

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. BRUNO BERGERON, président
Mme ARIANE ÉMOND, commissaire
Mme MOUNIA BENALIL, commissaire (absente)
M. Matthieu Bardin, secrétaire analyste

**ÎLOT CENTRAL DU
TECHNOPÔLE ANGUS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 25 avril 2017, 19 h
Salle du conseil d'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie
5650, rue D'Iberville
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 25 AVRIL 2017

MOT DU PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Denis Côté - Montréal sans fumée 5
Mme Oriane Panet-Gigon - MicroHabitat 14
M. Gaston Tremblay 21
M. Jean-Denis Dufort et M. Jean-François Gosselin - Commission scolaire de Montréal 34
M. Mathieu Duchesne 50
Mme Galina Ribina 66
M. Martin Benoît 75
Mme Katie Desrochers 82
Mme Marie-Hélène Bossé 89

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir ! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance
d'audition des opinions de l'Office de consultation publique de Montréal qui porte sur le projet
d'aménagement de l'îlot central du Technopôle Angus. La séance va se dérouler en français
mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire également. The meeting will
be conducted in French but if you wish to ask a question or address the Commission in English,
10 you are welcomed to do so.

Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation publique
de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de
cette commission. J'y suis secondé par les commissaires, madame Mounia Benalil qui est
15 absente ce soir pour des raisons de maladie et madame Ariane Émond qui est ici à ma gauche.

La commission est appuyée dans ses travaux par monsieur Matthieu Bardin qui agit à
titre de secrétaire analyste de la commission, qui est ici à mon extrême gauche.

20 À la table d'accueil, vous avez été accueillis par madame Christelle Lollier-Théberge et
monsieur Laurent Lafontant. La commission remercie aussi madame Brunelle-Amélie Bourque
pour l'organisation logistique de cette soirée. Madame Bourque est assise aussi à l'accueil à
l'arrière.

25 Je vous informe que l'assemblée de ce soir est enregistrée. Monsieur Marc-André
Lefebvre à la sonorisation. De plus, l'ensemble des propos qui seront tenus seront transcrits par
madame Louise Philibert qui est notre sténographe attitrée, qui est ici à ma droite. Les
transcriptions feront partie du dossier de documentation disponible à l'Office sur son site internet.
Déjà les transcriptions pour les soirées d'information sont déjà présentes sur le site internet de
30 l'Office.

35 Nous saluons aussi les représentants de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie et la Société de développement Angus qui sont présents dans la salle. J'en profite pour vous préciser que ceux-ci n'ont pas à intervenir en dehors du droit de rectification dont ils pourront faire usage en fin des séances d'audition des opinions.

40 Quelques mots maintenant sur la consultation de l'Office de consultation publique. La consultation est avant tout destinée aux citoyens. Ceux-ci ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie mais aussi de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relatives à ces projets. Les consultations de l'Office sont crédibles, transparentes et efficaces. Elles n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet.

45 L'Office est régi par la Charte de la Ville de Montréal mais c'est une entité distincte et indépendante. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires. Ils sont neutres, mes collègues, notre secrétaire analyste et moi-même sommes engagés à respecter le code de déontologie des commissaires dont vous pouvez prendre connaissance à l'accueil et sur le site internet de l'Office.

50 Pour ce qui est du projet à l'étude, je vous rappelle que le conseil municipal a adopté le 20 février dernier deux projets de règlement. Le premier portait sur les dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie; le second modifiait le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces projets de règlement ont pour objet de permettre la réalisation du projet d'aménagement pour lequel vous vous êtes déplacés.

55 Le conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal afin qu'il mène la présente consultation. En conséquence, un avis public a été publié dans les journaux le 10 mars 2017, date à laquelle la documentation relative au projet a été mise à la disposition du public au bureau de l'Office et sur son site internet. L'Office a fait distribuer plus de 16 000 dépliant d'information dans un large périmètre autour du Technopôle Angus.

60

65 La première partie de cette consultation a eu lieu les 28 et 29 mars 2017 en ces lieux avec la tenue de séances d'information au cours desquelles vous avez pu obtenir l'information sur le projet.

70 Aujourd'hui, pour cette seconde étape de la consultation, laquelle est publicisée sur le site internet de l'Office, vous êtes invités à présenter vos opinions, vos préoccupations et vos commentaires. Nous tiendrons trois séances d'audition pour permettre à plus d'une trentaine de citoyens et organisations qui se sont inscrits pour faire part aux commissaires de leur opinion. Mais on vous avise également qu'on a déjà plus de 90 citoyens qui ont présenté des opinions écrites dont une trentaine viendront nous présenter leur opinion en séance.

75 Les opinions écrites et les transcriptions sténographiées des séances d'audition seront rendues publiques dans la semaine à venir, donc après l'audition des opinions, et demeureront accessibles sur le site internet de l'Office. Elles pourront aussi être consultées à nos bureaux.

80 À la suite des séances d'audition, la commission analysera toute l'information qui lui a été soumise à l'oral mais aussi la soixantaine d'opinions écrites qui lui ont été transmises. Elle en fera rapport au maire et au président du comité exécutif de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public quelques semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office n'ont qu'une valeur consultative, les décisions relations aux projets de règlement appartiennent au conseil municipal de Montréal.

85 Venons-en maintenant au déroulement de la présente séance. Celle-ci se passe entre les citoyens et la commission. Dans quelques instants, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouons vingt minutes à chaque participant : dix minutes pour nous présenter leur opinion et dix minutes pour nous permettre d'échanger avec le participant. On vous demande d'être relativement attentif au respect de cet horaire parce qu'on a effectivement
90 beaucoup de participants. On pense terminer plus tard que 10 h 30.

À ceux et celles qui ont déposé une opinion écrite, nous vous rappelons que nous les avons lues attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour échange avec la commission.

95

En fin de séance, je pourrai accorder aux représentants de l'arrondissement et du promoteur d'utiliser le droit de rectification. Comme il est de coutume en consultation, si pour une raison ou pour une autre, des éléments d'information s'étaient avérés contestables par des inexactitudes, par exemple, alors il s'agirait bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre une opinion ou un commentaire ou un avis. Alors ces rectifications apparaîtront dans le verbatim, le cas échéant, ou sur le site internet de l'Office.

100

La séance devrait prendre fin vers 22 h, 22 h 30, si tout se déroule comme prévu. Donc on vous demande d'être attentifs à votre horaire. Nous observerons une pause de quinze minutes en moitié de séance.

105

Je vous rappelle que le climat et les propos doivent être sereins et courtois. C'est pourquoi nous ne tolérerons ni manifestation, ni remarque désobligeante, ni propos diffamatoires, ni attitude méprisante.

110

Enfin, sachez que l'occasion a l'habitude de prendre des photos et des vidéos pendant la séance pour ses archives ou pour utilisation éventuelle dans ses publications. S'il y en a parmi vous qui ne veulent pas être photographiés ou filmés, veuillez avertir le personnel de l'Office qui est ici à l'accueil à l'arrière de la salle.

115

Donc je vous invite à éteindre vos téléphones cellulaires, si vous en avez. J'invite maintenant, monsieur Denis Côté à venir nous présenter son opinion sur le projet de l'îlot central du Technopôle Angus.

120 **M. DENIS CÔTÉ :**

Bonsoir!

125 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur Côté!

M. DENIS CÔTÉ :

130 Bonsoir, les commissaires! Bonsoir aux gens dans la salle, en particulier madame Bourdon-Harel dont j'ai fréquenté une de ses écoles dans l'arrondissement de Rosemont pendant cinq ans. Alors j'aimerais tout d'abord féliciter l'Office de consultation publique pour son 15e anniversaire.

135 Je représente l'organisme Montréal sans fumée qui, depuis 1994, lutte aussi contre le tabac et probablement bientôt contre la marijuana. Mon témoignage et mes suggestions sont un appui au Technopôle Angus et un appui à la lutte aux changements climatiques.

140 La semaine dernière, j'ai envoyé notre mémoire de quatorze pages, un mémoire assez dense avec des idées que j'invite les intéressés à lire. Alors tout ce que je peux faire dans le temps qui m'est accordé, c'est commenter un peu dix des images de notre mémoire.

145 Ici, on voit un croquis du promoteur. C'est entre les édifices de l'îlot central. On voit une scène estivale et dans la plupart des images, ce sont des scènes d'été alors que dans la vraie vie, à Montréal, il ne fait pas toujours beau. Je dirais que sur 365 jours, il y a à peine 100 jours où est-ce qu'on est vraiment bien dehors comme sur cette photo-là, ce dessin-là. Et puis avec les changements climatiques qui s'en viennent dans les prochaines décennies, il va pleuvoir encore plus souvent et plus longtemps. Le mois d'avril qu'on a eu et même la journée d'aujourd'hui, ça sert bien de préambule à mon mémoire, à ma présentation.

150

L'essentiel de mon avis, c'est de dire qu'à la place d'avoir des espaces extérieurs entre les édifices, ça devrait être un espace pleine grandeur mais intérieur, un peu comme dans un centre commercial.

155 Tels que proposés, ces grands espaces extérieurs là vont servir en grande partie pour des gens qui vont aller fumer du tabac et de la marijuana, un des seuls endroits qu'ils vont pouvoir le faire. Comme dans le parc en face, le Parc Jean-Duceppe, les gens, quand il ne fait pas beau, les gens vont fumer. Alors, on ne peut pas les empêcher. Donc le plan tel que prévu va servir une grande partie de l'année pour des gens qui sortent dehors pour aller fumer.

160 Ici, on voit le quadrilatère tel que planifié par le promoteur et on remarque que beaucoup d'édifices sont avec des angles obtus ou aigus, ce qui est assez compliqué et onéreux à construire. Il y en a très peu dans les villes d'aujourd'hui des édifices dont la base n'est pas quadrilatère, simplement à cause de ça, c'est que c'est compliqué, c'est dispendieux à
165 construire. Quand ils font ça d'habitude, c'est parce qu'ils ont un terrain vraiment petit et ils sont obligés, c'est accidentel. Le Corbusier ne recommande pas ça.

Et puis concernant le site en général, c'est un endroit qui est loin du métro, à quand même plus d'un kilomètre, et ce n'est pas en ligne droite, et puis il n'y a pas beaucoup de
170 stationnement. Déjà actuellement, avec un terrain vide, on a des problèmes de stationnement. Les gens, la semaine, ont de la difficulté à trouver une place. Alors avec tous ces immeubles-là, ça ne va pas améliorer la chose.

Et le promoteur est dans un domaine hautement compétitif en ce qui concerne la location
175 d'immeubles commerciaux ou bien l'érection d'immeubles au complet pour une grande entreprise. Dans ces deux cas-là, il fait face à une très grosse compétition à Montréal. Il y a beaucoup de locaux à louer proches du métro, que les gens peuvent y aller à pied.

Puis en ce qui concerne les locaux vacants, les grands édifices vacants, là aussi il y en a
180 beaucoup.

185 Moi, je demeure dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, puis à vue d'œil, on dirait que 10 % des édifices, genre industriels, commerciaux, les gros, ils sont à louer ou à vendre et chacun a déjà un grand stationnement. Tandis qu'ici, ceux qui viendraient auraient de la difficulté avec leur stationnement. Ceux qui viennent en transport en commun, ils ont un autobus qui peut peut-être leur prendre une demi-heure en sortant du métro.

190 Alors je ne veux pas décourager la SDA, je veux au contraire les encourager et leur soumettre une idée pour améliorer de beaucoup leur concept.

195 Alors la prochaine image, vous voyez en jaune, ça serait un espace intérieur, pleine grandeur au rez-de-chaussée. Donc là, entre les édifices, les gens sont à l'intérieur. Donc ça va aider la socialisation et ça va rendre tous les commerces qui font face à l'endroit intérieur, ça va les rendre beaucoup plus prospères, beaucoup plus intéressants.

200 Ça, ça ressemble un petit peu à un centre commercial et les centres commerciaux intérieurs sont extrêmement rentables. Moi j'ai travaillé avec les Cadillac Fairview puis beaucoup de centres d'achats quand ils sont devenus sans fumée et c'est des gens qui brassent énormément d'argent. Par exemple, les magasins Sears, ils vont recevoir près de 500 millions \$ simplement pour déchirer leurs baux parce que les centres d'achats veulent agrandir dans les anciens Sears. À la Place Versailles, les locaux sont loués à gros prix, il y a des listes d'attente. Donc c'est très prospère, les centres d'achats intérieurs de belle qualité.

205 Ici, vous avez un exemple. En 72, au Cégep Maisonneuve près d'ici, il y a une belle cour intérieure à l'image de droite, et je m'en souviens bien parce que j'étais étudiant là-bas en sciences de l'architecture quand ça a été construit. Et la cour intérieure avec sa végétation, c'est aussi beau 45 ans après qu'à l'ouverture.

210 Ici, vous avez le Complexe Desjardins qui est un quadrilatère qui est à peu près la même superficie que l'îlot central et il y a une belle aire intérieure. C'est peut-être le plus joli, le plus animé à Montréal. Et là, le plafond est comme à six étages de haut. Alors ce que nous, on

recommande, c'est que le plafond soit à peu près l'équivalent du deuxième étage, ce qui fait quand même un beau volume.

215 Ici, vous avez un plan du Montréal souterrain. Je connais bien ces édifices-là et il y a seulement le Complexe Desjardins qui a une belle aire d'animation avec beaucoup de lumière naturelle. Donc nous au quadrilatère et l'îlot central, on pourrait avoir le plus bel endroit de ce type-là de la région de Montréal. Pour l'économie que vous feriez en construisant des édifices rectangulaires, ça paierait environ la moitié du toit.

220 Ici, vous avez le Carrefour Laval. Ça c'est peut-être le plus bel aménagement. Ce n'est pas tout le Carrefour Laval qui est comme ça mais c'est un secteur et c'est vraiment très beau. C'est un bel exemple d'aménagement paysager et aussi de verrière.

225 Ici, ça, ça serait un peu exagéré. C'est à Singapour. Ils ont construit une montagne par-dessus un aéroport et puis il y a une verrière gigantesque. En tout cas, ça c'est trop, vous n'auriez pas votre LEED Platine avec ça.

230 Ça, c'est des exemples de toits vitrés simples, à prix abordable comme on trouve beaucoup en Amérique du Nord. Celui à droite, il est intéressant avec ses poutres de soutien en bois. C'est bien tendance au Québec d'avoir des éléments en bois. Ça, ce n'est pas chez moi, j'aimerais bien ça, mais c'est pour montrer... Non, franchement, je n'aimerais pas ça parce que moi, je suis un peu comme la SDA, un peu socialiste, je n'admets pas qu'un individu ait toute une surface comme ça. C'est plutôt pour un élément collectif. Mais c'est pour vous montrer l'exemple
235 comment ça peut être beau des toits vitrés, puis de la végétation.

Alors là, je reviens à l'aménagement et puis il me reste dix secondes. C'est terminé.

LE PRÉSIDENT :

240
Merci beaucoup.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

245 Écoutez, peut-être une seule chose. Je voudrais peut-être vous entendre un petit peu plus sur vos bâtiments angles droits. Quelle est votre motivation la plus grande là-dessus? C'est vraiment pour faire économiser le promoteur?

M. DENIS CÔTÉ :

250 Oui, oui. On ne voit pratiquement jamais ça en architecture des édifices qui ne sont pas... dont la base n'est pas à angle droit. Alors dans le modèle qu'on a ici, il y a trente-deux coins qui sont à angle obtus ou angle aigu. Ça, c'est facile à dessiner mais c'est beaucoup plus difficile à construire. Alors chaque corps de métier rencontre des problèmes et puis aussi, il y a une perte
255 d'espace à l'aménagement intérieur, puis aussi à l'aménagement extérieur. Il y a une manière de faire des belles choses avec la forme rectangulaire. Même ici, en s'en venant, le concessionnaire Nissan, je trouve son édifice est très beau, - pas nécessairement ses produits mais son édifice.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

260 Ça va.

LE PRÉSIDENT :

265 Il y avait aussi à la page 9 de votre document, vous nous parlez de serres sur les toits. Vous n'en avez pas nécessairement parlé.

M. DENIS CÔTÉ :

270 Bien oui, parce que j'avais dix minutes.

LE PRÉSIDENT :

275 On a lu ça puis nous, ce qu'on se demandait, c'est qu'actuellement, la réglementation permet vingt mètres de hauteur pour les édifices. Est-ce que dans ce que vous proposeriez, est-ce que les serres seraient en excédent de ce vingt mètres-là ou ils devraient réduire les bâtiments pour...

M. DENIS CÔTÉ :

280 Elles seraient en excédent, et je propose en particulier sur un édifice une place d'observation, même un *Tim Hortons*, pour préciser que ça serait un endroit vraiment accessible. Et là, cet édifice-là pourrait être plus haut pour qu'on ait une belle vue alentour. Alors là, le maximum du projet, c'est des six étages mais si pour un seul édifice et dans le but d'en faire un
285 centre d'observation, on pourrait peut-être permettre deux autres étages, huit étages, plus la serre par-dessus, et ça, ça deviendrait une attraction de l'endroit.

Dans l'endroit, la grande surface intérieure, il ne faudrait pas que ça devienne comme une copie du Centre d'achats Maisonneuve ou la Promenade Masson, ça serait des commerces
290 plus originaux, axés sur la clientèle et les employés *Millenium* qu'on veut attirer là-bas. Ça pourrait être aussi des choses de détente, par exemple, des ballons de basketball, des balançoires, un petit parc pour les enfants, parce qu'il y en a un de l'autre côté de la rue, oui, mais rendu au mois d'octobre, il fait trop froid, ça fait qu'il pourrait y avoir un parc pour enfants là-
dedans, la surface est très grande.

295

LE PRÉSIDENT :

300 Vous avez abordé aussi la question du métro, la distance par rapport au site. Vous nous parlez de trente minutes pour se rendre au métro à partir du site, c'est ça? Est-ce que c'est une expérience que vous avez vécue vous-même?

M. DENIS CÔTÉ :

305 Ça serait disons quelqu'un qui manquerait son autobus, ça lui prendrait environ trente minutes. Alors quelqu'un qui a son autobus comme ça, bien là, c'est juste dix, douze minutes.

LE PRÉSIDENT :

310 D'accord.

M. DENIS CÔTÉ :

315 Dans la présentation écrite, je fais la suggestion qu'ils achètent un autobus à deux étages, électrique, et qui lui ferait la navette en même temps que les autobus 25 et ça ferait une publicité extraordinaire pour le Technopôle et ça amènerait un meilleur service en plus. Un autobus électrique de deux étages, ça coûte environ 500 000 \$.

LE PRÉSIDENT :

320 Puis cet autobus-là, ça pourrait desservir le site?

M. DENIS CÔTÉ :

325 Oui. Il pourrait aller du métro Préfontaine, par exemple, faire un arrêt à Sherbrooke, faire un tour dans le Technopôle. Alors au lieu d'être trois arrêts, il y en aurait peut-être huit, puis là, il retourne. Alors ça serait plus rapide et puis ça ferait une publicité et ça plairait aux employés.

LE PRÉSIDENT :

330 Vous avez abordé aussi la question du stationnement. Vous indiquez que, par exemple, il y a déjà une pénurie importante. Est-ce que vous avez des recommandations quant à cet aspect-là?

