeur et de s'approcher de l'entrée et sortie Clément, et même d'envisager peut-être autre chose sur la route 138.

2210 Mais, ce que le ministère nous a dit c'est : on prend note de ce que vous nous dites, l'arrondissement, mais on verra à refaire les *design* mais on est loin encore de la coupe aux lèvres. Alors, c'est pour ça que j'ai simplement dit qu'il y aurait des nouveaux feux sur la rue Clément mais il n'y aura pas d'autres réaménagements, physiquement, plus imposants.

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

2215 Si je peux me permettre, Monsieur le président, ce n'était pas tout à fait la question. La question c'était à savoir si cet aspect-là était tenu en compte dans l'étude de l'impact sur la circulation. C'était ça la question.

**LE PRÉSIDENT :**

2220 Est-ce que votre spécialiste en circulation peut répondre, Madame ?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2225 Peux-tu répondre, Simon ?

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

2230 Il faut comprendre qu'une étude de circulation, méthodologiquement, ça se passe à partir d'un protocole qui est émis par la Ville de Montréal. Ça se passe essentiellement comme

2235 suit : il y a une évaluation des conditions de la circulation actuelle, et il y a une évaluation de niveau de service de la circulation après le projet. Ce qu'on cherche à savoir dans l'étude de circulation qui est imposée dans le cadre d'un projet, c'est est-ce que le projet détériore sensiblement les conditions. La conclusion de l'étude de circulation qui est disponible, c'est que les simulations qui ont été faites dans l'étude de circulation ne détérioraient pas d'une façon significative les accès. Les sorties d'autoroute et la question de la rue Lafleur et Clément, on est complètement d'accord avec les observations que vous faites. Ce n'est pas dans l'objectif du projet d'apporter des correctifs.

2240 Par contre, ce que l'étude dit c'est qu'elle ne détériore pas les conditions d'accès. Les conditions ne sont pas bonnes, mais elles ne sont pas détériorées d'une façon significative par le projet. Le projet ne détériore pas... garde les mêmes conditions qui sont les niveaux de service A et B sur le réseau local. Je pense qu'il n'y a pas de désinformation dans l'étude qui a été fournie parce que ça suit tous les protocoles et il n'a jamais été nié dans l'étude de circulation qu'il y a des problèmes chroniques à l'interface entre le réseau supérieur puis le réseau local. Mais il n'est pas détérioré par le projet.

2250 Est-ce que ces éléments-là... une étude de circulation, ce n'est pas multicritères. Ça tient en compte la condition actuelle et la condition du projet. Tous les aspects que vous apportez devraient être pris en charge par une étude systématique ou systémique qui serait faite par les instances de la Ville. Mais on ne peut pas inclure dans une étude de circulation de multiples hypothèses, comme des changements démographiques, comme... c'est pas comme ça que la Ville reçoit nos études.

2255 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie. Est-ce que ça répond, en partie, à votre question ?

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

2260

Est-ce que je peux rajouter quelque chose ?

**LE PRÉSIDENT :**

2265

Oui.

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

Je comprends, Monsieur, ce que...

2270

**LE PRÉSIDENT :**

Pardon, faut vous adresser à moi, s'il vous plaît.

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

2275

O.K. Je comprends la réponse de monsieur. Ce que je voudrais juste dire, c'est que dans le cas de l'Îlot Wanklyn, il serait très plausible – je dirais même très logique – qu'on transfère le terminus Lafleur-Airlie au coin de Wanklyn et Lafleur et que si vous ne tenez pas ça en compte dans l'étude d'impact de circulation, que ça va changer de place, ça va amener plus de trafic, si on transfère la gare, il va y avoir un stationnement incitatif qui va amener plus de voitures, l'étude est faussée. C'est juste ça que je veux dire. Je ne dis pas que c'est de la désinformation. Ce n'est pas ce que je voulais laisser entendre. Si c'est ce que ça a paru, je m'en excuse. Ce n'était pas ce que je voulais laisser entendre, mais ça me semble incomplet.

2280

2285

Pour terminer, tantôt, moi j'ai une question. On disait tantôt qu'on était à 15 minutes de tous les services, à pied. C'est vrai si on aime le Sami Fruits, c'est vrai si on aime les commerces qui sont ici – qui sont de très bons commerces – mais si vous voulez aller au IGA qui est sur Champlain, ou au Super C qui est juste à côté, en autobus – je ne sais pas si

quelqu'un sait combien de temps ça prend faire ça un samedi matin – mais ça prend plus que 15 minutes.

