

**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 3

Séance tenue le 27 avril 2017, 13 h
Salle du conseil d'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie
5650, rue D'Iberville
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 27 AVRIL 2017

MOT DU PRÉSIDENT..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Antoine Tawil..... 2
Mme Annick Coulombe - Comité Avenir Angus..... 10
Madame Angélique Liard et Madame Martine Laurin - Société Logique..... 26
Monsieur Yann Omer-Kassin - Bâtir son quartier..... 35
M. Guillaume Allyson 47
Madame Nicole Aubé 62
Mme Réjeanne Plante 64
M. Christian Savard - Vivre en ville 69
M. Jean-François Lefebvre - Imagine Lachine-est et Coalition Climat Montréal 84
Mme Christine Fréchette et M. David Labrosse - Chambre de commerce de l'Est de
Montréal..... 99
Mme Jeanne Masson 107
Mme Lucie Gélinas et M. Mario Gagnon - Collectif d'organisations implantées au
Technopôle Angus..... 119

RECTIFICATIFS

M. Christian Yaccarini - SDA..... 53
M. Stéphane Conant - arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie..... 59

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames et Messieurs, bonjour! Je vous souhaite la bienvenue à cette troisième 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.

10 Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation. Notre présidente nous a confié donc ce mandat. Pour le réaliser, je suis accompagné de la commissaire madame Ariane Émond qui est ici à ma gauche et de madame Mounia Benalil, qui est aujourd'hui absente pour raison de maladie. Notre secrétaire et analyste est monsieur Matthieu Bardin qui est ici à mon extrême gauche.

15 À la table d'accueil à l'arrière, vous avez madame Christelle Lollier-Théberge et monsieur Laurent Lafontant qui vous ont accueillis et la commission remercie également madame Brunelle-Amélie Bourque qui a fait un merveilleux travail d'organisation logistique pour cette trilogie de soirées d'audition.

20 Je vous informe que l'assemblée d'aujourd'hui est enregistrée. Monsieur Marc-André Lefebvre est responsable de la sonorisation et madame Louise Philibert, notre sténographe, prend en note l'ensemble de tout ce qui est dit et le verbatim sera déposé sur le site internet de l'Office, on me dit vers la fin de la semaine prochaine.

25 Alors on reprend donc l'audition des mémoires. On se 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. Donc on ne s'adresse pas au promoteur, ni à l'arrondissement, on traite du projet lui-même.

30 Enfin, sachez qu'on a l'habitude de prendre des photographies. Alors dans le cas où vous ne souhaiteriez pas qu'on vous prenne en photographie, il faudrait aviser à l'accueil, de sorte qu'on ne fasse pas d'impair lors de la publication de nos documents.

35 Je vous invite à éteindre vos téléphones cellulaires, si vous en avez, et on va procéder à l'appel des gens qui ont déposé des opinions. Ce qu'on vous demande aujourd'hui, c'est vraiment de respecter le dix minutes de présentation de sorte que nous, on ait le temps de vous poser des questions. On a un très gros après-midi. Alors cet après-midi, disons, est très chargé, donc on va essayer d'être assez discipliné pour terminer vers les 17 h, 17 h 30 au maximum.

40 Alors il y aura un droit rectificatif en fin d'après-midi où l'arrondissement et le promoteur seront appelés à venir corriger des informations qui auraient pu être erronées dans les opinions qui auraient été émises.

45 Sans plus tarder, j'invite monsieur Antoine Tawil. Bonsoir, Monsieur Tawil!

M. ANTOINE TAWIL :

50 Bonsoir, Monsieur! Bonjour à tous, tout d'abord! En partant, je suis allé voir ce que c'est que l'OCPM, parce que je ne connaissais pas du tout l'organisme. Alors je suis allé à la partie 2007, j'ai trouvé que cet organisme de consultation, c'est un travail des membres de la mairie de Montréal précédant l'équipe actuelle. Ça veut dire ce n'est pas l'équipe actuelle, ça va? À moins que je me trompe, vous me le direz. Mais ce n'est pas important. Ça veut dire pour moi je découvre des choses.