M. DENIS CÔTÉ :

335 Oui. Dans mon mémoire, je dis que le 540 places, c'est déjà trop, que ça devrait être un
endroit pensé pour les gens qui se départissent de leur automobile. Par exemple, dans l'édifice
pour les logements abordables ou sociaux, le promoteur prévoit 25 % de places pour des autos.
Moi, je prévois zéro. Il y a une attente pour des immeubles sociaux, je ne vois pas pourquoi on
leur donnerait 25 % de place. Même chose pour l'immeuble à prix abordable. Là, le promoteur
340 prévoit 60 % de place pour chaque unité. Là, encore, je trouve c'est beaucoup trop.

Si on veut promouvoir la vie en ville sans automobile, il faudrait suggérer que les gens
qui viennent chez nous n'aient simplement pas d'auto et que, par contre, on mûrifierait les
voitures électriques en colocation ou en partage, on mûrifierait le transport en commun.
345 D'ailleurs, quelqu'un qui n'a pas d'automobile à Montréal, il sauve énormément d'argent et ça
peut lui permettre de payer son hypothèque.

LE PRÉSIDENT :

350 Je vous remercie infiniment. On apprécie énormément que vous ayez pris le temps qui
vous est sûrement précieux pour rédiger ce mémoire. Donc on va en prendre très bonne note, je
vous remercie beaucoup.

M. DENIS CÔTÉ :

355 Est-ce que je peux répondre à une autre question?

LE PRÉSIDENT :

360 Oui.

M. DENIS CÔTÉ :

365 Alors quels seraient les avantages du lieu communautaire? Ça plairait aux employés
puis aux résidents du quadrilatère alors que actuellement, les gens... et ça plairait aussi aux
employés et résidents du quartier. Parce que si on demandait aujourd'hui aux gens du quartier
qu'est-ce que vous pensez de ce projet-là? Aimerez-vous qu'on fasse une forêt avec un parking
au milieu de la forêt? Les gens choisiraient pas mal tous la forêt avec un parking au milieu de la
forêt. Alors que s'il y a quelque chose d'intéressant pour le voisinage, comme un grand centre
370 communautaire intérieur, là ça change la donne.

Et aussi, si le projet a de grandes capacités en faveur de la lutte aux changements
climatiques pour le développement durable, ça serait possible d'avoir des financements des
gouvernements supérieurs dans le domaine de la lutte aux changements climatiques. Alors pour
375 ça, le promoteur a déjà des bonnes idées, puis les gens qui vont témoigner ici en auront d'autres.
Et dans notre document, nous autres aussi, on a une pleine page sur ces idées-là.

Et l'endroit pourrait même devenir un lieu touristique à Montréal. Montréal manque de
lieux touristiques ouverts douze mois par année. La grande saison touristique à Montréal, c'est
380 de juin à septembre, les grands festivals, mais en dehors de ça, il y a beaucoup de touristes qui
viennent mais ils ne savent pas trop où aller. Alors s'il y avait un grand centre comme ça,
vraiment exceptionnel, avec des éléments touristiques, j'ai suggéré une espèce d'exposition sur
les anciennes usines Angus, un restaurant qui imite les années 50 à l'époque de l'apogée des...
Il y a plein de choses qu'on pourrait faire qui attireraient le touriste.

385 La plupart des grands édifices du centre-ville ont chacun un élément qui attire le touriste.
Le Centre Eaton, ils ont le Musée Grévin, le 1000 De La Gauchetière, ils ont une patinoire. Alors
ici, il pourrait y avoir des éléments particuliers qui attireraient le touriste.

390 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

395 **M. DENIS CÔTÉ :**

Et aussi, je suis disponible pour le promoteur et la municipalité ou même l'Office, s'il y avait d'autres questions sur mes suggestions.

400 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

M. DENIS CÔTÉ :

405 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Bonne soirée! Alors j'appelle maintenant madame Oriane Panet-Gigon de MicroHabitat.

410 **Mme ORIANE PANET-GIGON :**

Bonsoir!

415 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Gigon!

Mme ORIANE PANET-GIGON :

420

Vous m'entendez bien?

LE PRÉSIDENT :

425

Très bien. Parlez un petit peu plus près de votre micro.

Mme ORIANE PANET-GIGON :

430

Parfait. Donc je me nomme Oriane Panet, je suis copropriétaire de la compagnie MicroHabitat. On est une compagnie qui se spécialise en production agricole sur les toits en milieu urbain. Donc c'est ça, on met en implantation des projets de production agricole écologique sur les toits principalement. Puis en visionnant la mission en fait du projet du Technopôle Angus, j'ai vraiment vu qu'il y avait cette volonté de vouloir faire un projet de développement durable, un projet qui aurait vraiment une durabilité comme mission.

435

Nous, en tant que partenaire du Plan de développement durable de la Ville de Montréal, on pense qu'il y a vraiment quelque chose à aller exploiter au niveau du toit. On l'a vu avec les années d'expérience qu'on a en entreprise à faire des projets qui se font sur les toits, c'est un endroit qui est optimal pour la production agricole à haut rendement. Ça permet de faire de la production qui est écologique sans produits chimiques parce qu'on a l'avantage d'être en ville avec justement la décroissance de tout ce qui est insectes néfastes. Donc en termes de production en milieu urbain, c'est vraiment un avantage d'avoir accès à ce genre d'espace.

440

445

Je voyais que dans le plan du promoteur, il y avait l'idée de faire un toit végétalisé avec tout ce qui est verdure et tout ça. Je trouvais ça un peu dommage de voir qu'on prendrait cet espace-là qui pourrait être fait pour créer un approvisionnement alimentaire pour la population du Technopôle, qui pourrait être un approvisionnement alimentaire, qui aurait une empreinte de carbone pas seulement neutre mais positive.

450 Ça permettrait au Technopôle de devenir vraiment un leader, un chef de file en matière de
développement durable, en matière de montrer vraiment à Montréal l'exemple de développer des
quartiers qui peuvent devenir en un certain sens autosuffisants.

455 Monsieur a amené l'idée de justement de tout ce qui était serre. Je pense qu'avant de
s'embarquer dans un plan de serre, qui est une super bonne idée, mais vu nos hivers qui sont
plutôt arides, il faut vraiment faire une analyse qui est poussée en termes de voir si ça devient
vraiment rentable de mettre une serre et de chauffer, parce qu'on essaie de rester dans le
modèle économique et écologique en même temps.

460 Nous, on a fait les tests. La production qu'on fait, on parle de saisonnier mais on parle du
mois de mai qui peut s'étendre jusqu'au mois de décembre. Donc c'est saisonnier mais il y a
vraiment possibilité de faire un approvisionnement alimentaire responsable qui serait pour les
résidents, les restaurateurs, les commerçants, pour faire en sorte qu'il y ait vraiment un oasis de
nourriture dans ce nouveau quartier-là.

465 Je pense que justement aussi avec l'idée de tout ce qui est le développement des
logements abordables, nous, notre mission d'entreprise, c'est de faire en sorte que les projets
deviennent le projet de la communauté, puis on veut faire un projet qui ferait en sorte que les
gens qui sont dans des situations précaires puissent avoir les outils, grâce à notre équipe ou à
470 une autre équipe – on veut travailler de cœur enfin avec tous les organismes qui voudraient
aller dans cette vision-là – de faire en sorte que ces gens-là qui sont dans une situation précaire,
apprennent un nouveau corps de métier et que ça devienne leur projet. Et que ça soit eux qui
aient l'emploi avec de la supervision et avec du support en fait de notre part, mais de faire en
sorte que ces gens-là puissent être introduits en tant que...vraiment de faire une artère
475 commerciale en incluant les citoyens et les résidents.

Je pense que ça peut aller des résidents, des gens en situation précaire, ça peut être des
jeunes raccrocheurs, vraiment d'aller toucher la communauté qui veut faire en sorte qu'on crée
aussi un espace communautaire sur le toit.

480

Donc de faire en sorte que ce soit un espace où tout le monde puisse toucher à l'agriculture, de se reconnecter à son alimentation.

485 Ça favorise aussi tout ce qui est consommation responsable, mais aussi la saine
alimentation. Donc je pense que de ce côté-là, il y aurait vraiment quelque chose à aller
développer. Je voyais tout ça, le gazon... il y a quelque chose à faire du côté de l'alimentation si
on veut réduire notre empreinte écologique avec le transport, juste le fait de la production
agricole industrielle, le fait de le faire en ville, à même l'endroit, sans transport, je pense que c'est
quelque chose à considérer.

490 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

495 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

500 C'est très intéressant comme approche. Vous ciblez rapidement aussi. Pour le bénéfice
de la commission, vous dites que vous voulez reconnecter les citoyens aux techniques
d'agriculture, là, on a compris que c'était de la formation ou une sorte de médiation culturelle
ou...

Mme ORIANE PANET-GIGON :

505 Peut-être, on l'a vu avec... On travaille beaucoup avec des écoles. Donc c'est vraiment
de faire cette connexion-là qui pourrait être multigénérationnelle, de faire un endroit où les gens
viennent apprendre. Nous on aimerait ça mettre en place – je sais qu'il y a beaucoup
d'organismes qui sont prêts à faire ce genre de chose – nous, on est là avec l'expertise, mais de
faire en sorte qu'à la limite, il y ait des événements qui soient organisés pour que les gens
puissent s'informer des techniques qui peuvent être faites.

510

L'autre partie que j'avais amenée comme point, c'est d'avoir vraiment un centre de formation pour les gens qui pourraient être formés pour pouvoir prendre l'entretien du jardin et justement avoir une création d'emplois qui se fait au niveau du toit.

515 **LE PRÉSIDENT :**

C'est un organisme, vous nous dites, c'est un organisme qui existe déjà où vous avez travaillé. Est-ce que dans le quartier il y a déjà des projets pilotes qui ont été initiés?

520 **Mme ORIANE PANET-GIGON :**

525 Nous, on a vu des projets – ce n'est pas des projets pilotes – mais des projets qui sont déjà en place aussi un peu plus vers l'est. On travaille – nous, on n'est pas un organisme, on est une entreprise – on travaille avec la Cuisine communautaire Hochelaga-Maisonneuve, ils ont justement mis en place un projet de potager. Ça devient qu'il y a des bénévoles qui viennent aider à utiliser les récoltes pour faire de la production de nourriture, de la transformation de nourriture pour aller offrir justement ces approvisionnements-là aux organismes de soutien alimentaire, mais c'est également un endroit où, c'est ça, il y a tout l'entraînement, l'apprentissage de tout ce qui est agriculture urbaine en fait.

530 **LE PRÉSIDENT :**

Dans le projet qui nous intéresse, donc c'est des bâtiments à toit plat donc qui sont présentés.

535 **Mme ORIANE PANET-GIGON :**

Oui.

540 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'il y a des proportions minimales de superficie de toiture à aller chercher pour qu'il y ait, je ne sais pas, un semblant de... c'est-à-dire, pas une rentabilité, mais aussi que ce soit efficace et efficient en même temps?

545

Mme ORIANE PANET-GIGON :

Nous, on le voit, on a commencé, on a testé dans le fond l'offre avec des restaurateurs, donc des gens qui consomment énormément. On va aussi aller pallier une certaine demande en approvisionnement alimentaire. C'est sûr que nous, on est réaliste par rapport à ce qu'on peut faire. C'est possible de faire du haut rendement, c'est possible d'aller pallier une demande durant la saison de l'été, puis c'est possible d'aller faire une production qui est importante sur des petites superficies. Nous, les technologies qu'on utilise, ça permet de réduire énormément les coûts. On est à environ dix fois moins cher qu'un toit végétalisé.

550

555

Il n'y a pas la position de membrane et de terre directement sur le toit mais on fonctionne avec des pots. Donc c'est beaucoup plus facile aussi pour tout ce qui est gestion – exemple, s'il y avait une épidémie, ce qui ne nous est jamais arrivé – mais si jamais il y avait à contrer certains problèmes avec le toit, le fait que ce soit des pots, c'est vraiment favorable et les pots qu'on utilise, c'est fait pour le haut rendement. Donc nous, on réussit à avoir des rendements qui sont intéressants, puis, oui, c'est possible.

560

LE PRÉSIDENT :

Donc c'est d'avoir accès au toit, il y a probablement des conditions techniques nécessaires...

565

Mme ORIANE PANET-GIGON :

Oui.

570

LE PRÉSIDENT :

... mais ça, c'est des expertises que vous pouvez...

575 **Mme ORIANE PANET-GIGON :**

Bien sûr.

LE PRÉSIDENT :

580 ... que vous pouvez défendre.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

585 Est-ce que vous avez une idée du nombre de toits? On parle de quinze immeubles éventuellement quand tout sera construit. Une entreprise comme la vôtre pourrait avoir besoin de combien de ces toits-là?

Mme ORIANE PANET-GIGON :

590 Ça dépend, je pense, de la proportion des types de commerçants aussi. Donc si on parle de beaucoup de restaurateurs, puis qu'on essaie d'aller pallier la demande de ces restaurateurs-là, je pense que... On le voit avec une entreprise avec qui on fait affaire déjà, c'est un fleuron de l'économie québécoise, ils ont dix-sept industries à travers le Québec, puis ils réussissent à aller
595 pallier la demande de leurs cafétérias et de faire aussi des paniers biologiques pour leurs employés. Donc c'est vraiment juste une question de jusqu'où on veut pousser l'exploitation. Parce que si c'était de nous, en termes d'impact écologique, le plus on met de végétation sur le toit, le moins il y a d'îlot de chaleur, le plus on produit en ville.

600 Puis c'est aussi dans l'optique qu'on a avec ce projet-là, c'est de dire aux citoyens on va ramener les chefs, les restaurateurs de la ville, puis on va vous montrer ce qu'eux savent pour tout ce qui est réapprendre la cuisine, réapprendre les techniques de conservation des aliments. C'est aussi ça. C'est d'essayer de produire le plus, de préserver et de faire en sorte que notre production est la plus locale possible.

605

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie infiniment.

610

Mme ORIANE PANET-GIGON :

Merci.

615

LE PRÉSIDENT :

J'appelle monsieur Gaston Tremblay, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Tremblay!

M. GASTON TREMBLAY :

620

Bonsoir, Monsieur Bergeron! Bonsoir, Madame Émond! Je suis content d'être ici ce soir pour vous présenter mon opinion, d'autant plus content qu'enfin, je vais être entendu sur ce que je pense sur le projet et que je pense aussi que je vais être écouté en plus d'être entendu. Ce qui est assez rare depuis le début du projet.

625

J'ai tenté d'abrégé ma présentation que vous avez déjà reçue par écrit, ce qui est très difficile. Donc je vais commencer tout de suite.

Je pense que pour mettre en situation le projet Angus, il faut faire le point sur ses origines au départ, son promoteur ainsi que ses résidents.

630

La Société Angus est une entreprise d'économie sociale qui a été fondée en 95 suite à la fermeture des usines Angus dans le quartier Rosemont. Ça, ça a été fait en collaboration avec la communauté locale dans le but de développer un projet qui était mobilisateur et rassembleur, le Technopôle Angus.

635

Ce projet-là a été fait pour favoriser la venue de commerces, donc créer des emplois dans le secteur, puis garder un équilibre aussi avec la vocation résidentielle du secteur. Les deux pôles étaient importants. Par la suite, il y a beaucoup de résidents, dont moi qui suis dans le secteur depuis plus de treize ans, qui ont choisi le secteur pour sa qualité de vie. Je vous inviterais, vous l'avez peut-être déjà fait, les commissaires ainsi que les politiciens, qui liront ce que j'ai écrit, à venir marcher Angus, à venir voir c'est quoi le quartier Angus. C'est un quartier que je qualifierais d'une banlieue en ville. Quand on est dans Angus, on peut vivre comme dans une banlieue et à quelques centaines de mètres, on a tous les avantages de la ville comme tels.

640

645

Il y a des résidents d'Angus qui proviennent de toutes les régions du Québec, de tout âge actuellement. C'est un quartier qui répond aux besoins et sa version actuelle, elle découle de son évolution dans le temps, puis est encore d'actualité. Je qualifierais Angus aujourd'hui pratiquement d'un TOD parce qu'effectivement, c'est un secteur qui est accessible au centre-ville facilement avec la 427 qui est un transport rapide avec le métro qui n'est pas loin non plus. Et on sait que quand on regarde les TOD, ce qu'on parle, c'est près des voies d'accès, on a des bâtisses en hauteur et après, on redescend dans le centre d'Angus, on ne reste pas avec des bâtisses en hauteur à des kilomètres à la ronde.

650

655

Au fil du temps, bien c'est sûr qu'il s'est présenté beaucoup de projets dans le secteur. Qu'on parle des immeubles juste du côté du Parc Jean-Duceppe, on a fait un quatre étages qui n'était pas prévu au départ, il n'y avait pas plus que trois étages dans le secteur. C'est sûr que c'était la déception des résidents en arrière qui perdaient leur vue sur le mont Royal à ce moment-là.

660 Après ça, au nord du Parc Jean-Duceppe, vous avez 395 unités résidentielles qui sont
apparues au lieu du gros entrepôt Rona ou d'un autre commercial de ce style-là qui devait
apparaître. Le U31 sur Rachel est arrivé avec 232 unités résidentielles. Là, aussi, c'était des
secteurs qui étaient commercial au départ. Solotech s'en vient avec plus de 302 unités. Ancien
secteur résidentiel aussi, tout le secteur Norampac un petit peu plus loin, 940 unités. C'était tout
665 un secteur commercial. Donc c'est tous des projets qui n'étaient pas prévus au départ des Shop
Angus et qui viennent briser l'équilibre. Avec toutes ces transformations-là, l'équilibre
travailleurs/résidents est devenu très fragile, ce n'est pas le temps, selon moi, de procéder
encore à des changements qui pourraient avoir d'autres effets négatifs.

670 C'est sûr qu'il y a des résidents, en m'incluant, je sais qu'il y en a plusieurs qui pensent
comme moi, comprennent que le Plan de développement du Grand Montréal est mis sur la
densification. Par contre, notre part, on l'a plus que faite au niveau de la densification avec ce qui
est là et avec tout ce qui s'en vient.

675 SDA, de son côté, en tout cas, moi je vous dirais que ce que je ressens, c'est qu'il se
replie dans sa bulle de verre puis il semble se regarder le nombril. C'est aussi simple que ça.

LE PRÉSIDENT :

680 Ça, c'est des propos qu'on...

M. GASTON TREMBLAY :

C'est une opinion.

685

LE PRÉSIDENT :

C'est des propos qu'on ne retiendra pas.

690 **M. GASTON TREMBLAY :**

En tout cas. Ce que je vous dirais, c'est qu'on est effectivement dans un secteur qui est à haute densité, qui ressemble à un TOD avec tout ce que ça peut impliquer. Le développement de la SDA actuellement semble mesurer des impacts mais il les mesure en vase clos en fonction d'un petit secteur qui est le secteur de l'autre bord du parc comme tel; il ne regarde pas ce que ça a comme impact sur l'ensemble du secteur.