2290

**LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie beaucoup.

2295

**M. STEVEN LAPERRIÈRE :**

Merci, Monsieur.

**LE PRÉSIDENT :**

2300

Alors, j'ai une dernière intervenante qui est madame Sonja Susnjar.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2305

Re-bonjour. Alors, Monsieur le président, je voudrais savoir : les places de stationnement qui vont être dans le projet, est-ce que ces places de stationnement seront vendues intégrées dans le prix des unités, tel que fait le Groupe Quorum pour le projet Highlands, ou est-ce que ça va être vendu séparément ? Et si ça va être vendu séparément, c'est combien que ça va coûter pour ces gens-là d'acheter la place de stationnement ?

2310

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une réponse à cette question ?

2315 **M. SIMON PÉLOQUIN :**

Non, il n'y a pas de réponse. On n'est pas rendu, dans la gestion des projets, à ce niveau-là.

2320 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que l'arrondissement a des restrictions sur la vente de cases de stationnement qui ne seraient pas rattachées à des unités d'habitation ?

2325 **M. NORMAND TROTTIER :**

Je ne suis pas sûr de bien comprendre votre question, Monsieur le président, mais je vais tenter une réponse.

2330 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que j'ai vu dans d'autres arrondissements, par exemple, qu'on ne souhaitait pas que les cases de stationnement soient vendues, par exemple, à des gens qui n'habitaient pas dans l'immeuble, c'est-à-dire j'ai vu ça, là...

2335

**M. NORMAND TROTTIER :**

La réglementation, telle qu'elle est rédigée en ce moment, n'a pas ce genre de restrictions.

2340

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, il n'y a pas de réponse à cette étape-ci du projet. Le projet n'est pas suffisamment avancé, semble-t-il.

2345 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Parce que je veux dire que si quelqu'un... j'ai vu récemment une case de stationnement au centre-ville, dans un bloc de condos, ça se vendait 50 000 \$ plus taxes. Si les gens de ces tours-là vont... je ne sais pas s'ils vont vouloir payer cher pour une place de stationnement ou s'ils vont stationner sur la rue avoisinante, ce qui est vrai effectivement aurait un gros impact sur la population autour.

2350 **LE PRÉSIDENT :**

2355 Compte tenu des typologies de logements que vous proposez – parce qu'il y a beaucoup de logements familles, il y a des logements abordables, il y a des logements communautaires – est-ce que c'est une question que vous avez étudiée ?

2360 **Mme CAROLE HANDFIELD :**

En fait, la question que vous soulevez, Monsieur le président, au niveau du prix du stationnement au centre-ville, c'est vrai qu'un stationnement au centre-ville, dans un immeuble au centre-ville, peut aller de 50 000 \$ à 60 000 \$. On est loin des prix de stationnement de LaSalle. Alors, les stationnements sont souvent en relation avec le prix du terrain. Dans le cas qui nous préoccupe, ce n'est certainement pas 50 000 \$. On fait aussi des logements qui sont abordables. Donc, les logements qui sont abordables se doivent d'avoir un accès à un stationnement à un prix abordable. Alors, c'est notre préoccupation.

2370 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Qui serait de combien?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2375            Monsieur le président, je ne peux pas vous dire exactement combien mais, dans un projet de ce type-là. Ce n'est certainement pas 50 000 \$. On peut couper en deux, certainement.

**LE PRÉSIDENT :**

2380

Couper en deux ? Donc, on parle autour de 20 000 \$ à 30 000 \$.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2385

Bien, de 30 000 \$ si ça se vendait. D'accord. J'aimerais savoir : il y a, dans le changement réglementaire, la division qui se ferait en cinq zones. Celle – je ne connais pas... je ne me rappelle plus du chiffre – mais celle qui est en bas à gauche, à côté de la rue Wanklyn – où on allait construire du 4 étages, je vois par contre que le règlement autoriserait 6 étages. Et je me demande pourquoi, puisqu'on veut construire du 4 étages ?

2390

**LE PRÉSIDENT :**

2395            Donc, c'est l'adéquation entre les dispositions réglementaires proposées au règlement et le projet, tel que présenté par le promoteur, il semble y avoir des différences. Donc, est-ce que...

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2400

Est-ce que je peux demander une question de précision, si ça ne dérange pas?

**LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait. Vous voulez me ramener cette planche où on voit les différents bâtiments sur le terrain?

2405

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

On voit ici, actuellement, sur notre écran d'ordinateur... D'accord.

2410

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord, ça s'en vient.

2415

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

On voit, à gauche, la réglementation actuelle, et on voit à droite, les divisions des zones proposées. Si je regarde la zone H08 – c'est les zones sur lesquelles il y a des interrogations, c'est les deux zones qui donnent sur la rue Wanklyn ? C'est ça, Monsieur le président ?

2420

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2425

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

La H08-49 autorise des bâtiments, effectivement, de 3 à 6 étages. Et la H08-50 autorise des bâtiments de 3 à 6 étages.

**LE PRÉSIDENT :**

2430

Mais madame pose la question : la présentation du promoteur montre des bâtiments de 4 étages. Pour quoi, dans le règlement, on prévoit jusqu'à 6 étages?

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2435

Ce qui se passe, c'est que le règlement est ainsi constitué qu'on a des documents à fournir lors d'une demande de permis de construction. Par la suite, il y a des critères qui sont appliqués lors de l'évaluation d'une demande de permis de construction. À l'intérieur de ces critères, il y a des critères qui portent sur l'intégration des bâtiments au secteur environnant.

2440

Donc, on a un échantillonnage entre 3 et 6 étages, et, en fonction des différents critères qui sont inclus dans le règlement, on va favoriser des hauteurs le long du tissu urbain existant qui s'harmonise avec le tissu urbain existant pour, après ça, aller vers les hauteurs plus importantes le long de la 138, de façon à s'intégrer au tissu urbain environnant.

2445

Maintenant, le promoteur a peut-être montré sur ses plans des bâtiments de 4 étages. Toutefois, il faut comprendre que le règlement est constitué ou on a effectivement le droit d'avoir des bâtiments entre 3 et 6 étages dans ces deux zones, mais qu'il y a une panoplie d'objectifs qui vont permettre l'évaluation du projet pour assurer son intégration au tissu urbain environnant.

2450

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Je ne comprends pas.

2455

**LE PRÉSIDENT :**

C'est que l'arrondissement se donne – si vous me permettez – l'arrondissement, vous auriez très bien pu aussi, dans votre règlement, déjà imposer 4 étages. Madame, c'est pour ça

2460

la question que vous posez c'est pourquoi avoir imposé 6. La réponse est à l'effet que, même si c'est 6, ils ajoutent des critères qui sont d'ordre discrétionnaire pour exiger que le promoteur, même si le règlement permet 6, vous pourriez exiger du promoteur qu'il s'accorde davantage aux bâtiments de la rue Des Oblats qui, lui, n'a que 3 étages, par exemple. Donc, il pourrait y avoir... mais c'est un choix de l'arrondissement.

2465

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Monsieur le président, lors de l'analyse d'une demande de permis de construction, nous devons répondre à l'ensemble de ces critères-là. C'est enchâssé dans le règlement de l'article 89.

2470

**LE PRÉSIDENT :**

C'est ça. Mais c'est un choix de l'arrondissement. Donc, dans votre mémoire, vous pourrez nous dire ce que vous en pensez.

2475

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Oui. Est-ce que ça veut dire que le promoteur pourrait changer d'idée et construire du 6 étages ?

2480

**LE PRÉSIDENT :**

Techniquement parlant, au zonage, oui. Mais est-ce qu'il répondrait aux objectifs et critères additionnels pour le permis de construction? C'est l'arrondissement qui peut répondre à cette question.

2485

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2490 Je suis un peu préoccupée, parce que, entre autres, j'ai vu une entrevue que madame  
Louise Roy, la présidente de l'OCPM, a donnée l'année dernière en quittant son poste de  
présidente. Parce qu'elle a dit que trop souvent les projets changent après avoir passé l'étape  
de consultation publique. Alors, c'est un peu la question que je me pose ici aussi parce que j'ai  
2495 remarqué à plusieurs endroits, il y a des... comme des lettres d'entente, on dit possiblement,  
probablement. Alors, je me demande aux quels points le projet peut changer après avoir –  
mettons que vous, vous donnez votre rapport et que le Conseil de la Ville accepte vos  
recommandations – aux quels points est-ce que le projet pourrait changer par la suite? Est-ce  
qu'il serait adopté tel quel ou est-ce qu'il pourrait changer?