Il y avait des cibles qui étaient là au départ, qui avaient été mises en place par les fondateurs de la SDA. On semble les échapper aujourd'hui. Il y a déjà des problèmes de stationnement majeurs qui se font sentir le soir et les fins de semaine, l'ajout de résidents va venir amplifier ces problèmes-là. Tout ce qu'on a comme réponse, c'est autopartage, transport collectif, l'autobus 25, la 427 - je la prends la 427 tout l'hiver, elle est hyper bondée - les Bixi, je les prends régulièrement à tous les matins du mois de mai au mois de novembre. C'est les seules réponses qu'on a.

Mais il faut comprendre qu'à chaque fois qu'on touche le transport collectif dans un secteur comme Angus, ça a deux directions : plus le transport collectif va être facile dans Angus, plus les gens d'Angus vont laisser leur véhicule sur place et plus ils vont voyager au centre-ville avec le transport collectif. Plus les employés vont peut-être venir mais on va rester avec le même impact qu'on a aujourd'hui. Ce n'est pas vrai qu'un effort de transport collectif va avoir un impact positif, il a un impact neutre, selon moi.

Les gens qui sont dans Angus travaillent majoritairement au centre-ville, ils ont opté pour une qualité de vie, une proximité de leur emploi. En trente minutes, on est rendu chez nous à tous les soirs et ils participent aux objectifs de réduction du transport en auto parce qu'effectivement, oui, on peut laisser nos véhicules stationnés.

Par contre, est-ce que c'est logique de penser que des gens qui vont avoir des appartements abordables à plus de 250 000 \$, les autres qui ont des immeubles qui peuvent facilement excéder les 500 000 \$ de valeur qui proviennent de plusieurs RMR à l'extérieur de la

région de Montréal arrivent ici puis qui n'auront pas de véhicule? Je pense que c'est utopique de croire ça, puis le promoteur se base sur des moyennes de véhicule de moins d'un véhicule par logement. Moi, je n'y crois pas personnellement.

725 Si on vient voir dans le secteur, ce n'est pas ça. Il y a même plusieurs résidents qui ont deux véhicules. Oui, c'est vrai qu'on est en ville puis qu'il faut réduire le nombre de véhicules. Passer en bas d'un véhicule avec des gens qui ont ce profil-là, c'est sûr qu'il y a d'autres profils sur toute l'île de Montréal qui fait qu'à un moment donné, on se ramasse à moins d'un véhicule par famille, mais il faut regarder dans quel secteur on est actuellement. Il faut être réaliste à ce
730 niveau-là.

Du côté des résidents, bien c'est sûr que si le stationnement devient problématique, ils vont en prendre des décisions. Si les résidents sont pour être obligés de payer pour stationner leur auto à Angus, payer le transport en commun, ils vont faire le calcul : 1 + 1, ça fait 2. Ils vont
735 se dire : « Ça me coûte moins cher de m'en aller travailler en ville avec mon véhicule automobile, d'avoir le luxe de mon véhicule automobile. » De toute façon, que vous y alliez en Bixi, en autobus, en métro, que vous y alliez en auto, ça prend trente minutes pour se rendre au centre-ville. À pied, ça prend une heure. Par expérience, je l'ai fait, j'ai utilisé tous ces moyens de transport là. Parce qu'on était deux à travailler au centre-ville, à un moment donné, on y allait
740 avec notre véhicule. Maintenant, je suis seul à travailler, je n'y vais pas avec mon véhicule. Oui, c'est plus rentable, c'est peut-être moins facilitant mais c'est plus rentable.

C'est la même chose au niveau des employés d'Angus. Angus a beaucoup d'employés qui s'en viennent ici pour travailler. Pourquoi ils ont de la facilité à recruter des employés? Les
745 gens n'iront pas travailler au centre-ville où ils ont à payer un stationnement. Ils n'ont pas de stationnement à payer, ils ont une facilité de stationnement encore relativement acceptable. Si on brise cet équilibre-là, ils vont probablement prendre une décision de se dire : « Regarde, emploi égal, je peux aller travailler en périphérie sur la couronne nord ou aller travailler sur la couronne sud. Je vais faire autre chose. » C'est mathématique aussi.

750

755 Si les emplois sont disponibles actuellement, oui, c'est facile de recruter des employés. Je suis convaincu que c'est un gros argument du secteur. Parce que le transport en commun pour les employés pour venir ici n'est pas facile, on n'est pas directement au métro. Oui, on est à quinze minutes du métro, puis l'hiver à quinze minutes du métro... Oui, on a une allée pour aller le prendre le métro, ça facilite l'accès. Moi, j'y vais, je le prends, ça me facilite l'accès comme résident puis je prends le métro plus que jamais. Par contre, c'est la même chose de l'autre côté, mais il y a toujours un quinze minutes en hiver, ce n'est pas évident. Ce n'est pas un secteur qui est facile.

760 La 25, c'est un autobus qui part du métro Rosemont puis qui s'en va au métro Préfontaine et qui passe à quel intervalle? Il faudrait vérifier mais il passe très rarement. Et quand j'arrive du métro Rosemont parce qu'il pleut une journée, je ne prends pas mon Bixi, je monte à pied parce que c'est bien plus facile de monter à pied que de monter en autobus, que de monter en Bixi. On croirait que le Bixi est une solution, on arrive à l'autre bout, il n'y a pas de case de
765 libre, on est obligé de s'en aller à une autre station, ça va prendre trente minutes, ce qui devrait en prendre dix ou quinze.

770 Il y a d'autres projets qui s'en viennent aussi dans le secteur, qu'il ne faut pas oublier, Taxelco. On a une compagnie de taxi qui s'en vient et qui actuellement a à peu près 500 taxis selon les articles de journaux que j'ai lus et qui prévoit, en 2019, avoir 2 000 voitures. Elles vont être électrifiées en bonne partie probablement mais c'est 2 000 voitures qui vont transiter dans le secteur aussi. Quand le chauffeur a besoin de venir porter son argent ou venir chercher sa paie, il faut qu'il passe quelque part là. Combien on en a d'autres surprises comme ça qui s'en viennent? On ne sait pas quelle va être la toile tout à l'heure à ce niveau-là.

775 500 stationnements, si on fait un calcul rapide, tout à l'heure on parlait de 80 unités – puis j'essaie d'accélérer – 80 unités de logement collectif avec 20 stationnements. Les 60 autres n'ont pas de stationnement, ils n'ont peut-être pas d'auto mais les visiteurs vont s'arranger, ils vont stationner dans la rue, ce n'est pas un problème.

780

Après ça, on parle de 240 unités qui risquent d'être à 350 000 \$ et plus. Dites-moi que c'est des gens qui n'auront pas de stationnement? Moi, j'achète pas. Et des unités abordables à 90 mètres carrés qui vont avoisiner le 250-260 000 \$, ces gens-là avec ce que ça va leur coûter de frais de condo pour demeurer dans ces immeubles-là, LEED, avec la qualité d'immeuble qu'ils vont avoir là, ce n'est pas des gens qui ne veulent pas de véhicule majoritairement. Toujours selon mon opinion.

Pour contrer le problème, c'est sûr que ce que le promoteur nous dit, c'est : « Si. Si. Si. Je verrai en temps et lieu. Je verrai en temps et lieu. » Moi, je vous dirais que le problème, je le vis actuellement. J'ai des voisins qui sont fortement impliqués dans Angus, qui ont des garages, qui stationnent, qui s'en vont travailler à pied mais qui stationnent dans la rue à la journée longue, qui laissent leur véhicule là et qui veulent nous convaincre tout à l'heure d'utiliser le transport en commun, puis qu'il n'y aura pas de problème de stationnement...

LE PRÉSIDENT :

Si vous permettez, parce qu'il ne vous reste pas beaucoup de temps, disons vous décrivez une situation. Qu'est-ce que vous proposez?

M. GASTON TREMBLAY :

Bien, ce que je propose, je pense qu'en partant, il y a une sensibilisation qu'il faut faire auprès des gens, oui. Parce qu'il y a une partie du problème qui est peut-être l'utilisation d'espace public quand on a des garages, est-ce que c'est faisable? Je n'ai pas de solution miracle au moment où on se parle, sauf que la Ville a permis de construire des unités. Moi, j'ai un condo et je n'ai pas d'unité, je n'ai pas d'espace de stationnement sur la rue Mont-Royal et la Ville a permis ces constructions-là. Il n'y en a pas 50, il y en a un certain nombre.

LE PRÉSIDENT :

Ça, vous parlez du projet qui est au nord de la rue Mont-Royal?

M. GASTON TREMBLAY :

Moi, je suis sur l'avenue Mont-Royal à côté du *Phare Enfants et Famille*.

815

LE PRÉSIDENT :

Au coin de Molson.

820

M. GASTON TREMBLAY :

Au coin de la 5^e avenue, qui est là depuis treize ans, O.K. La Ville a permis des constructions sans cases de stationnement. Donc on stationne dans la rue. Il faut qu'il y ait une continuité dans leur raisonnement. Il faut qu'ils trouvent à accommoder ces gens-là qu'ils ont placés dans cette situation-là. Je n'ai pas deux véhicules, j'en ai un.

825

Le Parc Jean-Duceppe, bien c'est pareil, il est saturé, puis moi, ce que je vous dirais, puis si je veux faire vite, quand on parle d'espace vert dans le projet, on parle d'aller d'une douzaine de mètres de largeur, ce qui ressemble à ce qu'un intervenant me disait l'autre jour, à des rues dans Rosemont. Mais les rues dans Rosemont, il y a des trottoirs à côté, puis il y a des espaces verts en avant des maisons, puis ils ont trois étages là.

830

Et même les consultants mettent en garde le promoteur sur la largeur de ces espaces verts là et sur la durabilité des arbres qu'il va y planter. Et quand on arrive dans le milieu, on a une espèce de bassin de rétention qui est là, puis on parle d'une forêt urbaine.

835

Je pense qu'on veut mettre des beaux termes sur des choses. On a fait des beaux projets, le promoteur a investi beaucoup d'argent, il veut rentabiliser cet argent-là aujourd'hui, sauf que est-ce que c'est le besoin du milieu? C'est sûr que cet argent-là qui a été investi, ces plans-là qui ont été faits là, ont permis de gagner des prix au niveau international et de paraître excessivement bien.

840

845 Ce que je vous dirais, c'est que le projet est très bien en soi mais il ne s'imbrique pas dans le secteur où on est. Il jure avec le quartier où on est et c'est d'implanter un centre-ville en plein milieu d'un quartier, en plein milieu pratiquement d'une banlieue comme je vous disais tout à l'heure.

LE PRÉSIDENT :

850 Donc votre proposition, ça serait quoi?

M. GASTON TREMBLAY :

855 J'ai fait pas mal le tour.

LE PRÉSIDENT :

Votre proposition, ça serait quoi?

860 **M. GASTON TREMBLAY :**

865 Bien, ma proposition, je pense que le promoteur avait un projet, puis un projet qu'il a partagé avec la communauté qui était de développer des emplois et des espaces commerciaux. Il devrait s'en tenir à son projet de départ. Il devrait assurer une continuité de ce projet-là. Il nous a dit l'autre jour que quand le projet avait été parti au départ, que c'était utopique de croire en la création d'emplois qui ont été créés à venir jusqu'à date, il l'avait dit au départ, puis ils ont atteint leurs objectifs...

LE PRÉSIDENT :

870 Mais concentrez-vous sur ce que vous voulez comme...

M. GASTON TREMBLAY :

875 Bien, ce que je veux, moi je pense qu'il devrait continuer dans la même voie qu'il y a là.
Le zonage ne devrait pas être changé. Ça devrait être des bâtisses commerciales qui soient là et
il devrait développer des emplois pour pouvoir générer des emplois pour tous les gens qui sont
arrivés dans le secteur actuellement. Et ces bâtisses-là pourraient contribuer à plusieurs autres
projets comme le projet qu'on a entendu avant, que ce soit des bâtisses commerciales ou des
880 bâtisses résidentielles.

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

885

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

J'avais une question mais monsieur y a répondu. Parce que dans votre mémoire, quand
je l'ai lu, vous sembliez dire que les résidents des logements communautaires n'avaient peut-être
890 pas suffisamment de cases qui leur étaient affectées pour le stationnement. Je voulais vous
demander qu'est-ce qu'était votre proposition par rapport à ça.

M. GASTON TREMBLAY :

895 Je pense que c'est l'ensemble. Je ne sais pas dans le logement communautaire qu'est-
ce qu'il y a normalement mais à partir du moment où les gens de logement communautaire n'ont
pas de case et que les autres à côté n'en ont pas non plus, bien là, ça a un effet de domino. On
double, puis on triple l'effet. Si les gens des autres unités ont leur case normale, il va rester de la
place dans les rues, si c'était le cas, puis si on faisait un projet comme celui-là.

900

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Votre inquiétude, c'est vraiment le stationnement sur rue.

M. GASTON TREMBLAY :

905

Il y a deux choses. Il y a deux grosses inquiétudes : il y a le stationnement, effectivement, c'en est une grosse pour la circulation; et il y a aussi le parc – parce que je n'y suis pas venu – mais je pense que le parc, les espaces verts, le projet qui est là devrait peut-être comprendre une bonification des espaces verts aussi.

910

LE PRÉSIDENT :

915

D'accord. La commission est allée sur le site et a même visité amplement puis on connaissait aussi Angus pour l'avoir visité même dès ses premières phases. Vous nous dites que c'est un milieu où vous avez accès à tous les services. Donc ce que je me demandais, ces services-là actuellement, vous y avez accès à pied?

M. GASTON TREMBLAY :

920

On a accès, si on parle d'épicerie, on a accès à quatre ou cinq épiceries à distance à pied. On a accès à près de cinq pharmacies, on a accès à deux succursales de la SAQ, on a accès à plusieurs restaurants. Tout est dans la périphérie.

LE PRÉSIDENT :

925

D'accord. Donc c'est...

M. GASTON TREMBLAY :

930

Vous prenez Masson où le *Loblaws* ici en bas, la rue Masson, *Loblaws* en bas, puis le Centre d'achats Maisonneuve aussi. On a des services partout, puis on a un *Métro* un petit peu plus loin de l'autre côté. Tout est à distance de marche.

LE PRÉSIDENT :

935

Vous avez parlé d'une allée pour le métro, une allée aménagée récente ou?

M. GASTON TREMBLAY :

940

À côté du U31, il y a une allée d'aménagée pour donner accès au métro plus rapidement puis plus facilement parce qu'avant, il fallait passer au stationnement du *Canadian Tire*, ce qui n'était pas évident.

LE PRÉSIDENT :

945

Cette allée-là longe le U31?

M. GASTON TREMBLAY :

950

Entre le U31 et le *Canadian Tire*. Entre les deux.

LE PRÉSIDENT :

955

Puis c'est un lien que vous utilisez puis qui est...

M. GASTON TREMBLAY :

Quand je ne peux pas prendre mon Bixi, c'est l'endroit où je passe.

960

LE PRÉSIDENT :

Ça vous met combien de temps déjà à pied du métro à aller jusqu'à...

M. GASTON TREMBLAY :

965

Je dirais entre dix, douze minutes à peu près.

LE PRÉSIDENT :

970

Quand même.

M. GASTON TREMBLAY :

975

En Bixi, ça prend le même temps. Quand on parle de Bixi puis on essaie de trouver des solutions miracles, je veux dire, c'est tout à peu près pareil.

LE PRÉSIDENT :

980

Je vous remercie infiniment, Monsieur.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Merci.

985

M. CHRISTIAN YACCARINI :

Monsieur le président?

LE PRÉSIDENT :

990

Oui?

M. CHRISTIAN YACCARINI :

995 Les correctifs, on va les faire quand?

LE PRÉSIDENT :

1000 À la fin des séances. On vous recommande de prendre des notes, puis de... Parce qu'en fin de séance, parce qu'on donne un droit de rectificatif à la fin, ça va être le jeudi après-midi. Oui, s'il vous plaît, oui. Au cas où il y a plusieurs fois le même correctif à apporter.

1005 Donc j'appelle maintenant, monsieur Jean-Denis Dufort et monsieur Jean-François Gosselin de la Commission scolaire, la CSDM, Commission scolaire de Montréal.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1010 Bonsoir, Madame, Monsieur les commissaires! Merci de nous recevoir. Donc je suis avec mon collègue, Jean-François Gosselin, commissaire scolaire dans la Petite-Patrie-Rosemont-Ouest et je suis moi-même commissaire scolaire dans la circonscription de Rosemont.

1015 Alors on vient ce soir vous présenter l'opinion de la CSDM, opinion qui n'est pas encore déposée à l'Office puisqu'elle sera adoptée demain soir en conseil des commissaires. Elle vous sera donc transmise officiellement.

LE PRÉSIDENT :

1020 Ça va être notre 101e, ça va être pas mal.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1025 Voilà, voilà. Donc en tant qu'institution publique, la Commission scolaire de Montréal souhaite contribuer à développer les milieux de vie pour les Montréalais et aussi à bâtir une offre d'école publique de proximité pour l'ensemble des Montréalais.

1030 Ainsi, lorsqu'il est question du développement des différents secteurs de la Ville de Montréal, la présence d'une école primaire favorise l'intérêt des jeunes familles à y rester, ce qui contribue grandement au développement des quartiers comme milieu de vie souhaité par la Ville de Montréal. On tient à souligner la volonté de la SDA d'offrir des logements pour les familles et d'autoriser l'usage d'école primaire et préscolaire d'équipements collectifs et institutionnels sur l'ensemble de l'îlot. La CSDM accueille favorablement cette ouverture, bien sûr, et souhaite que les nombreuses familles qui viendront s'établir sur le site aient l'opportunité de fréquenter une école publique située à proximité de leur domicile.

1035

M. JEAN-FRANÇOIS GOSSELIN :

1040 En fait, dans un projet de développement comme celui qui est déposé ce soir, il est clair que pour nous, la commission scolaire, on fait face à plusieurs défis, entre autres un défi en lien avec les prévisions démographiques et la capacité de prévoir ce besoin scolaire là dans un projet comme celui-ci qui va être en construction au cours des prochaines.. qui serait peut-être en construction au cours des prochaines années.

1045 Donc c'est sûr qu'au niveau de la prévision en fait de la population à scolariser, on considère que bien que le nouveau développement puisse être habité par des résidents actuels du quartier, on aura fort probablement un transfert de population à scolariser puisque ces résidents-là, s'ils proviennent déjà du quartier, on peut présupposer que les logements qu'ils quitteront seront fort probablement comblés par de nouvelles familles. D'ailleurs, l'arrondissement est assez prisé par les familles, il y a beaucoup de choses qui ont été faites et
1050 c'est un arrondissement qui accueille de plus en plus de familles.

1055 Donc au cours des dernières années – nous, on le voit – les prévisions démographiques pour les écoles qui sont déjà situées dans Rosemont et dans la Petite-Patrie font face à une hausse assez, disons assez soutenue de population en âge d’être scolarisée. Par contre, on a toujours des limites au niveau des calculs des prévisions du ministère de l’Éducation et de l’Enseignement supérieur. C’est-à-dire que pour le ministère, en fait, tant que les familles ne résident pas dans les immeubles, elles ne sont pas considérées dans les données statistiques. Donc un projet comme celui-ci, tant que les familles ne viendront pas y habiter, elles ne sont pas dans les prévisions démographiques du ministère, ce qui fait que ça devient extrêmement difficile

1060 aussi de voir à long terme un peu le développement de la population qui devra être scolarisée.

 Par contre, la commission scolaire, on est en mesure quand même de faire certaines prévisions. Il est clair qu’à l’heure actuelle, on s’est basé – puis vous le verrez dans le mémoire, je vais vous l’expliquer, un survol – ce que nous on fait à l’heure actuelle, c’est de regarder un

1065 peu la situation actuelle dans Rosemont-La Petite-Patrie le nombre de familles présentes avec enfants, le nombre d’enfants, le nombre de familles qui ont un enfant, deux enfants, trois enfants.

 Donc si on réplique cette population-là et qu’on la réplique dans le projet de 400 unités, on arrive à à peu près 160 enfants qui seraient en âge d’être scolarisés, en fait, en bas de dix-sept ans, qui viendraient habiter dans les nouveaux développements.

1070

 C’est clair qu’il y a un inconnu mais on a un promoteur qui est ici qui veut vraiment développer une offre axée sur les familles. Donc les données statistiques ont une certaine limite, on pourrait aussi présupposer que si chacune des familles qui arrive dans les nouvelles unités

1075 ont déjà un enfant, bien on est rendu déjà à 400, puis on pourrait augmenter aussi énormément en fonction de l’attrait en fait du message qui est envoyé par le promoteur plus spécifiquement.

 Donc malgré tout, on est quand même en mesure de voir qu’il va y avoir quand même un besoin dû à cet ajout de logements là et pour nous, c’est clair qu’on regarde, comme je vous dis

1080 en fait en lien avec les données possibles qu’on peut avoir à l’heure actuelle.

1085 On peut aussi présupposer qu'étant donné que c'est un nouveau développement, les familles qui vont venir s'y établir, c'est des familles soit qui ont des jeunes enfants ou qui prévoient avoir des enfants parce qu'on parle de logements de une, deux, jusqu'à trois chambres à coucher aussi.

Donc je vais laisser mon collègue vous faire un état des écoles à proximité.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1090 Donc deux écoles sont à proximité du Technopôle Angus, soit au sud, l'École Saint-Émile et au nord, l'École Saint-Jean-de-la-Lande. Alors l'École Saint-Jean-de-la-Lande sera l'an prochain à pleine capacité, soit 31 groupes sur 31, mais on peut dire sera à peine à pleine capacité parce que ça s'est fait grâce à la reprise d'un bâtiment qui est en face, donc on a dû évincer des organismes communautaires qui résidaient dans ce bâtiment-là pour pouvoir récupérer six classes. Il nous aurait manqué six classes l'année prochaine.

1100 Donc en ce qui concerne l'École Saint-Émile, sa capacité est de neuf groupes mais on en accueille douze actuellement. Il y a donc trois locaux, bibliothèque, local de service de garde, locaux polyvalents qui ont dû être convertis en classe. Alors on se retrouve avec les écoles qui sont à proximité du site qui sont déjà en surcapacité.

1105 Cette situation de pleine capacité est vécue par l'ensemble des écoles de Rosemont, et ce, depuis de nombreuses années. Plusieurs projets sont en cours pour faire face à cette hausse de population à scolariser dans le quartier. Mais les projets en cours ne suffiront pas puisque d'autres projets d'agrandissement seront déposés au ministère cette année. Donc beaucoup d'enfants dans Rosemont, et la croissance continue.

1110 On dénombrait 4 149 élèves du préscolaire et du primaire cette année pour ce secteur, donc je dirais à l'ouest de Pie IX. Selon les prévisions au ministère, c'est 4 247 élèves qui habiteront le même secteur en 2021-2022, donc au moins une centaine de plus.

1115 Cependant, comme disait Jean-François plus tôt, ces prévisions ne tiennent pas compte du développement résidentiel sur le site Technopôle Angus, de même que les autres développements résidentiels à proximité du site, donc on a parlé de Solotech, U31, etc., donc il y a beaucoup de développements autour qui vont aussi amener une pression sur les écoles qui sont déjà à pleine capacité.

1120 J'aimerais aussi souligner que le site du Technopôle Angus est situé à plus de 1.6 kilomètre des douze écoles de proximité, forçant ainsi la CSDM à offrir le transport scolaire pour les élèves de ce secteur avec les contraintes que ce dernier ferait vivre aux familles. De plus, l'objectif du projet est de développer un milieu de vie et non uniquement une offre de logement. Le transport scolaire de ces élèves viendra assurément briser l'aspect de quartier complet comme les familles s'attendent à avoir lorsqu'elles font le choix de demeurer à Montréal.

1125 **M. JEAN-FRANÇOIS GOSSELIN :**

1130 Oui, en fait, le dernier délai auquel on doit faire face ou enfin lorsqu'on planifie des projets comme ça, c'est sûr qu'on a des délais aussi en lien avec tout ce qui est des questions de financement, les questions de réglementation et tout ça. Donc lorsqu'on veut vraiment aller de l'avant avec un projet de nouvelle école, on parle d'un délai de trois à six ans, le temps qu'on arrive à boucler le financement, ensuite de ça, bon, il y a tout ce qui est les appels d'offres, la construction comme telle et tout. Donc on n'est pas retard. En lien aussi avec le fait que le site soit développé sur huit ans, donc on a encore de l'espace mais on est déjà dans cette étape de planifier cette école-là quant à nous.

1140 Avant de conclure, en fait, on soulève juste deux autres secteurs montréalais où il y a eu un développement immobilier résidentiel assez substantiel. On parle de Griffintown, on parle de l'ancien hippodrome Namur/Jean-Talon où, dans les projets de développement, on n'a pas prévu d'école primaire et à l'heure actuelle, on est justement en train de faire un peu... On travaille d'arrache-pied pour pouvoir offrir une solution à ces familles-là, autant avec la Ville que les arrondissements, d'avoir une école de proximité pour desservir ces familles-là.

1145 Donc quant à nous, en fait – puis j’arrive à la conclusion – non seulement à l’aide des
prévisions qu’on peut réaliser à l’heure actuelle du phasage du projet – on parle de huit à dix ans
– la situation des écoles aux abords du projet, les délais pour la construction et les taux
d’occupation des autres écoles, sans compter justement comme disait monsieur Dufort les
autres développements à proximité, on considère qu’il faut vraiment saisir l’occasion d’inscrire
1150 très clairement dans le projet de la Société de développement Angus la nécessité de réserver un
terrain suffisamment grand pour un usage éducatif. Donc pour nous, ça serait un terrain qui
permettrait d’accueillir une école ce qu’on appelle une école de petit gabarit, donc qui nous
permettrait de scolariser entre 250 et 310 élèves.

LE PRÉSIDENT :

1155

Vous avez terminé?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1160

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1165 Parce qu’on n’avait pas de mémoire écrit, donc on prenait des notes. On en aura un
bientôt. Dans le projet qui est ici soumis, le promoteur, sans que ce soit un engagement de la
municipalité parce qu’il semble qu’à la Ville de Montréal, on n’achète pas les terrains pour les
écoles, ce que l’arrondissement nous aurait dit en soirée d’information, le promoteur en suggère
un. La question que nous on pose, c’est : est-ce que c’est un terrain qui est adéquat pour
construire une école dans le projet tel que présenté?

1170

M. JEAN-DENIS DUFORT :

C’est une excellente question. En fait, qu’est-ce qu’un terrain adéquat pour accueillir une
école? On peut se poser déjà la question de qu’en est-il de la cour d’école? Lorsqu’on a eu des

1175 échanges avec les promoteurs, donc au cours de la dernière année et même un peu plus, on nous a présenté un projet qui était super intéressant, très novateur, très urbain, avec notamment une cour d'école sur le toit. C'est séduisant, c'est très intéressant mais est-ce que c'est le type d'installation qui est idéal pour les élèves? Posons-nous la question.

1180 La superficie du bâtiment qui nous était présentée, même si l'ensemble du toit était réservé pour la cour d'école, ne permettrait pas d'accueillir notamment tous les élèves dans la cour d'école en même temps. Vous verrez dans le mémoire, on vous présente des statistiques justement selon les règles ministérielles du nombre de mètres carrés réservés par enfant pour avoir des espaces adéquats dans la cour d'école. C'est clair que si on construisait le projet à
1185 partir de zéro en disant : « On place l'élève, par exemple, l'enfant au cœur du projet, qu'est-ce qui serait le mieux pour lui comme installation? » C'est clair que ce n'est pas une cour d'école sur un toit. Ça serait une cour d'école au sol avec différents espaces. On aurait pu l'imaginer, par exemple, juxtaposée au parc qui est de l'autre côté du projet.

1190 Donc clairement, l'installation qui nous est proposée actuellement n'est pas, à notre avis, l'installation qui est idéale ou la plus propice à l'aménagement d'une école. Est-ce que c'est faisable? Oui, c'est faisable, c'est possible, mais ce n'est pas, à notre avis, la situation idéale.

LE PRÉSIDENT :

1195 Le fait que cet emplacement-là serait l'emplacement retenu, est-ce que ça pourrait avoir un impact sur la recevabilité du projet au ministère de l'Éducation?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1200 En fait, le type de projet qui est proposé actuellement n'a jamais été reçu par le ministère de l'Éducation.

LE PRÉSIDENT :

1205

Mais selon votre expérience ou votre connaissance du domaine, est-ce que c'est quelque chose qui allongerait, par exemple, les délais de construction d'une école?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1210

C'est possible. Il y a des discussions qui doivent avoir lieu actuellement. En fait, il faut revoir les normes ministérielles. C'est aussi simple que ça. Donc c'est très complexe. Une école primaire financée par le ministère de l'Éducation, c'est une école qui est bâtie sur un terrain qui est possédé par la commission scolaire et sur lequel on bâtit selon des normes très strictes, très claires, etc. Le bâtiment donc qui nous est proposé dans le projet actuellement n'hébergerait pas qu'une école non plus, selon les discussions qu'on avait, et puis donc tout ça j'imagine est quand même ouvert à la négociation mais ce n'est pas des projets standard. Alors si ce n'est pas standard, ça devient très compliqué pour obtenir des autorisations.

1215

LE PRÉSIDENT :

1220

Est-ce que vous avez examiné, par exemple, une autre proposition?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1225

Une autre alternative.

LE PRÉSIDENT :

1230

Oui, une autre alternative.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1235 En fait, en tant que commission scolaire, on ne s'est pas donné le rôle de suggérer, par
exemple : réservez-nous telle parcelle de terrain dans Angus. On s'est plutôt positionné à venir
expliquer quels sont nos besoins : en tant qu'institution qui devons offrir un service éducatif de
proximité aux enfants qui habitent et habiteront ce secteur, d'après nous, l'idéal serait de
construire une école dans le secteur et, pour ce faire, on vous demande de nous réserver un
terrain de taille adéquate pour le faire.

1240

LE PRÉSIDENT :

Quand vous le demandez, vous le demandez au promoteur ou à la Ville de Montréal?

1245

M. JEAN-DENIS DUFORT :

En fait, on le demande. On le demande dans le mémoire ici. On suggère que...

LE PRÉSIDENT :

1250

Vous demandez à qui?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1255

Bien, c'est une excellente question, en fait. Qui devrait réserver le terrain? Est-ce que
c'est le promoteur? Est-ce que ça devrait être une obligation dans le règlement adopté par la
municipalité? Je n'ai pas cette...

LE PRÉSIDENT :

1260

Mais dans d'autres projets, vous avez construit d'autres écoles, la commission scolaire. Est-ce que c'est des terrains que vous avez acquis ou ce sont des terrains qui étaient propriété de la Ville ou des terrains de promoteur? La règle, c'est quoi?

1265

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1270

La plupart des écoles qu'on a bâties, en fait, on a surtout agrandi, c'était sur des terrains qui nous étaient propres déjà, qui appartenaient à la Commission scolaire de Montréal. Dans d'autres consultations publiques, notamment celle du pôle l'Assomption Nord il y a quelques semaines, quelques mois, donc là ce qui était demandé, c'était de réserver une parcelle de terrain qui actuellement appartient à la municipalité. Donc c'est le genre de choses qui ont été demandées dans le passé mais de mémoire, du moins dans Rosemont, dans les projets, dans les nombreux projets de construction actuellement, on bâtit sur nos propres terrains.

1275

LE PRÉSIDENT :

Mais dans le cas présent, vous n'avez pas nécessairement de discussion avec la Ville de Montréal?

1280

M. JEAN-DENIS DUFORT :

Non.

1285

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1290 Et on comprend que vous n'avez pas de terrain, sinon vous ne seriez pas obligé
d'agrandir tant que ça.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1295 Et voilà. Donc les écoles qui sont à proximité aussi, donc le terrain de l'École Saint-Émile
est inapte à un agrandissement. Du côté de l'École Saint-Jean-de-la-Lande, ça serait possible
de faire un petit agrandissement mais ça ne serait pas suffisant pour accueillir le nombre
d'élèves qu'on attend dans le secteur, d'autant plus que cet agrandissement-là pourrait au cours
des prochaines années être nécessaire pour accueillir juste les élèves qui habitent déjà dans le
1300 secteur.

LE PRÉSIDENT :

1305 Généralement, quand on construit des écoles, c'est pour des... Comment vous appelez
ça, des écoles à pied ou des écoles où les enfants vont à l'école à pied, vous avez un terme pour
ça...

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1310 Bien c'est des écoles de quartier qu'on appelle et puis donc...

LE PRÉSIDENT :

1315 Mais il y a un terme spécial, pour avoir été dans une autre commission célèbre. Le fait
que l'école serait située disons entre Saint-Joseph et Rachel, c'est-à-dire que ce que vous nous
dites, c'est que dans ce quadrilatère, donc dans le grand secteur Angus, il n'y a pas d'autres
écoles primaires.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1320

Exact.

LE PRÉSIDENT :

1325

Donc c'est vraiment un secteur qui serait favorable pour que les enfants puissent aller à l'école à pied.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1330

Tout à fait. Si on veut que les enfants qui habiteront le Technopôle Angus puissent se rendre à pied à l'école, il faudra construire une nouvelle école dans ce secteur-là.

LE PRÉSIDENT :

1335

Puis quand vous parlez d'une école de... Parce que moi je pensais qu'une école primaire, c'était 600 élèves qu'on planifiait en général, mais 300, c'est-à-dire, est-ce que c'est les six niveaux du niveau primaire, incluant les maternelles?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1340

Oui. C'est des maternelles et puis les différents niveaux, oui.

LE PRÉSIDENT :

1345

À 300 élèves, vous couvrez les sept niveaux?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

Oui.

1350 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Et le CPE peut être compté là-dedans?

1355 **M. JEAN-DENIS DUFORT :**

Non. Le CPE, ça serait une autre organisation. Donc si jamais, donc dans les discussions qui avaient lieu dans le passé avec le promoteur, il imaginait justement dans ce bâtiment-là pouvoir réunir CPE, école, cour d'école sur le toit, des installations qui seraient partageables ou utilisables dans le fond en soirée quand ce n'est pas utilisé par l'école, c'est charmant, c'est vraiment intéressant, cela dit, comme on mentionnait tantôt, il y a les enjeux d'approbation ministérielle et aussi comme institution publique, dont le devoir est de scolariser les élèves, ce n'est pas à notre avis le type d'installation qui serait la plus adéquate pour les élèves. Voilà.

1365 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

On parlait, je crois, d'une école de quatre étages. Est-ce que ça c'est standard dans les nouvelles constructions?

1370 **M. JEAN-DENIS DUFORT :**

Je vous dirais non. Je ne sais pas si on a à la commission scolaire des écoles de quatre étages? Si on en a, elles sont rares, du moins dans Rosemont.

1375 **LE PRÉSIDENT :**

On nous a dit qu'elles l'étaient mais qu'elles étaient anciennes.

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1380

C'est possible. La plupart des écoles dans Rosemont ont un ou deux niveaux.

LE PRÉSIDENT :

1385

Juste pour revenir, parce que la politique du ministère de l'Éducation, c'est à l'effet qu'elle n'acquiert pas de terrain pour construire des écoles? Donc, elle s'attend qu'on les ait acquis dans le passé, mais il n'y a pas...

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1390

En fait, si mon souvenir est bon, dans le règlement ou dans la loi, ça dit que normalement c'est la Ville qui cède un terrain à la commission scolaire.

LE PRÉSIDENT :

1395

Avez-vous un document qui dirait ça?

M. JEAN-DENIS DUFORT :

1400

On pourrait vous le transmettre.

LE PRÉSIDENT :

1405

Oui, on apprécierait. D'accord. Avez-vous d'autres...

M. JEAN-DENIS DUFORT :

Non. Bien, sinon, peut-être pour résumer, l'enjeu pour nous c'est oui d'avoir une école dans le secteur pour permettre aux enfants de pouvoir aller à l'école à pied. C'est aussi l'enjeu du

1410 moment de construction. Donc le ministère nous alloue actuellement du financement pour les
enfants qui habitent déjà un secteur. Donc dans notre cas, il n'y a pas encore d'enfants qui
habite ce secteur-là, du moins dans le Technopôle, et donc c'est un développement qui va
s'échelonner sur huit à dix ans. Donc ne sachant pas exactement combien d'enfants habiteront
1415 ce secteur-là et tout, et tout, c'est très difficile pour nous de justifier précisément la taille de
l'école, le financement requis, et tout, et tout. C'est pour ça qu'au moment où on est aujourd'hui,
on souhaite plutôt se réserver la possibilité de construire l'école dont on aura besoin au moment
le plus approprié.

LE PRÉSIDENT :

1420 Le projet qui est au nord de la rue Mont-Royal, Solotech, celui dont la construction se
termine actuellement, vous avez des données à savoir combien... Parce que ça s'est construit en
quatre ans, il paraît, ce complexe-là, il reste un édifice à construire de six étages qu'on nous a
dit, vous ne savez pas combien il y a d'enfants dans ce projet-là?

1425 **M. JEAN-DENIS DUFORT :**

Non, je n'ai pas de détail.

1430 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Parce que c'est quand même...

1435 **M. JEAN-DENIS DUFORT :**

Je crois que Solotech, c'était... en tout cas plus d'une centaine de logements/familles qui
sont prévus, du moins on verra.

LE PRÉSIDENT :

1440

Non, mais moi je parlais qui est déjà construit, qu'on a visité.

M. JEAN-FRANÇOIS GOSSELIN :

1445

On cherche à attirer aussi. Je pense que là on a vraiment un projet qui est fait autour de... qui est clair, c'est une intention avouée du promoteur aussi, c'est de garder les familles en ville, donc de leur offrir un milieu de vie. Donc c'est sûr qu'à ce moment-là, on a peut-être... Le message est déjà envoyé aussi plus clairement que d'autres développements qui ont été faits à Montréal à l'heure actuelle.

1450

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Alors on pourrait appeler maintenant monsieur Mathieu Duchesne. On avait prévu de vous recevoir après la pause mais on est un peu en avance. - L'installation, si c'est complexe, on va prendre notre pause maintenant et on vous revient dans quinze minutes.

1455

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1460

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

1465

Donc on vous rappelle qu'il est intéressant que lors de vos présentations, vous nous laissiez du temps pour qu'on puisse vous poser des questions, si on veut respecter le temps de vingt minutes par personne. Ça serait très apprécié. Bonsoir, Monsieur!