**LE PRÉSIDENT :**

2500 Alors, je comprends que c'est la question que vous posez c'est celle qui va être  
inscrite dans votre mémoire. Je pense qu'on a déjà répondu à cette question. Le projet n'est  
pas suffisamment avancé. C'est vrai qu'il pourrait y avoir des modifications. Mais si vous avez  
une préoccupation quant à ça, on vous invite à le mentionner dans votre mémoire.

2505

**Mme SONJA SUSNJAR :**

O.K. O.K. Je suis un peu perplexe aussi parce que, ce qu'on ne dit.... on ne parle pas  
du TOD ce soir, alors que madame Champagne avait déjà dit dans un article dans *La Presse*,  
2510 en 2011, que ça se ferait à la pièce le développement de ces parties-là de LaSalle, qu'il y a la  
vision...

**LE PRÉSIDENT :**

2515 Je vais vous demander, quand vous vous adressez à moi, vous ne... ne faites pas de  
procès, parce que je vais vous arrêter tout de suite.

**Mme SONJSONJAA SUSNJAR :**

O.K. je fais un procès?

2520

**LE PRÉSIDENT :**

Vous venez de mentionner le nom d'un conseiller de l'arrondissement, je vous demande de ne pas aborder le sujet de cette nature-là.

2525

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Ah ! O.K.

2530

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, si vous avez une question, vous posez votre question.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2535

O.K. Attendez, je vais... parce que je citais un article, alors je ne savais pas que...

**LE PRÉSIDENT :**

2540

Oui, mais je ne veux pas que vous fassiez de procès. Donc...

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2545

O.K. Alors, j'aimerais savoir pour quelle raison on ne fait pas l'étude... parce qu'on nous parle du projet Wanklyn, puis on regarde le problème de circulation avec le projet Wanklyn – mais si on déménage la gare d'autobus et la gare de train – comme on veut faire –

ça va changer la donne beaucoup dans la circulation. Puis tout ça, ça va s'ajouter les uns aux autres. Et il y a aussi le terrain de la *Fleishmann* qui doit être développé, quand la *Fleishmann* va avoir quitté. Alors, je ne comprends pas comment il se fait qu'on ne parle pas d'une étude de circulation pour l'ensemble de tous ces éléments-là? Pourrait-on me dire pourquoi?

2550

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une réponse, s'il vous plaît.

2555

**M. NORMAND TROTTIER :**

L'arrondissement a donné un contrat à un consultant pour élaborer un plan local de déplacement qui va porter sur l'ensemble des problématiques de transport sur l'ensemble du territoire de LaSalle. Et, ce qu'on va demander au consultant, évidemment, c'est d'examiner quels seraient les impacts – il ne fera peut-être pas une étude fine de circulation – mais on veut avoir son opinion et on veut que ce soit discuté sur quel sera l'impact sur la question de transport des différents projets de développement résidentiel qui auront lieu à court terme, à moyen terme, etc. de façon à ce que l'arrondissement puisse être guidée dans ses analyses futures. C'est dans ce sens-là.

2560

2565

**LE PRÉSIDENT :**

Ce mandat est déjà octroyé?

2570

**M. NORMAND TROTTIER :**

Oui, oui.

2575 **LE PRÉSIDENT :**

C'est-à-dire le document est nécessairement public. Donc...

2580 **M. NORMAND TROTTIER :**

Éventuellement, il y aura le document sera discuté publiquement et il sera évidemment publié...

2585 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, mais l'appel d'offres est public. C'est un document public?

**M. NORMAND TROTTIER :**

2590 Oui, oui. Tout à fait.

**E PRÉSIDENT :**

À ce moment-là, il pourrait être déposé.

2595

**M. NORMAND TROTTIER :**

Tout à fait.

2600 **LE PRÉSIDENT :**

On pourrait connaître les paramètres de cette étude-là ?

**M. NORMAND TROTTIER :**

2605

Oui. Ce serait possible.

**LE PRÉSIDENT :**

2610

D'accord.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2615

D'accord. On parle...

**LE PRÉSIDENT :**

C'est une dernière question, Madame?

2620

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Ah ! Bien j'en ai plusieurs. On m'a dit que je pouvais toutes les poser.