M. MATHIEU DUCHESNE :

1470

Bonsoir! Je suis ici à titre de citoyen. Donc je remercie la commission de nous permettre de nous exprimer sur le projet parce que jusqu'à maintenant, on a eu beaucoup d'informations et c'est une opportunité pour nous de venir vous dire qu'est-ce qu'on en pense en tant que résident de Angus.

1475

Donc comme je dis, moi je suis citoyen de Rosemont, comme vous avez pu le voir dans mon mémoire, donc depuis ma naissance et plus spécifiquement dans Angus depuis quinze ans. Donc essentiellement, comme vous savez, Angus est présentement un quartier majoritairement résidentiel avec une qualité de vie enviable, comme le disait un de mes prédécesseurs. C'est pratiquement une banlieue à Montréal et où l'équilibre actuellement m'apparaît menacé.

1480

« Menace », c'est un terme que je trouve peut-être un peu fort mais c'est quand même le terme que j'ai choisi d'utiliser avec les nombreux projets qui sont dans les environs, à savoir Solotech, Norampac, le MUV, U31, Angus Avenue du Mont-Royal - c'est le nom du projet dont vous cherchiez au nord de Montréal entre Augustin-Frigon et Molson.

1485

LE PRÉSIDENT :

Comment s'appelle-t-il?

1490

M. MATHIEU DUCHESNE :

Angus Avenue du Mont-Royal.

1495

LE PRÉSIDENT :

Avenue du Mont-Royal.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1500

Oui. Et ensuite, Rosemont Les Quartiers qui est un petit peu plus au nord aussi. Voilà. Donc l'impact de tous ces projets-là quant à moi – c'est un peu ce que je résume dans mon mémoire, je vais essayer de faire le plus vite possible avec le temps qui m'est imparti – donc essentiellement, je vais discuter de la densité de l'occupation du territoire à la suite de ces
1505 développements-là, de son impact sur le stationnement et la circulation, de l'impact sur l'utilisation des services actuels et/ou futurs, et, je n'y arriverai pas, je suis sûr, mais quand même de l'ensoleillement éventuellement.

1505

Donc la densité. Je vous rappelle les statistiques et les coordonnées que vous savez déjà. Donc quinze bâtiments de quinze à six étages avec une dérogation pour 20 mètres de
1510 hauteur à raison de 400 logements dont 20 % de logements sociaux. - Je m'excuse si je parle rapidement pour la sténographe mais c'est que je n'ai pas beaucoup de temps - 2 500 nouveaux résidents et 1 500 nouveaux travailleurs d'ici 2021.

1510

LE PRÉSIDENT :

1515

Mais c'est quand même intéressant que vous parliez plus lentement parce que le
verbatim va être publié puis s'il manque la moitié de vos mots...

M. MATHIEU DUCHESNE :

1520

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

1525

Prenez le temps qu'il faut.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1530 D'accord. Au point de vue de la densité, je vais me permettre un sophisme par appel à
l'autorité. Donc je vais citer deux experts que j'ai entendus à l'émission *Le 15-18*, à la première
chaîne à Radio-Canada, à savoir madame Fanny Dagenais qui est de l'Observatoire des tout-
petits de la Fondation Lucie et André Chagnon qu'on connaît bien dans le quartier, qui parraine
le fameux *Phare Enfants Familles* qui est à côté de chez nous et docteure Marie-France
1535 Raynault qui est de la Direction de la santé publique.

Ce qu'elle disait en gros, c'est qu'un enfant qui vit dans un logement trop petit avec
plusieurs membres de sa famille a plus de risque de connaître des problèmes de santé, à savoir
des maladies gastrointestinales, des maladies respiratoires, etc. Une famille sur cinq vit dans un
1540 logement inapproprié ou trop cher pour ses moyens, ce qui amène les ménages à s'entasser et
elle soulève que quatre personnes, à savoir deux adultes et deux enfants, qui vivent dans un
4 1 /2, ça peut être considéré comme du surpeuplement.

À la lumière du projet... Je vais continuer un petit peu plus loin. Ensuite, il y a docteure
1545 Marie-France Raynault dont je vous mentionnais le nom aussi, qui mentionnait qu'une trop
grande densité conduit à une cascade inquiétante, à savoir des parents qui sont déprimés,
ralentissement du développement des enfants, sous-stimulation, stress chronique, baisse de la
capacité de défense face aux infections, asthme, retard dans l'apprentissage et risque de
décrochage scolaire.

1550 Bon, ça a l'air apocalyptique tout ça mais, bon, tout ça pour dire qu'il y a une pénurie de
grands logements à Montréal, précisément dans Angus, et que ce soit des logements privés
et/ou sociaux.

1555 Je vais arriver plus spécifiquement à ce que le projet demande présentement. Donc il y a
des dérogations à savoir par rapport à la densité, à la hauteur et à la marge avant et élément de
construction. C'est le tableau qui nous avait été présenté par la Ville de Montréal à la dernière

séance d'information qui met en détail toutes les dérogations, qui a été présenté à l'Annexe 1, si je me souviens bien, de mon mémoire.

1560

Hauteur maximale, donc en dérogation au Règlement d'urbanisme 01-279 pour une hauteur maximale de 20 mètres, à savoir six étages. Il faut savoir que le projet...

LE PRÉSIDENT :

1565

C'est-à-dire que la demande de dérogation, ce n'est pas pour le 20 mètres; la demande de dérogation, c'est pour le six étages dans 20 mètres.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1570

Exactement. Parce que présentement...

LE PRÉSIDENT :

1575

Non, mais il n'y a pas de demande de dérogation quant à la hauteur.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1580

D'accord. À ma connaissance, c'est que le 20 mètres à l'origine devait... En fait, ça devait être six étages sur une plus haute hauteur et ça avait été ramené, suite à une pression populaire, à 20 mètres mais sur six étages. Donc on ramène ce qui était sur six étages sur plus de 20 mètres et on met ça sur 20 mètres. Donc on réduit la hauteur des étages, c'est ma compréhension de la dérogation.

1585

LE PRÉSIDENT :

Il y aura un droit de rectificatif, Monsieur.

M. CHRISTIAN YACCARINI : (DANS LA SALLE)

1590

Il n'y a pas...

LE PRÉSIDENT :

1595

Non, non, non. Mais ce qu'il y a, c'est que, prenez-le en note parce que dans les mémoires – excusez-moi – dans les mémoires, on a vu, c'est-à-dire c'est toujours de l'interprétation. Les gens font de leur mieux pour être capable d'avoir une bonne compréhension du projet, on ne peut pas leur demander d'avoir la même connaissance que celui qui a rédigé le projet.

1600

Alors vous les prenez en note, puis si on n'a pas le temps de tous les donner verbalement à la fin, vous les donnez par écrit et à ce moment-là ils vont être diffusés sur le site internet de l'Office. Alors, je vous permets de continuer, Monsieur. Mais soyez sans crainte, on ne coupera pas sur les éléments que vous allez aborder.

1605

M. MATHIEU DUCHESNE :

D'accord. Non, c'est que j'ai été habitué à des cadres très stricts où on ne pouvait pas dépasser notre minutage, donc comme... c'est une préoccupation.

1610

Ensuite, l'implantation éventuelle d'une école. Donc les gens de la commission scolaire en ont parlé un peu au préalable. Donc il y a une préoccupation à savoir on venait mettre une école de quatre étages avec une cour d'école au quatrième étage. Là, encore, je n'ai pas d'enfant mais on peut concevoir quand même rapidement que ce n'est pas simple d'avoir une cour d'école.

1615

Pour les parents qui viennent reconduire leurs enfants parce que oui, il y en a beaucoup qui vont venir à pied mais pour les parents qui vont venir les reconduire, d'avoir à laisser monter

1620 jusqu'au 4e étage, un petit pit de 7 ans, je pense que ça ne serait peut-être pas nécessairement envisageable.

1625 Autre aspect qui est non négligeable par rapport à la hauteur. Moi, j'habite au troisième sur André-Laurendeau et il vente, mais vraiment beaucoup. Alors si on met une cour d'école au quatrième étage, bien je vais appeler à beaucoup de sécurité et de prudence parce que les enfants vont peut-être s'envoler.

1630 Ensuite, pour la hauteur, donc la dérogation pour le fameux 20 mètres, c'est l'acétate ou la diapositive qui a été présentée par la Ville de Montréal lors de la séance d'information qui nous montrait toute la topologie des hauteurs dans le secteur actuel et ça nous permet de voir que tous les bâtiments actuellement étaient d'une hauteur maximum de 19 mètres à l'exception des bâtiments des Locoshops, du bâtiment de l'Ordre des infirmières et du bâtiment de la clinique médicale; tous les autres sont à 19 mètres et moins et ce sont les trois seuls bâtiments actuellement qui sont à 20 mètres et plus.

1635 Donc dans ce contexte-là, pour l'intégration dans l'environnement actuel, pour le maintien de la qualité de vie et pour favoriser l'équilibre, ma proposition serait de revoir à la baisse la hauteur maximum des bâtiments dans l'îlot central à 19 mètres et de diminuer le nombre d'étages maximum afin de créer un véritable milieu de vie propice à l'établissement et à la rétention des familles.

1640

LE PRÉSIDENT :

Vous le diminueriez à combien d'étages?

1645

M. MATHIEU DUCHESNE :

Quatre étages, ça va, mais 19 mètres. On a déjà fait remarquer que sur André-Laurendeau les bâtiments sont déjà à quatre étages et à 19 mètres aussi.

1650 Je comprends qu'à l'époque où ça a été fait, ça n'a peut-être pas été nécessairement apprécié, mais là, c'est là. Donc on ne voudrait pas créer de précédent en allant encore plus haut que ce qui existe déjà sur André-Laurendeau entre William-Tremblay et Mont-Royal.

1655 Par rapport à la densité, on parle aussi d'une dérogation. Donc on voulait amener une dérogation à 3. Je ne suis pas urbaniste, donc c'est seulement les unités qui étaient exposées par monsieur de la Ville, il disait qu'il y avait une densité à 3.5 pour le bloc logement social. Bon, je ne suis pas urbaniste comme j'ai dit...

LE PRÉSIDENT :

1660 Non, mais c'est ça, moi je suis urbaniste. Mais le 3.5 est strictement dû au fait que quand on détermine la superficie, on va avoir un terrain distinct, on ne fait pas une flèche pour aller prendre une partie du parc central pour arriver à 3 comme tout le monde, mais si on le prenait sur l'ensemble du site, on est à 3. Mais pour ce bâtiment-là, on est à 3.5, parce que c'est juste
1665 une gymnastique de découpage de terrain qui fait que c'est à 3.5. C'est ce que j'ai compris.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1670 Bien, je suis en faveur du logement social, alors je ne comprenais pas pourquoi le seul logement qui était destiné au logement social avait une densité supérieure à tous les autres bâtiments.

LE PRÉSIDENT :

1675 C'est-à-dire, visuellement puis de sentiment, il n'y a pas de densité différente. C'est juste quand on découpe un terrain, il aurait pu faire une bande étroite puis aller chercher une bande étroite dans le cœur pour arriver à 3, mais on ne fait pas ça. Donc on dit 3.5 mais ça ne change pas. Sur le total, tout est à 3.

1680 **M. MATHIEU DUCHESNE :**

Je voulais juste exprimer ma préoccupation puis le fait que le logement social ne doit pas être de qualité inférieure au point de vue de la densité et de la qualité de vie pour ces résidences-là.

1685

LE PRÉSIDENT :

Sur cet aspect-là, soyez rassuré.

1690 **M. MATHIEU DUCHESNE :**

On s'entend.

LE PRÉSIDENT :

1695

On a eu la réponse lors des soirées d'information.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1700

D'accord. C'est parce que malheureusement, avec l'information qui m'était donnée, c'est les seules données que j'avais. On nous a aussi dit que ça rencontrait les normes actuellement et d'après moi, c'est probablement une évolution par rapport à la situation actuelle. Je ne sais pas c'est quoi la densité actuellement dans Angus. Est-ce que c'est 3? Est-ce que c'est 8? Est-ce que c'est 1.5? Mais clairement, en mettant le nombre de bâtiments dans le terrain qui est là, c'est sûr qu'il va y avoir une évolution par rapport à la situation actuelle. Je crains que ça ne puisse pas être en mesure de garder la qualité de vie, ni même de donner une même qualité de vie pour les citoyens qui s'établiraient dans cet îlot-là.

1705

1710 Donc à cet égard, ma recommandation, ça serait de diminuer le nombre de bâtiments, donc de passer de quinze à peut-être dix ou huit ou je ne sais trop, et agrandir la grandeur des logements afin d'y créer vraiment un milieu qui va être propice pour les familles. Parce que c'est beau de faire des trois étages mais si ça rentre dans 900 pieds carrés, ben ça va être des chambres minuscules et ce n'est pas vrai qu'on va pouvoir garder les familles heureuses et comme je disais plus tôt, au point de vue de la surpopulation et d'une trop grande densité.

1715 Ensuite, le stationnement, on en a parlé aussi beaucoup. Oui, je sais, nous sommes en 2017. Oui, le transport en commun. Oui, Bixi. Je suis tout à fait d'accord avec ça. On a Téo Taxi qui est basé dans Angus. Je suis tout à fait d'accord avec ça. Mais ça reste que les gens ont des voitures encore et c'est quand même utile.

1720 Ce que la Ville nous avait dit à la session d'information, c'est qu'il y aurait aucune dérogation qui aurait été demandée par rapport au nombre de stationnement en disant que l'offre de stationnement, et le temps des verbes est significatif ici « devrait répondre à la demande ». Donc je ne sais pas, oui, on m'a dit qu'il y a eu des études, je n'ai pas été en mesure d'apprécier ces études-là. Est-ce qu'elles ont vraiment considéré tous les projets actuels et futurs qui sont en développement et/ou qui sont prévus? Voilà.

1730 Donc j'ai un doute par rapport à la capacité de l'environnement de pouvoir accorder suffisamment de stationnement, ne serait-ce que... Même si je répète qu'on met ça dans un cocktail de transports et de mobilité modernes en 2017. Oui, nous sommes à Montréal, je comprends ça, on n'est pas en banlieue. L'auto ne devrait pas être maître et roi mais quand même, il faut avoir un minimum d'accommodation ici.

LE PRÉSIDENT :

1735 Et votre proposition est à l'effet de diminuer le nombre de logements, c'est-à-dire que vous maintiendriez le nombre de cases de stationnement qui est proposé?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1740

Je vais y arriver, c'est ma prochaine diapositive. Je voulais aborder aussi... Le stationnement, c'est ça qu'on disait, qu'il y avait 540 places de stationnement souterrain qui étaient prévues et on se targuait de dire que c'était 120 de plus que ce qu'exigeait la réglementation. Bravo! D'autre part, on indiquait que – ma batterie est morte, ce n'est pas grave – on indiquait que le nombre de cases sur rue passerait de 389 à 360. Donc 389 à 360, donc déjà on perd une trentaine de places, de cases sur la rue et je n'ai pas été en mesure d'évaluer précisément le plan mais savoir par où se font les entrées pour le fameux stationnement souterrain. Est-ce qu'il va y en avoir une, deux, trois ou quatre? Est-ce qu'ils vont entrer par Mont-Royal? Par Augustin-Frigon? Par Molson? Par William-Tremblay?

1745

1750

LE PRÉSIDENT :

Si vous faites référence au document de présentation du projet, il y a deux entrées au stationnement.

1755

M. MATHIEU DUCHESNE :

O.K. Pour 540 places, ça m'apparaît peu mais c'est mon opinion. Ça va faire quand même beaucoup de trafic à 540 places, on va se croire dans un spectacle continu.

1760

Je vais continuer. Donc la circulation et le stationnement. Donc le stationnement est de plus en plus difficile. C'est ce que déjà un citoyen vous a parlé, vous a souligné un peu plus tôt. Le transport alternatif, oui, on est d'accord. On disait aussi qu'il y avait peu d'impacts sur la circulation, sauf pour le virage à gauche sur Molson, sur Saint-Joseph vers Molson. Moi, je marche tous les matins avec mon chien, je peux vous dire que parfois sur Mont-Royal, il y a du monde et ce n'est pas nécessairement facile de traverser rapidement. Vers 7 h, 8 h, c'est quand même rapide.

1765

1770 Si on rajoute une école, je suis tout à fait pour l'implantation d'une école mais si on implante au coin – ce que j'ai vu sur le projet – au coin de Mont-Royal et Molson, la rue qui est déjà plus étroite Mont-Royal entre Molson et Augustin-Frigon, si on amène du trafic pour la circulation pour amener les enfants à l'école, c'est sûr qu'on ne sera pas capable de fournir à tout ce monde-là. Je vais essayer d'avancer...

1775 **LE PRÉSIDENT :**

Il a de la difficulté de changer les images de son *Power Point*. Mais vous pouvez continuer. Mais vous pouvez continuer.

1780 **M. MATHIEU DUCHESNE :**

Absolument.

LE PRÉSIDENT :

1785 C'est que vous vous faites un devoir de nous présenter votre mémoire mais nous, on l'a lu entièrement. C'est pour ça que des fois je vous coupe.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1790 C'est correct, j'achève.

LE PRÉSIDENT :

1795 Alors, c'est ça, O.K.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1800 Donc afin de faciliter la circulation et le stationnement, je vais réitérer ma demande donc de diminuer le nombre de bâtiments et le nombre de citoyens et de travailleurs qui vont arriver par là.

1805 Utilisation des services. Donc on a déjà parlé que la demande excède l'offre, que ce soit le CPE, école, la clinique – il y a un orthodontiste qui vient d'ouvrir, on est content mais, bon, ce n'est peut-être pas suffisant pour vraiment remplir tous les besoins de santé – et le parc, bien qu'on ait mentionné à la Ville la dernière fois qu'on respectait les quotas d'utilisation, la perception est que, oui, il y a une densité de plus en plus importante de l'utilisation des services pour ça.

1810 Je vais abréger. Donc utilisation des services.

LE PRÉSIDENT :

1815 J'aurais une question à vous poser par rapport à ça. C'est que vous êtes un résident du secteur, vous vous promenez.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1820 Absolument, oui.

LE PRÉSIDENT :

1825 Nous, en nous promenant dans le quartier, on a vu qu'on était quand même relativement près du Parc du Pélican.

M. MATHIEU DUCHESNE :

Qui est plus haut, oui.

1830 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que les gens du quartier aussi peuvent fréquenter les deux ou c'est trop loin?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1835

Ils peuvent y aller. Non, non, ça se fait très, très bien. Il y a un parc à chiens, donc je sais qu'il y a plusieurs propriétaires qui peuvent y aller, même les familles aussi peuvent y aller. Cependant, le Parc Jean-Duceppe est plus petit, est mieux aménagé. Alors ce n'est pas rare qu'on voit des gens, particulièrement l'été, les fins de semaine, qui viennent même de l'extérieur du quartier, qui viennent faire des barbecues dans le parc aussi. Alors si on rajoute le nombre de résidents qu'on prévoit dans l'îlot à côté, bien j'imagine que ça va faire une augmentation importante d'utilisation du parc, et je crains qu'on ne soit pas en mesure de vraiment.. qu'il y ait un impact, en fait, sur la qualité de vie de cette utilisation-là.

1840

1845

Ensuite, utilisation des services. Donc j'ai fait un petit exercice. Donc à moins de 1.1 kilomètre, ou seize minutes de marche sur les données que j'ai prises par *Google Map*, on se retrouve à l'intérieur de la Promenade Masson qui est tout près, où il y a déjà un nombre important de restaurants. J'ai même un voisin qui appelait ça la *rue de la faim et de la soif*, donc ça indique déjà qu'est-ce qu'il en est, et il y a plusieurs locaux commerciaux vides. Donc je pense que ça serait davantage important d'influencer pour revitaliser cette structure-là et favoriser l'établissement de commerces dans les bâtiments qui sont déjà existants.

1850

LE PRÉSIDENT :

1855

Ils se trouveraient principalement à quel endroit les locaux vides?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1860 Sur la rue Masson, entre Iberville et Saint-Michel. Vous en trouvez régulièrement. Entre autres, il y a le *Tim Hortons* qui projette de s'implanter au coin de la 7e avenue, si je ne me trompe pas, qui soulève une protestation actuellement parce que ça ne cadre pas dans l'offre que les citoyens voudraient recevoir dans ce milieu-là.

LE PRÉSIDENT :

1865 Mais dans le centre commercial qui est tout à côté, est-ce qu'il y a des locaux vacants?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1870 Au Centre Maisonneuve, non, je ne pense pas qu'il y ait de locaux vacants à ma connaissance, non. Parce qu'à l'intérieur, les commerces, ça a vraiment beaucoup agrandi. Il y a une clinique dentaire qui est maintenant établie là, il y a un *Provigo, Maxi* maintenant qui est rendu là, voilà. Donc je ne pense pas qu'il y ait de locaux vides spécifiquement dans ce centre commercial là.

1875 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1880 Est-ce que votre proposition par rapport aux services, vous dites : « On devrait d'abord peut-être alimenter la rue Masson qui a déjà des problèmes », est-ce que ça ne concerne que la restauration ou vous souhaitez avoir des services quand même?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1885 C'est surtout les autres services, que ce soit un nettoyeur, une boucherie, il y a déjà une excellente poissonnerie sur Molson, chez *Norref*, il y a des pharmacies, il y a des banques et tout, mais ça peut être d'autres commerces de proximité. Je n'ai pas d'exemple précis mais je pense qu'on peut très, très bien établir ça sur la rue Masson.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1890 Sur la rue Masson?

M. MATHIEU DUCHESNE :

1895 Oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Et votre sentiment, c'est on n'en a pas besoin dans l'îlot.

1900 **M. MATHIEU DUCHESNE :**

1905 Ça ne serait pas une nécessité parce que dans une perspective où j'appelle à une diminution de la densité du nombre de bâtiments dans l'îlot Angus, je me dis qu'on peut déjà utiliser les bâtiments existants déjà et maximiser l'offre qu'on peut avoir sur la rue Masson qui pourrait tout à fait convenir aux gens qui habitent dans Angus.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1910 Mais vous n'avez pas chiffré le nombre de bâtiments que vous souhaiteriez, vous avez...

M. MATHIEU DUCHESNE :

1915 Malheureusement, ça m'a déjà pris beaucoup de temps à faire ce que je vous ai présenté là, alors...

LE PRÉSIDENT :

Et on l'apprécie beaucoup d'ailleurs, je vous remercie.

M. MATHIEU DUCHESNE :

1920

Il y a des gens professionnels qui seront peut-être plus en mesure que moi de vous présenter ça. Ensuite, au point de vue de l'alimentation, le citoyen en parlait un petit peu plus tôt. À moins de 1.1 kilomètre, j'ai recensé quatre épiceries importantes, à savoir le *Maxi* au Centre

1925

Maisonneuve, *Provigo Le Marché* dans Angus, le *Métro* Saint-Joseph et *Maxi* sur la rue Masson. Alors je ne pense pas qu'on soit dans ce qu'on appellerait un désert alimentaire avec quatre supermarchés de grande surface à l'intérieur de 1.1 kilomètre à pied. Donc je pense qu'on est déjà quand même bien servi et je sais que ce n'est pas prévu dans le projet de développer des épiceries à grande surface non plus.

1930

Ensoleillement, donc un simple mot, vous avez pu le lire dans mon mémoire. Donc attention à la hauteur et à la densité des bâtiments. Entre autres, j'avais exposé un document qui avait été illustré par la Ville sur l'impact de la hauteur des bâtiments qui pouvait créer un genre de ce que j'ai qualifié de *Central Dark* où il y avait un point au 21 décembre qui était dans l'obscurité toute la journée. Donc d'où ma recommandation de diminuer la densité et le nombre de

1935

bâtiments et la hauteur permise pour les bâtiments dans l'îlot Angus. Voilà.

Puis j'aurais un dernier commentaire mais vous l'avez évoqué au début donc qui était la portée des travaux de la commission. Donc j'ai cru comprendre que ce n'était pas une instance décisionnelle mais que c'était plus consultatif, que vous étiez pour remettre un rapport. Donc

1940

j'imagine qu'éventuellement au conseil de ville, on va avoir un impact de votre travail, à savoir qu'est-ce que vous avez retenu de notre consultation.

LE PRÉSIDENT :

1945

C'est ça. La commission prend connaissance de l'ensemble d'une centaine de mémoires qu'on aura plus, disons, les citoyens qui se présentent ici sans déposer de document. Mais après, la commission est libre de sa réflexion et de son analyse.

1950 À la lumière de l'ensemble de ce qu'on a entendu, de l'ensemble de la documentation qui nous est fournie ou qu'on va chercher, on se fait nous-mêmes une opinion et c'est l'objet de nos recommandations au conseil municipal de la Ville de Montréal dans ce cas-là, ce n'est pas à l'arrondissement.

1955 **M. MATHIEU DUCHESNE :**

Ça ne sera pas à l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

1960 C'est à la Ville de Montréal.

M. MATHIEU DUCHESNE :

D'accord.

1965

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie infiniment, Monsieur. Merci beaucoup. J'appelle madame Galina Ribina. Bonsoir, Madame!

1970

Mme GALINA RIBINA :

1975 Bonsoir! Bonsoir tout le monde! Alors moi, je m'appelle Galina Ribina, j'habite dans le quartier Angus puis voici mon opinion pour le projet mixte de la SDA. Vu que la construction de bureaux est permise, je vais m'exprimer au sujet de la partie résidentielle seulement. Le promoteur nous parle de plusieurs avantages de ce projet mixte mais nous verrons beaucoup de désavantages qui affecteront mal notre qualité de vie, puis pour les raisons suivantes : c'est le manque des espaces verts du quartier.

1980 Un seul parc Jean-Duceppe devient surchargé, on fait même des blagues entre les voisins qu'il va falloir installer les machines à billet pour les enfants de prendre les installations des jeux.

1985 Puis l'arrivée de centaines de résidents dans le quartier aggravera la situation. C'est difficile de trouver un médecin de famille puis une place dans un CPE présentement. Ce n'est pas possible vraiment, même si vous habitez là, ce n'est pas possible même de trouver une place dans les garderies qui coûtent 35 \$ par jour.

1990 Alors ça va aussi amener l'augmentation de trafic, il y a plus de voitures qui vont passer, qui vont essayer de se stationner. Même que le promoteur dit : « Ah! C'est mieux d'utiliser le transport public, Bixi. » Oui, il n'y a pas de solution magique ici. Il va y avoir sûrement le monde qui vont venir de la banlieue pour travailler dans ces bureaux-là. Alors c'est ça.

1995 Puis la construction d'un quartier pour les prochains deux ans, ça va nous affecter, ça va créer beaucoup de poussière, beaucoup de bruit dès 7 h le matin. Voilà. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup. On va avoir différentes questions à vous poser.

2000 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Vous parlez de la construction pour les deux prochaines années.

Mme GALINA RIBINA :

2005

Oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2010

Vous savez que le projet est étendu peut-être...

Mme GALINA RIBINA :

Va durer pendant dix ans.

2015 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

D'accord. Je voulais juste m'assurer que vous aviez cette information-là. Vous parlez de poussière, de bruit, est-ce que vous avez des recommandations à faire au promoteur là-dessus?

2020 **Mme GALINA RIBINA :**

2025 Mais ma recommandation, ce n'est pas pour le promoteur, c'est plutôt pour la Ville de ne pas accepter ces dérogations. Nous, on n'a pas vraiment la garantie qu'une fois ces dérogations sont là, qu'ils ne vont pas demander une autre dérogation pour la partie commerciale que ça ne va pas se transformer vers un résidentiel, vers un autre résidentiel, tandis qu'il y a déjà beaucoup de pression sur les services.

2030 Quand je parle de services, je ne parle pas d'épicerie, je parle des vrais services comme les écoles, les garderies. Puis comme on a entendu aujourd'hui, avoir un permis pour cette école dans ce quartier, ça ne va pas être facile parce que le terrain n'est pas standard. Alors ce n'est pas décidé encore pour l'école.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2035 Est-ce que vous considérez que le terrain qui est proposé par SDA est un terrain acceptable?

Mme GALINA RIBINA :

2040 C'est trop petit. Je dirais si ça serait une vraie école selon les standards, ce que j'ai vu, ça serait genre moitié, peut-être un tiers de ce terrain qui va être occupé par une école.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2045 Vous avez parlé du trafic, du stationnement, est-ce que vous avez des propositions à faire là-dessus? Comment on peut améliorer les choses? Vous dites dans votre mémoire que : « Je ne pense pas que la proposition de la gestion intelligente du stationnement soit une solution viable pour gérer le stationnement. »

Mme GALINA RIBINA :

2050 Oui, effectivement, pendant les séances d'information, le promoteur nous a parlé que le matin, les résidents vont partir, puis les places de stationnement vont être prises par les gens qui travaillent. C'est une excellente idée sur papier mais si on pense à la réalité, moi j'ai acheté un condo, j'ai une place de stationnement, ma voiture reste là pendant cinq jours sur sept. Alors je vais au travail en prenant soit le métro, soit l'autobus. Alors je marche des fois. Alors est-ce que c'est vraiment viable, cette solution? Puis une fois, quand il a été demandé les détails, genre c'est quoi? Il a dit : « On va développer au fur et à mesure. » Mais...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2060 Avez-vous des suggestions à lui faire pour une meilleure gestion du stationnement?

Mme GALINA RIBINA :

2065 De vraiment présenter les détails, comment est-ce qu'il va gérer d'une façon intelligente cet échange entre le monde qui habite et entre le monde qui travaille. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2070 Parce que vous, vous avez une place réservée tandis que normalement, si on a un échange, ça veut dire que la personne n'aurait pas nécessairement sa place réservée, elle prendrait la place qui reste.

Mme GALINA RIBINA :

2075 C'est ça, oui.

LE PRÉSIDENT :

2080 On se demandait, vous, vous êtes dans le quartier depuis quelque temps déjà.

Mme GALINA RIBINA :

Oui.

2085 **LE PRÉSIDENT :**

2090 Je me demandais, les nouvelles générations, est-ce qu'elles ne sont pas plus tentées par, par exemple, les Communauto ou ces choses-là, où de plus en plus on voit que les gens utilisent ces véhicules-là plutôt que de s'acheter un véhicule qui resterait dans sa case de stationnement pendant cinq jours sur sept.

Mme GALINA RIBINA :

2095 En fait, je...

LE PRÉSIDENT :

Dans vos amis, dans les connaissances que vous avez.

2100 **Mme GALINA RIBINA :**

Pour moi, j'ai eu ma voiture avant de déménager à Angus, puis c'est vrai que maintenant je ne l'utilise pas aussi souvent qu'avant. Mais entre mes amis, le monde, oui, il y a du monde qui

2105 préfère autopartage mais je vous jure, tous les amis qui utilisent l'autopartage, pendant les weekends, ils sautent dans ma voiture pour aller quelque part. Alors...

LE PRÉSIDENT :

2110 C'est vous qui partagez votre voiture, d'accord.

Mme GALINA RIBINA :

Oui.

2115 **LE PRÉSIDENT :**

2120 Non, mais c'est une bonne question parce que c'est sûr que la question de stationnement revient dans énormément de mémoires, puis c'est ça, le nombre de véhicules autopartage qui est proposé est relativement restreint. Puis la grande question, c'est de savoir quel type de population qui va aller habiter dans ce quartier-là? Est-ce qu'il va être, par exemple, dans les nouvelles philosophies de certaines générations de ne plus avoir de voiture ou justement de continuer à consommer des véhicules.

Mme GALINA RIBINA :

2125 Il y a absolument cette philosophie, mais comme je vous dis, ce n'est pas tout le monde qui adhère tout de suite et même ceux qui adhèrent sont les amis avec le monde qui ont des voitures, puis ils utilisent la voiture d'une autre personne.

2130 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Quand on parlait d'espace vert dans le quartier, donc le Parc Jean-Duceppe n'est pas le seul parc du quartier. Est-ce que vous avez quand même accès à d'autres parcs à proximité ou si les gens se concentrent uniquement dans Jean-Duceppe?

2135 **Mme GALINA RIBINA :**

Absolument. On a le Parc Pélican aussi à côté mais je suis vraiment devant le Parc Jean-Duceppe. Alors une fois il fait beau, premiers rayons de soleil, c'est vraiment beaucoup, beaucoup du monde. Puis en été, comme je dis on fait la blague qu'il faut installer les machines à billet pour les enfants pour utiliser les espaces de jeux. C'est vraiment, vraiment... Vous êtes bienvenus de venir voir maintenant qu'il fait beau, vous allez voir la même chose.

2140 **LE PRÉSIDENT :**

On va y retourner, c'est certain. Moi j'avais une question concernant le projet dont j'ai de la difficulté à trouver le nom, on me disait que c'était le projet Angus Avenue du Mont-Royal.

Mme GALINA RIBINA :

2150 Oui.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. C'est quand même un projet récent qui a mis quatre ans. Vous avez vécu la construction de ce complexe résidentiel là?

Mme GALINA RIBINA :

2160 Non, mais je suis copropriétaire dans ce projet.

LE PRÉSIDENT :

Quand vous êtes arrivée, il était passablement avancé ou s'il était en début de construction?

2165

Mme GALINA RIBINA :

C'était plus vers la fin de la construction. En fait, oui, j'ai vécu parce que derrière la phase où j'habite, c'était les maisons de ville qui ont été construites. Alors oui, j'ai vécu ce...

2170

LE PRÉSIDENT :

Ça fait que vous avez vécu les désagréments de la construction. Puis vous allez vivre encore... Il y a encore un immeuble de six étages qui doit se construire là.

2175

Mme GALINA RIBINA :

Mais ça, je ne vais pas le voir.

2180

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Mais vous allez l'entendre.

Mme GALINA RIBINA :

2185

Je l'entends le matin.

LE PRÉSIDENT :

2190

Vous, le fait que la 2e avenue ne débouche pas actuellement, est-ce que c'est un souhait que vous auriez de favoriser le prolongement de la 2e avenue vers le Parc du Pélican ou c'est quelque chose qui vous laisse indifférente?

Mme GALINA RIBINA :

2195

Je n'ai pas vraiment une réponse. C'est une très bonne question parce que oui je comprends le monde qui veulent laisser fermée cette rue parce que comme ça, ça reste plus pour les résidents, mais pour quelqu'un qui vient de Saint-Joseph, moi je viens des fois de la rue Saint-Joseph, ça prend un petit détour à faire pour venir chez nous. Alors si on pense d'un quartier tranquille, c'est mieux de le laisser comme ça.

2200

LE PRÉSIDENT :

Parce que dans les mémoires, on n'a pas vu beaucoup de commentaires concernant le prolongement ou pas de la 2e avenue.

2205

Mme GALINA RIBINA :

Mais j'ai deux opinions. Une opinion, c'est O.K., ça reste fermé, c'est plus tranquille pour les résidents. Mais l'autre opinion, si je viens de Saint-Joseph, ça me prend un petit détour pour arriver chez nous.

2210

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je vous remercie beaucoup. Merci beaucoup, Madame.

2215

Mme GALINA RIBINA :

Merci.

2220

LE PRÉSIDENT :

J'appelle monsieur Martin Benoît, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Benoît!

2225 **M. MARTIN BENOÎT :**

2230 Bonsoir, Madame! Bonsoir, Monsieur! En tout premier lieu, je souhaite vous dire que j'apprécie grandement le fait qu'il y ait une consultation publique et que les citoyens de Rosemont puissent se prononcer, en espérant maintenant que ma voix et celle d'autres personnes seront entendues.

2235 Tel que le projet est actuellement présenté, il ne comble pas mes souhaits de développement harmonieux d'urbanisme pour les divers points ci-dessous explicités. Le projet analysé dans son état actuel et de façon isolée peut bien paraître, par exemple, la certification LEED. Cependant, il ne faut pas perdre de vue qu'il s'inscrit dans un environnement déjà existant, c'est-à-dire un quartier résidentiel.

2240 La densité de population et de voitures que ce projet amènera est au cœur de mes préoccupations. En effet, non seulement cet énorme complexe affectera-t-il la qualité de vie des résidents mais il faut considérer que ces mêmes résidents sont déjà affectés par tous les nouveaux projets du secteur, notamment, à moins d'un kilomètre du parc, de nombreux projets ont vu le jour, entre autres Taxco avec 390 condos, U31, 400 condos, MUV 1 200 résidents ou sont prévus Angus Avenue Mont-Royal 42 condos supplémentaires, sans parler de l'immense terrain vague 4e avenue/Gilford près de Mont-Royal et Molson qui sera assurément développé lui aussi.

2250 L'ajout du projet Technopôle Angus ne fera qu'accroître la circulation dans nos rues, impact pour la sécurité dans un quartier où il y a beaucoup de jeunes familles et affectera la tranquillité des résidents. Les niveaux de bruit et de lumière et de stress occasionnés par la promiscuité. « Promiscuité » c'est peut-être un gros mot mais, bon, la densité, mettons.

2255 Comme le service de transport en commun est insuffisant dans l'est de Montréal, il est évident que les gens vont utiliser leur voiture. Même si des espaces de stationnement souterrain sont prévus, ils seront insuffisants, considérant l'ensemble de ce qui est et sera construit dans notre quartier.

Pour contrer ce problème, la Ville aura-t-elle comme idée d'imposer des vignettes aux résidents? Va-t-elle mettre des parcomètres tout autour de cette zone de mixité? Si telle est sa stratégie, encore une fois, c'est le paysage urbain de notre quartier qui changera. Nous avons choisi un environnement résidentiel sans tour disparate amenant un flot continu de circulation.

2260

Quant à la densité de la population, avec tous les projets d'habitation connus ou à construire, comme je viens d'en parler, les 400 nouveaux logements prévus par Technopôle Angus ne feront qu'amplifier le manque flagrant d'espace. Par exemple, on peut supposer de façon très conservatrice que ces 400 unités amèneront environ 1 000 personnes de plus dans le quartier et comme beaucoup l'ont dit déjà, le parc est déjà surutilisé. Si seulement 10 % d'entre elles utilisent le parc, c'est 100 personnes de plus dans le parc. Alors où pourraient-elles aller ailleurs pour prendre l'air? Sur leur terrasse ou... Enfin, ça va faire vraiment un parc surchargé.