**LE PRÉSIDENT :**

2625

Oui, mais je pense qu'il y a plusieurs questions qui ont été répondues. Je suis au bénéfice de la salle, on voit qu'il y a plusieurs personnes qui quittent. Donc, si ce sont des questions très précises – parce que vos questions semblent beaucoup orienter votre mémoire et je trouve ça assez intéressant – mais ce n'est pas la soirée de présentation du mémoire. Donc, les préoccupations que vous avez sont tout à fait légitimes puis on va les entendre au mois d'octobre. Mais, justement, pour permettre aux gens avant de quitter, d'être sûr que vous allez poser sont des questions précises et non pas des questions que vous allez aborder dans votre mémoire.

2630

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2635

Hum, hum. J'aimerais savoir, dans l'étude de circulation qui a été faite – parce que, si je comprends bien, il y en a une autre de faite depuis le mois de... depuis 2011 – j'aimerais savoir est-ce que les comptages ont toujours été faits le mardi après-midi alors que Sami-Fruits – qui est le plus gros commerce dans le coin est fermé – pardon, le mardi après-midi, oui ?

2640

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez cette information?

2645

**M. SIMON PÉLOQUIN :**

Je vais demander à notre consultant en circulation de répondre à ce point très précis.

2650

**Mme GENEVIÈVE LEFEBRE :**

Geneviève Lefebvre de chez Cima +, directrice de projet des études d'impact. En fait, il y a une partie des comptages qui nous viennent de la Ville de Montréal, comptages qui sont utilisés dans le projet de mise aux normes des feux de la Ville de Montréal. Donc, tous les comptages sur Clément viennent du projet de la Ville de Montréal. Ce sont des comptages qui sont faits un jour de semaine typique, ajustés pour un jeudi du mois de novembre. Donc, c'est comme la journée de référence pour les études d'impact, parce que c'est le moment de l'année – l'automne – où les débits sont les plus forts. Le jeudi, c'est un jour fort. Donc, la Ville a des facteurs d'ajustement de jour de la semaine, de mois de l'année, puis les débits recueillis – peu importe le moment de l'année et le jour – sont ajustés pour ça.

2655

2660

Puis nous, nos comptages qu'on a faits, on les a balancés avec les débits de la Ville pour qu'il n'y ait pas de différences, trop de différentiel d'une intersection à l'autre. Donc, c'est la base.

2665

Et l'étude a été révisée parce que la Ville a fait des comptages il y a quelques années. Mais ils en sont rendus là dans leur projet de mise aux normes. Donc, cet été, ils ont travaillé sur la synchronisation, justement, des ajustements aux feux, et ils nous ont transmis leurs plus récents fichiers d'analyse et on a révisé un peu. Ce qui fait que les niveaux de service sont légèrement changés par rapport à l'étude de 2011.

2670

Mais on reste – comme on l'a dit tantôt – étant donné que c'est un peu à saturation à l'heure de pointe sur Clément, comme l'intersection, entre autres Des Oblats et Clément, est aux limites de sa capacité actuellement. À l'heure de pointe, les débits ne changent pas beaucoup d'une année à l'autre, parce que l'intersection passe les débits qu'elle peut passer mais, comme on l'a dit tantôt, le projet fait une variation, pour chaque véhicule, d'à peu près une demie à une minute sur le temps d'attente. Il y a une flexibilité mais il y a un certain ajustement qu'on peut faire avec les feux. Mais le but c'est de regarder ça dans un projet plus large. La solution va passer par d'autres projets – comme on le disait tantôt – dans un environnement, un encadrement plus large au niveau de nouveaux points d'accès à discuter avec d'autres autorités aussi.

2675

2680

**LE PRÉSIDENT :**

2685

Ça vous va?

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2690

Oui. Puis, une dernière question. J'aimerais savoir ça va se vendre à quel prix, ces unités-là, approximativement? Pour avoir une idée?

**LE PRÉSIDENT :**

2695 Il y a différentes typologies : il y a du logement communautaire, abordable, puis il y a du logement privé. Est-ce que vous avez déjà établi des études de marché qui démontreraient les gammes de prix qui peuvent être réclamées pour les différentes typologies ou si c'est....

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2700 En fait, on n'a pas fait l'étude au complet du projet, parce qu'on ne sait pas encore quel type d'unité on va produire, dépendant de la commission. Mais on a un certain barème pour les unités surtout de SHDM. C'est un programme qui est assez strict dans ses prix. Et je pense que Pierre est en train de regarder exactement.

2705 **LE PRÉSIDENT :**

Vous pourrez les déposer à la commission, à ce moment-là. Vous les avez déjà?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2710 Ce sont des barèmes, hein...

**LE PRÉSIDENT :**

2715 Oui, oui.

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2720 ...ce ne sont pas des prix qui sont définitifs...