2265

À cela s'ajoute un souci je dirais personnel d'harmonie visuelle, un souci d'esthétisme et d'urbanisme. La hauteur du projet Technopôle Angus, dans un environnement où les immeubles existants comprennent de un à quatre étages au maximum, gâcherait la vision qu'ont les gens qui résident dans le quartier. Pourquoi construire si haut, si dense?

2270

Penserait-on à bâtir des tours dans d'autres quartiers résidentiels de Montréal, aller y installer des commerces? Même dans le Mile End et dans le Mile-Ex qui sont en pleine expansion, on ne voit pas surgir d'immenses tours dans un tel périmètre. Si nous avions souhaité vivre dans le centre-ville de Montréal - « nous », ce n'est pas juste moi puis ma copine, c'est je pense beaucoup de citoyens du quartier – si on avait voulu vivre dans le centre-ville de Montréal ou dans un développement comme Griffintown, c'est là qu'on aurait élu domicile.

2275

2280

En Europe, je m'en vais un petit peu loin, mais en Europe, il y a des lois qui protègent cette harmonie. La hauteur, le respect de la vocation du terrain, le choix des matériaux sont régis. C'est d'ailleurs pourquoi les voyageurs trouvent les villes européennes belles et harmonieuses. L'architecture et le design dans le respect de ce qui est existant sont dignes de mention. On pourrait les prendre en exemple.

2285

2290 Rappelons que tous les récents projets ne s'inscrivent pas du tout dans un consensus d'harmonie visuelle. Le projet Technopôle Angus ne fera qu'accentuer les différences tant par le choix des matériaux que par la hauteur. Un quartier qui s'est construit de façon résidentielle ne pourrait-il pas le rester plutôt que de le changer de vocation? Il s'est construit graduellement, résidence par résidence, donnant l'envie à plusieurs de rester sur l'île plutôt que de partir en banlieue. Ne devrait-on pas tirer une leçon de cette réussite ? Plusieurs affirment que vivre dans le quartier, c'est avoir la tranquillité et la quiétude de la banlieue sans avoir les inconvénients des ponts.

2295

Il manque plutôt une infrastructure digne d'un arrondissement dans ce quartier, comme une école dont on a parlé, agrandir l'espace vert, plutôt agrandir le parc parce qu'il y en a beaucoup qui ont dit qu'effectivement il est surpeuplé l'été quand il fait beau. Il serait donc intéressant que la Ville se penche davantage sur ces aspects de qualité de vie pour les résidents, ce qui va dans le sens également de développement réfléchi et harmonieux.

2300

Il est probablement plus avantageux pour le promoteur qui a déjà investi dans des plans de développement et pour la Ville qui recevra les taxes associées de voir le projet se concrétiser. Mais pour les résidents de Rosemont, il en est tout autrement et c'est pourquoi je souhaite ardemment que l'Office de consultation publique puisse aider à trouver un terrain d'entente qui ferait en sorte que mes voisins et moi-même puissions continuer à être heureux dans le quartier. Voilà.

2305

LE PRÉSIDENT :

2310

Merci beaucoup. La réglementation actuelle prévoit que ce vaste terrain-là est voué à des établissements plutôt à l'emploi plutôt qu'au résidentiel. Donc la proposition qui est demandée à l'arrondissement actuellement, c'est d'en retirer une partie dans la section « emploi » pour le convertir à des fins résidentielles, les fameux 400 logements. C'est-à-dire, dans votre proposition, est-ce que ça serait par exemple de maintenir la vocation « emploi » uniquement?

2315

M. MARTIN BENOÎT :

2320 Dans ma proposition, ça serait surtout de faire ça moins gros, que ce soit résidentiel ou commercial ou d'emploi. Et d'aménager un plus grand espace vert. Autrement dit, de mettre moins de place dans le construit et de mettre plus de place dans une école et/ou dans l'agrandissement du parc pour accueillir les gens et les enfants du quartier.

2325 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que votre réflexion vous amène aussi à penser que ces recommandations-là pourraient s'adresser à d'autres terrains que celui du terrain qui est proposé ici ou dans le quartier immédiat? Il y a des terrains qui sont actuellement vacants ou en requalification qui vont aussi recevoir des nouveaux projets. Est-ce que vos recommandations porteraient aussi sur ces terrains-là ou si...

2330

M. MARTIN BENOÎT :

2335 Bien, je ne connais pas tous ces terrains-là, loin de là, mais celui dont je parlais qui est derrière...

LE PRÉSIDENT :

2340 Solotech, par exemple?

M. MARTIN BENOÎT :

2345 Oui, c'est ça, puis un terrain vague en ce moment, ça pourrait porter là-dessus. On pourrait entre autres... Moi, je ne suis pas contre le développement. Il faut peut-être construire, mais qu'il y ait, par exemple, un jardin communautaire. Ah oui, j'avais une autre idée. Le petit marché qui s'est établi, nous, on trouve ça bien l'fun. Il y a un petit marché l'été sur la rue derrière le *Loblaws* – ça ne fait pas longtemps que je demeure là – et puis on craint aussi que cette

2350 espèce de... Ça augmente la vie de quartier, ça l'améliore, puis on craint que ces gros bâtiments-
là, qu'on ne puisse pas barrer des rues comme ils le font actuellement l'été, une journée par
semaine. Donc ça enlèverait cet aspect-là qui est convivial.

2355 Je me suis éloigné de votre question. Donc pour le terrain dont je parle, je pense que oui
il y aurait moyen justement de faire un jardin communautaire ou de faire, en fait, plus d'espace
vert, puis peut-être plutôt que de faire des mastodontes avec des gens qui ne peuvent plus
respirer.

LE PRÉSIDENT :

2360 Vous êtes dans le quartier depuis moins longtemps mais...

M. MARTIN BENOÎT :

2365 Deux ans.

LE PRÉSIDENT :

Deux ans?

2370 **M. MARTIN BENOÎT :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2375 C'est ça. Parce que souvent les gens vont nous dire, bon, les services, on voit beaucoup
les services médicaux, la difficulté d'obtenir des médecins ou des soins pour la santé, mais au
plan culturel puis au plan sportif ou récréatif, est-ce que le quartier tel que vous le connaissez
répond adéquatement à ces besoins-là au plan des services?

2380 **M. MARTIN BENOÎT :**

Au plan des services culturels?

2385 **LE PRÉSIDENT :**

Culturels, sportifs, récréatifs ou...

M. MARTIN BENOÎT :

2390 Moi, je suis un grand marcheur, un grand cycliste, ça fait que je n'ai pas de difficulté à aller dans les quartiers autour, au Jardin botanique ou au Plateau-Mont-Royal ou tout ça. Ça ne me prend pas de temps. Et puis je ne recherche pas non plus des infrastructures pour faire du sport, par exemple, ou tout ça. Dans le quartier, oui, moi je dirais que... Du point de vue culturel, peut-être que ça manque un petit peu, il n'y a pas vraiment de salle de spectacle ou même de
2395 cinéma. Il faut aller jusqu'à Beaubien, mais là, on ne s'éloigne pas un peu?

LE PRÉSIDENT :

2400 Non, non, non. Non, parce que dans les mémoires, on voit souvent les services mais ils ne sont pas qualifiés autres que d'être capable d'avoir un médecin de famille ou une garderie. C'est pour ça que j'essayais d'élargir un peu la notion de services, comme vous êtes quelqu'un dans le quartier.

2405 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Juste une précision, Monsieur Benoît. Quand vous dites : « J'aimerais ça que ça soit moins gros », est-ce que vous parlez autant des immeubles de quatre étages ou si ce qui vous heurte, c'est plus les six étages?

2410 **M. MARTIN BENOÎT :**

Bien c'est effectivement la hauteur.

2415 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Est-ce que le quatre étages est déjà trop haut dans votre perception?

2420 **M. MARTIN BENOÎT :**

2420 Moi, je trouve que le quatre étages est déjà trop haut mais c'est mieux que six étages. Mais si c'était moi qui... Je ne peux pas décider mais moi je dirais deux étages. Je me rappelle, on a visité des logements sur la rue André-Laurendeau quand on cherchait le condo qu'on a actuellement, puis les gens qui nous ont fait visiter leur condo nous disaient que ça ne devait pas dépasser deux étages. Peut-être qu'à l'époque, les plans, c'était ça, qu'il devait y avoir quelques
2425 cafés, ça avait l'air vraiment pas d'un gros développement, puis finalement, ce qu'on voit, c'est que c'est pas mal plus gros que qu'est-ce qu'on pensait.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2430 Parfait.

LE PRÉSIDENT :

2435 Je vous remercie infiniment, Monsieur. Merci beaucoup.

M. MARTIN BENOÎT :

Merci.

2440 **LE PRÉSIDENT :**

J'appelle madame Katie Desrochers, s'il vous plaît. Après la présentation de madame Desrochers, il restera madame Marie-Hélène Bossé. Ensuite, la commission va ajourner à demain soir. Bonsoir, Madame! Si vous voulez vous approcher de votre micro qu'on puisse bien vous entendre.

2445 **Mme KATIE DESROCHERS :**

Bonsoir! Est-ce que vous voyez ma présentation?

2450

LE PRÉSIDENT :

Tout à fait.

2455 **Mme KATIE DESROCHERS :**

Oui, parfait, excellent. Parce que je ne vous ai pas présenté rien en avance, donc c'est la première fois que vous la voyez. Alors je me présente, Katie Desrochers, je suis une résidente du secteur. J'habite en fait sur la rue André-Laurendeau.

2460

Donc c'est ça, nous, on a acheté notre condo situé sur la rue André-Laurendeau en mai 2015. Les raisons pour lesquelles on a fait cette acquisition-là, en fait, c'est pour la tranquillité des lieux, un quartier résidentiel et familial. Il y avait le parc Jean-Duceppe aussi qui était juste en face, un environnement sécuritaire. La circulation et l'achalandage étaient modérés aussi par rapport aux autres quartiers de Montréal. Donc ça, c'était un plus. C'est un environnement prisé et l'architecture industrielle aussi aux alentours était très intéressante, donc c'était beau. Et aussi le fait qu'il y avait un zonage industriel léger du terrain vacant en face du parc Jean-Duceppe et aussi la hauteur des édifices environnants qui était environ à 16 mètres.

2465

2470 Et bien sûr, il y avait le charme de cette vue sur le mont Royal qu'on a de notre balcon. Donc là c'est sûr que j'ai pris la photo au printemps, c'est encore plus beau l'été. Mais l'été, c'est en fait ma photo d'introduction, mais on voit quand même que l'environnement est très dégagé et qu'on a une vue lointaine.

2475 **LE PRÉSIDENT :**

Vous êtes à quel étage quand vous prenez cette photo-là?

Mme KATIE DESROCHERS :

2480 Je suis au troisième étage. Donc à mon sens, c'est compromis par un projet trop ambitieux de près de 300 millions \$. La demande résidentielle est plus que comblée dans les environs, on l'a vu dans les présentations – c'est sûr qu'il y a des choses qui vont être redondantes – donc pour environ 2 000 nouvelles copropriétés qui ont été construites et à venir
2485 aussi dans un rayon d'environ un kilomètre, le promoteur propose 540 nouvelles places de stationnement souterrain pour un total de 400 nouveaux condos et 1 500 emplois supplémentaires. Donc comment faire le compte que tout ça va balancer?

2490 La circulation environnante est déjà dense et de plus en plus difficile. Je comprends qu'au niveau de tout ce qui est circulation et des nouvelles que les gens, bon, ne devraient pas utiliser autant leur voiture et tout ça, à mon sens, c'est un peu des beaux vœux pieux parce que bon c'est sûr qu'on vit à Montréal, puis moi personnellement, je travaille au centre-ville, j'ai un voiture. Nous, on est des gros méchants, moi et mon conjoint, on a chacun une voiture, ça fait que ça fait deux voitures pour notre condo et à chaque fois que j'essaie d'avoir des bonnes
2495 intentions et d'aller travailler au centre-ville en métro, il y a toujours un bris de métro et ça arrive au moins... Je pense que je ne dure pas plus qu'une semaine sans que ça, ça arrive et je reprends ma voiture. Donc ça, c'est pour mon expérience personnelle.

2500 La sécurité de nos enfants aussi, selon moi, sera compromise en raison de toute cette nouvelle affluence dans un endroit qui est si exigü parce que c'est quand même, le projet qui est

proposé, c'est fermé et ça fait comme une espèce d'îlot qui est fermé sur tout son environnement aussi qui l'entoure.

2505 Je cite ici une copie en fait d'un article qui a paru dans *La Presse*, édition du 13 juin 2016 et avec comme intitulé : « *Le projet ira de l'avant* ». C'est un article qui a été fait par monsieur Yaccarini lui-même, qui est en fait une lettre en réponse suite au mécontentement des gens qui habitaient aux alentours. Alors l'intitulé qui s'appelle « *Le projet ira de l'avant* » donc pour nous, pour moi en fait, le promoteur s'avance sans l'accord de la population à ce stade-ci.

2510 C'est une partie de l'article en question où c'est marqué :

2515 « *Une communauté mobilisée. Le Technopôle Angus est le fruit d'une mobilisation – en fait, c'est les mots de monsieur Yaccarini – de la communauté de Rosemont-La Petite-Patrie après la fermeture des Shop Angus. Depuis sa création, la SDA, organisme à but non lucratif, a préservé le lien privilégié avec la communauté.* »

2520 Personnellement, je ne sens pas ce lien. Le promoteur a déjà dépensé plus d'un million de dollars sur les plans du projet sans consulter la population à ce stade-ci. Donc la consultation publique se passe maintenant et la construction était supposée débiter l'été dernier, si je ne me trompe.

« Les citoyens sont concernés par ce projet. » Ici, je cite une entrevue du maire Croteau au journal *Rue Masson* du 3 juin dernier. Donc on voit ici :

2525 « *Une première opposition à un projet résidentiel. Le maire souligne que c'est la première fois qu'un projet résidentiel fait face à une si solide opposition des citoyens. Le projet voisin sur Mont-Royal n'a fait face à aucune opposition des résidents voisins, ni celui sur Molson face au Parc Pélican.* »

2530 Donc j'ai souligné ici, ça c'est les mots de monsieur Croteau, le maire.

2535 « C'est la première fois qu'on a une opposition alors qu'on a un projet avec un concept
environnemental unique qui représente tout ce qu'on veut depuis des années. C'est un projet
exemplaire et c'est le seul qui déraile. Pour les autres projets, on a travaillé très fort pour les faire
modifier et ils ont passé comme des lettres à la poste sans problème. Quel genre de ville veut-on
se donner? »

2540 Alors j'ai pris encore une autre photo ici de mon balcon et voici le résultat lorsqu'on fait
confiance en fait à nos élus. C'est les immeubles bruns qui ont été construits et sur l'autre photo
aussi on les voit encore un peu de plus près. Donc personnellement...

LE PRÉSIDENT :

2545 Sur l'avenue du Mont-Royal.

Mme KATIE DESROCHERS :

2550 Exactement, qui est en face du Parc Jean-Duceppe. Et à mon sens, c'est des blocs
immobiliers bruns, et je m'excuse pour les gens s'il y avait des gens dans la salle qui demeurent
là, mais sans souci aucun architectural et c'est en face de notre parc. Donc effectivement, les
gens ne se sont pas prononcés quand ces immeubles ont été construits et voici ce que ça
donne.

2555 Donc une qualité de vie unique en jeu. Les citoyens ont été attirés dans le quartier par
une promesse d'obtention des avantages de la banlieue en ville. Un processus de consultation
nous a été annoncé à minuit moins une afin de contourner un référendum dont la Ville et le
promoteur ne veulent pas. Ils savent bien que le projet pourrait alors dérailler suite au nombre de
citoyens mécontents.

2560 Beaucoup de citoyens pensent qu'on ne peut rien faire et que tout est déjà décidé
d'avance. Ça, on l'a constaté en allant faire du porte à porte puis en discutant aussi avec les
gens dans le secteur et au parc aussi.

2565 Pouvons-nous croire que tout n'est pas déjà décidé, que la voix des citoyens qui ne veulent pas de ce projet sera entendue et écoutée? Le projet dans sa forme proposée est loin de respecter la trame urbaine environnante et s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement déjà existant car c'est tout notre quartier qui sera transformé par ce projet. J'ai terminé.

LE PRÉSIDENT :

2570 Vous complétez?

Mme KATIE DESROCHERS :

2575 Oui, c'est terminé.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2580 J'aimerais savoir si – parce que vous avez été assez explicite sur le nombre de projets en développement, de différentes choses qui ont été construites récemment et tout ça, vous avez fait référence à ce que monsieur Croteau a dit dans cet article – avez-vous l'impression que le projet de SDA récolte une accumulation de frustrations qui seraient dues à d'autres projets avoisinants?

Mme KATIE DESROCHERS :

2585 Bien, à mon sens, c'est mon avis, c'est pour ça qu'il y a beaucoup de gens qui se prononcent pour ce projet-là.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2590 Donc si je vous comprends bien, ce n'est pas nécessairement lié au projet mais comme à l'environnement et à la multiplicité du développement résidentiel que votre secteur a subi.

Mme KATIE DESROCHERS :

2595

Bien, on sent le besoin de s'exprimer sur ce que l'on veut et d'être très clair sur ce que l'on veut parce qu'on ne veut pas faire – encore une fois, je parle pour moi – je ne veux pas faire confiance à des élus qui vont penser ce qui est bon pour nous. Puis je pense que c'est pour ça que c'est important d'avoir une voix puis de donner nos opinions à cet effet-là.

2600

LE PRÉSIDENT :

Donc en reprenant disons vos propos, si mettons on s'attarde au projet, quelles seraient les modifications que vous suggérez?

2605

Mme KATIE DESROCHERS :

En fait, c'est sûr que j'ai fait cette présentation-là mais j'ai été aussi l'initiatrice d'une page qui s'appelle *Avenir Angus*, puis je sais qu'il va y avoir des présentations qui vont être faites dans les autres sessions par rapport à ça. Donc puis là, je savais qu'on ne pouvait pas parler pour deux. Donc il y a beaucoup... Dans le fond, mes recommandations sont incluses dans notre démarche avec *Avenir Angus* qui va vous être proposée.

2610

Moi, j'aimais beaucoup aujourd'hui au niveau de l'école qui était proposée et qui a été discutée. C'est sûr que l'école telle qu'elle est présentée dans le projet, effectivement, je ne trouve pas non plus que c'est un environnement – ça peut peut-être faire comme un peu spécial et tout – mais je ne pense pas que c'est un bel environnement à fournir à des enfants de la façon que c'est. Ça prendrait un plus grand terrain, une plus grande proportion du terrain.

2615

Aussi au niveau de garder le zonage présent aussi, ça me conviendrait, en faisant des services comme justement encore au niveau soit des cliniques ou des choses comme ça.

2620

LE PRÉSIDENT :

2625 Donc de maintenir l'affectation emploi qui est actuellement.

Mme KATIE DESROCHERS :

2630 Oui, exactement.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y avait d'autres points que vous souhaitez aborder?

2635 **Mme KATIE DESROCHERS :**

Non, ça va.

LE PRÉSIDENT :

2640 Non. D'accord. Ça, vous nous dites qu'il y aura des gens que vous avez sollicités, il y a des gens qui vont nous déposer un mémoire spécifiquement qui va donner suite un peu à votre présentation?

2645 **Mme KATIE DESROCHERS :**

Oui, c'est ça, peut-être au niveau plus des solutions puis des choses qu'on aimerait. Donc là, c'est sûr que je ne couvrais pas ça dans ma présentation.

2650 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Merci beaucoup de votre présentation. Merci beaucoup.

Mme KATIE DESROCHERS :

2655

Merci à vous.

LE PRÉSIDENT :

2660

Alors j'appelle madame Marie-Hélène Bossé, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Bossé!

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

2665

D'abord, je tiens à vous remercier pour l'opportunité de m'exprimer ici ce soir. J'aurais aimé déposer un mémoire écrit mais j'ai manqué de temps malheureusement. Par contre, j'ai pris connaissance de beaucoup de la documentation qui était disponible, donc j'ai plusieurs points à soulever.

2670

A priori, je trouvais le projet très, très intéressant, mais en regardant de plus près, il y a l'enjeu du stationnement pour moi qui est vraiment majeur. Puis je pense que ça peut avoir un impact vraiment important sur notre qualité de vie.

2675

Dans toute la documentation, on insiste beaucoup sur les 540 stationnements mais quand on regarde de plus près, on se rend compte dans le fond qu'il y en a 210 qui sont prévus pour des fins résidentielles. Ça respecte le ratio minimum de la Ville, le 50 %, on est à 52.5. Mais, par contre, dans un secteur qui est aussi familial, j'estime que ce n'est pas suffisant dans le contexte justement de familles.

2680

Puis comme je ne connais pas vraiment ça dans le fond, je suis allée voir sur le site justement de l'OCPM, il y a un autre projet qui fait l'objet d'une consultation en ce moment qui est le 2175 Saint-Patrick. Puis je regardais juste cette proposition-là versus la nôtre, juste pour avoir un point de comparaison. Donc ça, c'est dans le Sud-Ouest.

2685 Ce projet-là, c'est un 270 logements avec 225 stationnements. Donc on parle de 83 % le
ratio de stationnement. Pas mal différent de notre secteur. Ce projet-là aussi incluait du logement
social, on parle de 25 % versus 20 pour le nôtre. Où ça diffère beaucoup, c'est au niveau du
logement abordable. Ce projet-là est à 5 % alors que nous on est à 80 %. C'est peut-être pour ça
2690 dans le fond que les hypothèses sont différentes au niveau du stationnement, mais n'empêche
que si je prends les hypothèses qui ont été retenues pour le projet, on parle de 25 % pour le
logement social. Si je l'applique au contexte de ce projet-là, ça voudrait dire 25 % de logement
social, donc 68 logements. À 25 % de stationnement, on parle de 17 places. 5 % de logement
abordable, donc 13 logements. À 60 % de stationnement, ça veut dire 8 places. Donc des 225
2695 places de stationnement, il y en a seulement que 25 qui vont selon ces hypothèses-là. Ça veut
dire qu'il en reste 200 pour les 181 logements qui restent. Donc il y a plus qu'une place par
stationnement.

Ça fait que je pense qu'il y a quelque chose au niveau de nos hypothèses qui sont peut-
être un peu optimistes à l'égard de l'emploi du transport en commun, tout ça, ou qui sont
pessimistes quand à l'utilisation de la voiture. Ça dépend comment on veut le voir mais je pense
2700 qu'il y a quelque chose au niveau des hypothèses qui sont faites, particulièrement considérant le
secteur où on est.

Un autre élément aussi qui me préoccupe beaucoup, c'est l'étude de stationnement.
Dans le fond, de ce que j'ai pu lire, je pense qu'elle est désuète. Dans le fond, les relevés, si je
2705 comprends bien, ont été faits en 2014. Il y a eu des mises à jour par la suite pour tenir compte
des développements qui s'en venaient, du contexte, tout ça, mais cette étude-là, le point qui me
préoccupe le plus, c'est qu'elle a été faite dans le contexte de développer des emplois dans le
coin. Donc les relevés ont été faits sur une journée ouvrable en semaine. Toutes les études ont
été faites de 6 h le matin à 18 h le soir. Donc on ne prend pas en compte dans le fond la situation
2710 en soirée des résidents du coin.

Donc je pense que le mandat était vraiment en lien avec le mandat de la SDA qui est de
développer des emplois, puis de s'assurer que ces gens-là vont pouvoir se rendre au travail
adéquatement. Mais je pense que ça minimise l'impact pour les résidents du coin.

2715 **LE PRÉSIDENT :**

Qui reviennent de travailler avec leur voiture.

2720 **Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :**

Exactement. Donc il y a cet aspect-là. Puis aussi, si je compare le fameux projet dont on parle sur l'avenue du Mont-Royal, les horribles blocs bruns où j'habite en fait, puis je le concède, l'architecture est épouvantable.

2725 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que les pièces à l'intérieur sont brunes aussi?

2730 **Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :**

Non, aucunement. On y fait ce qu'on veut, ça peut être magnifique mais nous on a choisi justement pour le secteur, pour le parc qui était tout à côté, pour l'espèce de petite banlieue au milieu de la ville, puis c'est pour ça que malgré la facture architecturale horrible, on a quand même choisi de s'implanter dans ce milieu-là.

2735

Puis dans ce projet-là, il y avait une unité de stationnement qui était incluse avec chacun des condos au moment de l'achat, ce qui a minimisé l'impact justement au niveau de l'arrivée de toutes ces unités d'habitation là sur le stationnement dans le coin, du fait que chaque condo avait son unité de stationnement. Alors que quand on regarde le nouveau projet, on est très, très loin de ce ratio-là au niveau de l'implantation des stationnements.

2740

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il n'y a qu'un seul étage de stationnement dans ce complexe-là?

2745

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

Oui, un seul étage. C'était un stationnement qui est commun dans le fond entre les maisons de ville et nous, puis qui passe en dessous de tous les blocs.

2750

LE PRÉSIDENT :

C'est ça, on a essayé d'entrer mais ce n'est pas possible.

2755

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

Ah! Vous m'appellerez, je vous ferai visiter.

LE PRÉSIDENT :

2760

Non, mais c'est ça, on était curieux mais je dois vous dire qu'on a fait le tour plusieurs fois avant de trouver les portes parce que ce n'est pas évident, ce n'est pas... ce n'est pas un immeuble qui permettrait, par exemple, à un visiteur d'avoir accès à votre stationnement.

2765

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

Aucunement. Puis même je dirais qu'à l'assemblée de copropriétaires récemment, il y a eu un règlement qui a été voté pour s'assurer que même si on veut louer notre stationnement, il faut que ce soit quelqu'un qui habite l'immeuble. Donc il y a vraiment des mesures qui sont prises à cet effet-la pour s'assurer que...

2770

LE PRÉSIDENT :

À ce moment-là, tous les visiteurs, les livreurs, tout ça, ils doivent stationner sur rue.

2775

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

Sur la rue, exactement.

2780 **LE PRÉSIDENT :**

Ou venir en métro ou en Bixi ou en Communauto.

2785 **Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :**

Oui. Tapis volant, si on veut. N'importe quoi.

LE PRÉSIDENT :

2790 Tapis volant, c'est ça. Ou à pied.

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

2795 Mais dans le fond, le point que je veux soulever, c'est malgré le fait qu'on a tous un stationnement dans l'immeuble, déjà sur la rue, il y a beaucoup de voitures qui sont stationnées le long du parc. Le petit bout de 2e avenue qui a été défriché, il y a déjà des voitures là chaque jour, il y a juste de la place d'un côté mais il y a huit voitures en moyenne chaque jour déjà à cet endroit-là. Le long du parc, il y a entre 20 et 30 véhicules. Depuis les dernières consultations, j'ai compté un petit peu chaque jour. Devant Mont-Royal, devant le parc, c'est complet parce qu'il y a
2800 une portion qui est interdite, puis il y a la station Bixi qui est là aussi, qui a grugé des places récemment. Puis directement en face de nos immeubles à nous sur Mont-Royal, le stationnement est complètement interdit des deux côtés de la rue.

2805 Donc nous forcément, les gens qui ont plus qu'une voiture au garage, bien on se retrouve déjà le long d'Augustin-Frigon, puis ma crainte dans le fond, c'est que malgré la volonté du promoteur d'avoir un projet écologique, tout ça, puis des gens qui vont adopter des modes de

transport modernes, c'est que malgré ça, à court et moyen, long terme, il y a plus de voitures dans le secteur cherchant du stationnement le soir et les weekends que ce qu'on anticipe, puis ce qu'on souhaite, ce qui viendrait rendre ça difficile pour nous. C'est ça.

2810

En plus, un autre élément, c'est que les stationnements dans ce projet-là, ils ne sont pas inclus. Les gens doivent déboursier le 35 000 \$ supplémentaire, ce qui me porte à croire que si justement c'est des logements abordables, tout ça, bien les gens ne l'auront pas forcément ce 35 000 \$ là d'emblée pour prendre la place, puis je suis certaine que ceux qui l'ont vont le mettre sur le stationnement parce que ça va devenir complètement chaotique à l'extérieur. Mais dans le fond je crains qu'il y ait vraiment plus de voitures sur la rue que prévu.

2815

Puis c'est ça, dans le fond, on parle de 35 % du projet qui serait destiné à des familles, donc on parle de 112 logements juste pour des familles. Bref, en tout cas, ça me semble un petit peu utopique de penser qu'il n'y aura pas plus de voitures que ça dans le coin. Puis surtout que le rapport de stationnement mentionnait que les enjeux de stationnement se produisent surtout quand il y a des clientèles variées qui cohabitent, puis c'est en plein la situation qu'on a dans le secteur.

2820

2825

En plus, c'est ça, j'ai été très préoccupée de lire ça...

LE PRÉSIDENT :

Prenez le temps qu'il faut, Madame. Je vous sens essoufflée, mais on a tout le temps parce que vous êtes la dernière ce soir, puis on est en avance sur notre horaire.

2830

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

Parfait. Formidable! Bien c'est ça, dans le fond, il y a une réduction du nombre de cases de stationnement sur rue qui vient d'emblée avec le projet du fait des entrées et sorties, tout ça, puis dans le fond, je pense que l'arrondissement aussi a une volonté de limiter le stationnement sur Augustin-Frigon, puis de ne pas étendre le stationnement sur la portion de Mont-Royal où

2835

2840 c'est interdit actuellement. Donc dans le scénario 1 de l'étude, il manque 64 cases de stationnement si, dans le fond, on ne maintient pas le stationnement sur Augustin-Frigon et si on n'ajoute pas... En fait, on n'enlève pas l'interdiction sur l'avenue Mont-Royal.

2845 Un autre élément aussi qui rend le stationnement difficile dans le coin, c'est que du fait que dans la journée ces rues-là sont très occupées par les travailleurs du secteur, le balayage de rue se fait le soir dans nos rues, contrairement au reste du quartier où ça se fait le jour. Donc il y a le lundi soir de 20 h à 21 h 30 et le mercredi soir pour les autres rues de 20 h à 21 h 30 où c'est interdit de stationner. Donc ça, ça veut dire que tous les gens se déplacent d'un côté de la rue ou de l'autre côté de la rue.

2850 Donc si le long du parc, on va enlever toutes ces places-là, je ne vois pas où les gens, déjà juste les gens du quartier, sans ces 400 habitations-là, vont arriver à stationner leur voiture. Je pense encore là juste au contexte avec des enfants, d'avoir à stationner complètement à l'autre bout du parc, t'sais, je comprends que pour un travailleur le matin, on peut prendre le dix minutes de plus, le prévoir dans son transport mais en arrivant à la maison avec les enfants de la garderie puis débarquer, marcher dix minutes vers la maison, ça me paraît illogique.

2855 Donc ça, c'était au niveau de ces places-là. Donc je suis vraiment très préoccupée. On parle de 64 cases qui sont à risque si l'arrondissement décide d'aller de l'avant avec ce projet-là.

2860 Puis juste hier soir, j'ai fait l'exercice, on était lundi soir. Il y avait 29 voitures. Donc selon moi, il restait à peu près 13 places du côté de la rue. Si on ajoute 400 habitations, je ne vois pas comment on va y arriver. Donc ça, c'est au niveau du stationnement. C'est vraiment pour notre part...

2865 Ah! Un petit point. Les stations Bixi. En ce moment, il y en a une qui est sur l'îlot en fait, qui est comme dans l'axe piétonnier qui est là en ce moment, puis il y en a une qui est sur la rue sur Mont-Royal. Je me demandais si ça ne serait peut-être pas pertinent de les intégrer carrément dans les places publiques, si le projet va de l'avant, pour que ça minimise encore là les places sur rue que ça vient occuper. Peut-être qu'il y a moyen d'intégrer ça comme ça.

2870 Nous, on a fait le choix de vivre en ville. On est super heureux de notre milieu de vie, puis on a choisi spécifiquement l'endroit où on est parce qu'on était à proximité d'un parc, on savait qu'on avait deux voitures, c'est notre réalité. Donc on a voulu s'assurer qu'on prenait un endroit justement où ce serait moins dense pour avoir cette possibilité-là de stationner près de la maison. Donc c'est pour ça que ça nous préoccupe particulièrement. Puis dans le fond, c'est ça, je pense que ça serait injuste que notre qualité de vie se dégrade à un point où on doive
2875 considérer déménager alors que l'objectif, c'est d'intégrer des familles dans le secteur. Donc je pense qu'il y a quelque chose d'un petit peu contre-productif à ce niveau-là.

2880 Ensuite, au niveau de la hauteur des bâtiments, je suis consciente qu'il n'y a aucune dérogation qui est demandée à part le nombre d'étages dans la superficie. Par contre, je suis d'avis qu'au niveau de l'intégration, ce serait plus harmonieux si ça respectait la même hauteur que les bâtiments qui sont déjà en périphérie du parc. Donc nous on est à quatre étages chez nous pour, je pense, aux alentours de 16 mètres. André-Laurendeau, ça semble être la même chose. Donc là, toute cette densité-là au niveau près du parc, en fait, je pense que c'est moins harmonieux comme intégration.

2885 Ensuite, j'ai encore un petit dernier point sur le stationnement mais c'est ça, j'ai juste pris la peine de calculer les immeubles qui seraient directement sur Mont-Royal en face de chez nous. Donc on parle du 80 unités sociales. Puis là, si on prend la fameuse hypothèse de 25 %, ça veut dire 20 voitures. Si on parle de 50 unités abordables, le bloc 6 qui lui serait aussi
2890 directement sur Mont-Royal, soit 60 %, 30 autos. Ça, ça veut dire 50 voitures, puis avec une hypothèse qui est très, très conservatrice, qui apparaissent du jour au lendemain. Puis déjà, nous, on n'a pas le droit de stationner sur Mont-Royal, on est déjà le long d'Augustin-Frigon. Donc il y a des gens aussi, j'imagine plus les gens qui sont plus près de Molson, qui stationnent aussi déjà le long de Molson, c'est moins que le long du parc mais il y en a quand même aussi.
2895 Donc vraiment très préoccupée à cet égard-là.

Un petit point pour les logements sociaux dans le fond. On dit que ces gens-là ont moins de voiture que les autres logements mais on va les situer complètement au nord, au point qui est

2900 vraiment le plus loin de la station de métro. Je me demandais s'il n'y avait pas quelque chose à optimiser à cet égard-là. Parce qu'on est déjà quand même assez loin de la station de métro.

2905 Donc c'est ça. En gros, mes préoccupations sont surtout à l'égard du stationnement, de l'intégration, la hauteur des bâtiments. Puis c'est ça, dans le fond, je lisais dans le projet aussi que l'intégration de logement abordable, le parti pris est formidable de vouloir donner accès à plus de gens, sauf que si... Dans le fond, je pense que ce qu'ils disaient, c'est que les unités résidentielles servent à financer les places publiques puis l'aménagement d'un paquet de choses.

2910 Donc si on vient réduire encore les unités résidentielles, bien ça compromet la viabilité du projet. Mais c'est ça, dans le fond, je me dis juste que si peut-être on intégrait un peu moins de logement abordable dans le projet, puis qu'on ouvrait pour du logement au prix du marché, bien que l'écart de peut-être 30 000 \$ que ça génère permettrait quand même de rendre le projet viable puis de développer de façon plus harmonieuse avec le secteur.

2915 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Tout à l'heure, vous avez évoqué la notion de banlieue en ville.

2920 **Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :**

Oui.

2925 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Il y a plusieurs personnes qui ont évoqué ça devant nous ce soir. Qui quelque part vous a promis ça? Est-ce que c'est la Ville?

Mme MARIE-HÉLÈNE BOSSÉ :

2930 Non, il n'y a eu aucune promesse. Par contre, je vous dirais qu'on a choisi ce coin-là
parce que c'est l'ambiance qui s'en dégage. Donc c'est vraiment ça. Il n'y a eu aucune promesse
à cet égard-là mais dans le fond, j'avais osé espérer... Dans le fond, nous on savait que pour
l'instant, c'était une vocation d'emploi qui était là mais quand même, quand on a acheté, le
2935 promoteur nous a dit que dans le fond il y avait un projet qui se travaillait pour peut-être avoir du
résidentiel là, tout ça. Mais jamais on a pensé que ça serait aussi dense et tout ça. On pensait
que le résidentiel serait peut-être au même niveau que le nôtre, puis qu'au niveau des
stationnements, ce ne serait pas aussi déficient que ce l'est actuellement.

2940 Parce que moi, je ne suis pas contre l'idée de mélanger les vocations, dans le fond, qu'il
y ait plus de résidents dans le secteur, tout ça. C'est plus au niveau de l'utilisation des services,
des ressources, puis surtout du stationnement que je suis préoccupée. Si on me dit que toutes
ces voitures-là ont une place à se stationner, bien, bienvenue dans Angus, la vie est formidable,
puis venez-vous-en. Mais au niveau du parc, déjà on disait qu'il n'était pas surutilisé dans l'étude.
2945 Mais si on ajoute 400 unités de familles, bien là je pense que... Pas 400 unités familiales mais
400 logements dans le secteur, bien je pense que l'utilisation du parc risque d'être
problématique.

Aussi la hauteur des bâtiments par rapport à l'ensoleillement, ça, on a vu l'étude sur le
parc. Donc c'est tous ces petits éléments-là qui font qu'actuellement, on a une belle qualité de vie
2950 dans ce secteur-là, qui sont compromis par le projet.

LE PRÉSIDENT :

2955 Merci beaucoup, Madame. Alors c'est ce qui termine ce soir notre première soirée
d'audition des opinions. Donc nous tiendrons donc une nouvelle séance demain soir ainsi que
jeudi après-midi en ces mêmes lieux, auxquelles nous vous invitons d'assister.

2960 Mes collègues, notre analyste et moi-même commencerons à analyser l'information
reçue et les opinions qui nous ont été communiquées afin de rédiger notre rapport. Je vous
rappelle qu'il sera remis à la présidente de l'Office. Alors on vous retrouve demain soir à 19 h au
même endroit. Merci beaucoup. Au revoir!

AJOURNEMENT

2965 * * * * *

2970

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

Et, j'ai signé :

2975

LOUISE PHILIBERT, s.o.