**LE PRÉSIDENT :**

C'est ce que...

2725 **Mme CAROLE HANDFIELD :**

Ce sont des barèmes.

**LE PRÉSIDENT :**

2730

D'accord. Monsieur répond ?

**M. PIERRE GUILLOT-HURTUBISE :**

2735

Ce que j'ai comme montants, ce sont les logements qui sont qualifiés de logement abordable par la Ville de Montréal et qui répondent à certains critères d'abordabilité, qui sont ceux de la Ville de Montréal. Ça ne veut pas dire que le prix sera celui-là, mais il devra respecter ces barèmes-là.

2740

Alors, depuis 2013, pour les unités en propriété privé, les barèmes qui sont fixés par la Ville en logement abordable sont une chambre : moins de 250 000\$. Deux chambres : moins de 280 000 \$. Trois chambres : moins de 360 000 \$. Alors, ça c'est pour les unités abordables. Il y a aussi les unités communautaires, qui sont soumis complètement à d'autres règles – parce que c'est du logement communautaire. Puis, pour les autres, madame Handfield a répondu que les prix ne sont pas déterminés dans les unités de condo. Mais il y a aussi le potentiel que ça puisse être des unités locatives, comme c'est écrit dans les documents. Donc, les prix ne sont pas déterminés pour ceux-là.

2745

**LE PRÉSIDENT :**

2750

Ça vous va, Madame?

**Mme SONJA SUSNJAR :**

Oui, j'aurais eu d'autres questions mais je vous remercie pour...

2755 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Une dernière question?

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2760

J'aurais aimé comprendre – parce que je ne sais pas quelle est la différence entre logement communautaire, logement social, logement abordable, HLM, les immeubles de OMHM, c'est vague pour moi. Puis, il y a des gens sur la rue Des Oblats qui habitent aux HLM qui m'ont demandé : mais est-ce que ça va être des logements qu'on pourrait, nous, intégrer?

2765

Puis je ne savais pas quoi répondre.

**LE PRÉSIDENT :**

2770

D'accord. Est-ce que l'arrondissement peut nous donner un peu de précision quant à... dans le projet, je pense qu'il n'y aurait pas de logements... ce n'est pas un HLM, il n'y a pas de bâtiment HLM ?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2775

En fait, le logement communautaire...

**LE PRÉSIDENT :**

2780

Il va y avoir du logement coopératif?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

Non. On appelle ça plutôt Accès-Logis. Donc, c'est en location. Tandis que les logements...

2785

**LE PRÉSIDENT :**

Qui serait par là une coopérative d'habitation, comme?

2790

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

En fait, oui, c'est l'Office d'habitation de Montréal, qui est avec Atelier Montréal, qui conçoit ses logements.

2795

**LE PRÉSIDENT :**

Qui est le groupe de GRT qui fait la promotion des coopératives?

2800

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

Oui. Tout à fait, Monsieur le président.

**LE PRÉSIDENT :**

2805

Comme ça, il y aurait un certain nombre de logements de ce type-là. Ensuite, il y a du logement abordable...

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2810 C'est le logement qu'on a vu en rouge, tantôt. Donc, à peu près 119 logements de ce type-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2815 119 logements de type coopératif.

**Mme SONJA SUSNJAR :**

2820 Et qu'est-ce que c'est exactement?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

Accès-Logis.

2825 **LE PRÉSIDENT :**

2830 Ce n'est pas des HLM. Ce n'est pas, c'est-à-dire que... je ne veux pas répondre, là, j'en ai une petite idée, mais... je pense que l'arrondissement devrait être en mesure de répondre. Ça veut dire que, dans le logement coopératif, il y a toujours une portion qui est du logement subventionné par le Gouvernement du Québec, il y a une portion qui est au coût...

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2835 Du marché.

**LE PRÉSIDENT :**

...du marché. Mais c'est géré en coopérative...

2840 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Pas nécessairement en coopérative, c'est-à-dire que... on ne met pas coopérative là-dedans. Le logement communautaire, c'est carrément le projet... le programme Accès-Logis qui est appliqué. Il y a une portion des logements qui sont loués à moindres frais que les frais du marché. Puis, il y a une portion des logements qui sont loués au prix du marché. Et c'est une liste des personnes qui peuvent être inscrites qui peuvent accéder à ce type de logement-là, et c'est habituellement géré par un organisme qui va s'assurer de la gestion de cela. Donc, là, actuellement, c'est Atelier – je pense que c'est Atelier Habitation qui travaille avec le GRT qui travaille avec... c'est le GRT qui s'occupe de cette portion-là du projet.

2850

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, il peut y avoir soit une coopérative d'habitations ou soit un organisme à but non-lucratif avec une clientèle...

2855

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Dans le cas qui nous intéresse, c'est un organisme qui va le gérer à but non-lucratif. Ce ne sera pas une coopérative d'habitation. Donc, c'est ça. C'est du logement communautaire.

2860

**LE PRÉSIDENT :**

2865 O.K. Je vois.

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2870 C'est autre chose. L'OMHM, c'est l'Office municipal d'habitation de Montréal. Faut voir  
c'est quel type de logement, je ne le sais pas exactement. Et, en ce qui concerne les Heights,  
ce sont des logements privés, qui sont la propriété d'un seul propriétaire. Donc, ce n'est pas...  
je ne pense pas qu'on peut considérer ça comme des HLM. Je pense que c'est carrément un  
propriétaire privé qui gère ses propriétés et qui offre des loyers dont je ne connais pas  
nécessairement les prix exacts – excusez, Monsieur le président, je vais m'adresser à vous –  
Donc, c'est finalement l'information que j'ai.

2875 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Est-ce que vous êtes en train de me dire que les petites maisons qu'on voit sur Des  
Oblats – qui sont dans le même Îlot Wanklyn – que ce ne sont pas des HLM?

2880 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

2885 Ça, ça appartient à l'Office municipal d'habitation de Montréal. Je ne pourrais pas vous  
dire si ce sont des HLM ou non. Il y a les Heights où les Heights c'est seulement un seul  
propriétaire foncier qui loue ces logements-là aux prix qu'il veut. Il y a, après ça, les résidences  
le long de la rue Des Oblats qui sont propriétés de l'Office municipal d'habitation de Montréal.  
Est-ce qu'on peut qualifier ça des HLM? Je ne le sais pas. Et après ça il y a le logement  
communautaire qu'on va retrouver dans le projet, qui va être géré par un organisme et qui, en  
ce moment, est négocié par le GRT Atelier Habitation.

2890 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

2895 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Est-ce qu'il y aurait moyen d'avoir quelque chose par écrit comme me donnant plus d'informations, parce que c'est quand même assez vague pour moi, puis je me demande c'est combien les loyers de ces choses-là, c'est comment c'est déterminé. Si ma compréhension est bonne, dans les HLM, les gens payaient 25% de leurs revenus mensuels?

2900

**LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que la SHDM ne pourrait pas fournir, par exemple...

2905

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Excusez, Monsieur le président, la SHDM c'est l'OMHM pourrait peut-être fournir des données sur leurs... on peut fournir des données sur le programme Accès-Logis, par le Service de l'habitation, aucun problème relativement à ça, mais la portion privée, c'est certain que ça appartient au propriétaire. Mais on peut certainement vous offrir l'information sur Accès-Logis et également de l'information sur l'OMHM. On peut faire des recherches là-dessus sans problème.

2910

2915 **Mme SONJA SUSNJAR :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2920

Bien merci beaucoup, Madame. Nos commissaires ont encore deux questions. Après, je vais terminer la séance.

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

2925

Je voulais savoir : pour la partie Accès-Logis, on entend dire qu'on a coupé le nombre de logement que le gouvernement québécois – je pense que c'est passé de 3 000 à 1 500 logements Accès-Logis cette année, si je ne me trompe pas – Est-ce qu'on est sûr que... est-ce que les 119 sont garantis? Est-ce que vous savez que vous aurez les budgets pour procéder avec cette partie du projet?

2930

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Il y a une lettre d'intention qui a été déposée dont vous pouvez avoir accès sur le site de l'OCPM qui mentionne les intentions relativement au budget que les unités sont réservées.

2935

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Que le gouvernement... que la...

2940

**Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Que les unités sont réservées. Il y a cette lettre d'intention est sur le site de l'OCPM. C'est une lettre d'intention qui précise le nombre d'unités et que ces unités-là seraient réservées.

2945

**Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Par eux. O.K. C'est beau.

2950

**LE PRÉSIDENT :**

Une dernière question.

**M. ARLINDO VIEIRA, commissaire :**

2955

J'aurais une question relative aux différents échéanciers qui sont prévus. Donc, j'imagine qu'il y a différentes phases. J'ai compris qu'il y avait différentes phases. Quels sont les échéanciers qui sont reliés à chacune de ces phases ?

2960

Et en plus, je pense que c'est relié un peu indirectement à ça : où en êtes-vous dans le financement ? Ou, en d'autres mots, quelles sont les chances que toutes ces phases-là se réalisent ou pas ?

**Mme CAROLE HANDFIELD :**

2965

En fait, quand on parle d'échéancier, c'est un projet d'environ 800 unités de logement. Donc, on parle d'un trois à cinq ans. Normalement, toutes les unités qui sont avec la SHDM dépendent aussi du taux d'absorption de la SHDM. C'est eux qui décident : on va mettre un 60 logements maintenant, un autre après. Mais normalement, entre trois et cinq ans, c'est une bonne échéance des projets qu'on fait dans cet ordre d'idée-là.

2970

Quant au financement, le financement avec les projets de SHDM, c'est pas un problème : nous on les finance. Maintenant, avec l'Office municipal d'habitation de Montréal, le promoteur agit à titre de vendeur de terrains, si on veut, et le projet est monté par l'Office municipal d'habitation de Montréal et le GRT. Quant au projet privé, on parle à peu près – disons 450 unités privés – le projet privé est financé en partie par les partenaires. C'est notre modèle d'affaires. Donc, on s'adjoint un partenaire, les deux mettent de l'équité. Avec notre force financière, on va se financer assez facilement pour ce projet-là. Donc, dans un ensemble de trois à cinq ans, c'est réaliste de terminer ce projet-là.

2975

2980

**LE PRÉSIDENT :**

2985           Merci beaucoup. Alors, comme mot de fermeture, permettez-moi de vous remercier, tous les participants, même ceux qui ont quitté déjà. Donc, ceci met fin à la première partie de la consultation. Je vous donne rendez-vous le 13 octobre prochain, ici même, pour les séances d'audition des opinions et des mémoires.

2990           Je voudrais vous donner des informations pour ceux et celles qui désireraient présenter ces mémoires ou faire des présentations orales. Pour intervenir lors des séances d'audition, on vous demande de vous inscrire à l'avance. La date limite est le 8 octobre. Vous pouvez vous inscrire en communiquant avec monsieur Gilles Vézina, à l'Office de consultation. Le numéro de téléphone pour le rejoindre est sur le dépliant disponible à la table d'accueil, ou vous pouvez communiquer directement à l'Office de consultation publique. Vous avez le choix de présenter un mémoire par écrit ou de venir vous exprimer verbalement. Évidemment, plus votre  
2995           mémoire arrive tôt, plus les commissaires et moi-même pouvons en prendre connaissance et mieux se préparer à vous entendre et à poser des questions, s'il y a lieu.

3000           Les mémoires sont rendus publics le lendemain de la séance d'audition des opinions. Une fois les deux étapes de consultation terminées, la Commission se retirera et analysera les mémoires, les interventions, et rédigera son rapport. Ce rapport sera remis à la présidente de l'Office qui l'enverra aux élus du Conseil municipal. Le rapport sera rendu public au plus tard 15 jours après la présentation au Conseil municipal.

3005           Par la suite, les décisions à prendre appartiennent aux élus municipaux. La documentation relative au projet demeure accessible en tout temps sur le site internet de l'Office, et on y ajoute régulièrement des documents incluant les transcriptions que notre distinguée partenaire aura rédigées.

3010

I invite you all of you to return to this hall in three weeks for the comments period, which will begin on October 13<sup>th</sup>. We ask you to submit an handwriting brief in advance or to contact Mr. Gilles Vézina before October 8<sup>th</sup>. If you want to participate.

3015

Permettez-moi de remercier vivement les représentants de l'arrondissement et du promoteur, qui ont su répondre – le plus adéquatement possible, nous l'espérons – aux questions. Et, bien sûr, nous allons vous fournir les informations qui restent à venir dans les meilleurs délais.

3020

Je remercie également les gens qui ont soutenu nos travaux, notre sténographe, notre responsable du son, le personnel de l'Office. Un grand merci aussi à ceux qui ont participé à cette consultation qui vous est destinée.

3025

Thank you for coming this evening. Alors, merci à tous et très bon retour à la maison. Au revoir.

\*\*\*\*\*

3030

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, dûment assermentée, déclare et affirme sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque.

LE TOUT CONFORMÉMENT À LA LOI

3035

Et j'ai signé

-----

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**