55 J'ai ensuite consulté le détail du projet et j'ai remarqué que le projet nécessite une modification profonde du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour permettre l'ajout d'un volet résidentiel qui n'existait pas dans le plan initial. Il n'y a aucune mention aussi de la décontamination, s'il y en aura une ou pas pour le terrain.

60 Dans le plan initial, le site visé fut réservé exclusivement à l'emploi et vous nous demandez de le modifier afin qu'il passe de secteur emploi à secteur activités diversifiées pour permettre la construction de logements. Alors simplement, je vais vous énumérer tout ça pour vous montrer simplement qu'est-ce que ça va prendre.

65 Cette demande exige une dérogation des articles suivants : 8 à 10, 22.1, 22.3 à 26, 34, 40, 41 et ainsi de suite jusqu'à ce qu'on arrive à 677.26. Vous imaginez les dérogations que ça prend? Et c'est dans votre document de la Ville que ça prend ça pour que vous puissiez procéder au... Je vais vous laisser d'ailleurs le document.

70 Alors tout ça, tout ce que vous voulez modifier se trouve dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie 01-279 et de l'article 27 du Règlement de lotissement de l'arrondissement. Tout ce que je vous mentionne comme numéro de référence que vous devez modifier pour pouvoir réaliser le projet.

75 Alors imaginez-vous, et on nous dit malgré toutes ces dérogations, le paysage sera inchangé. J'ai de la misère à croire ça. Nous pensons que cela est un changement drastique du modèle d'un parc industriel caractérisé par sa faible densité et la présence de vastes aires de stationnement extérieur et vous voulez le transformer en un modèle plus compatible avec le milieu largement résidentiel.

80 Lorsque nous avons acheté nos deux demeures actuelles – nous avons deux demeures ici – c'est nous qui étions les premiers qui étaient là, on avait le nom du constructeur Eugène Rodrigue. Alors on se fiait, on avait déjà acheté trois maisons avant de lui. Actuellement, je ne vois pas ça mais ce n'est pas grave, peut-être ça va venir. Il n'était nullement question de toutes ces transformations. Quand on a acheté, on ne nous a jamais dit que ces transformations allaient arriver, d'accord?

85 En général, la Ville de Montréal favorise l'appropriation de la Ville de ses quartiers et de ses arrondissements par les Montréalais. Nous refusons tous ces bouleversements car, dans la
90 Charte montréalaise des droits et responsabilités dans la Ville, les Montréalais ont droit à leur

ville. Ce nouvel outil de consultation qu'on appelle la gouvernance éloigne les élus des Montréalais et vous pouvez être sûr que nous allons le rappeler à ceux qui se présenteront à la mairie en novembre prochain parce que c'est un changement, on utilise la gouvernance au lieu de ce qu'on faisait auparavant, c'était une consultation entre nos élus et nous.

95

Auparavant, sans cette gouvernance, il y avait un acteur : la Ville responsable de l'élaboration et de l'adoption des lois et des règlements et aujourd'hui, avec la gouvernance, le secteur privé a priorité sur la qualité de vie des citoyens. L'opinion des citoyens ne pèse pas gros dans les décisions de la Ville. C'est toujours le pouvoir économique des intervenants du monde des affaires qui a le dernier mot sur les projets de la Ville et cela est souvent au détriment du bien-être des citoyens payeurs de taxes.

100

Je suis certain que le maire Denis Coderre n'acceptera jamais la façon que la consultation de ce projet a été entreprise. Vous auriez dû nous consulter bien avant de fabriquer votre maquette. Et vous me demandez comment ça se fait que je vous dis que le maire Coderre n'accepterait pas? Moi, je suis un professeur de formation. Monsieur Coderre est allé à l'école Henri-Bourassa et il était mon élève. Je vous dis, amicalement, simplement, alors je suis souvent reçu pour des petites bouchées.

105

Alors je vous demande de venir un dimanche après-midi au Parc Jean-Duceppe pour voir toutes ces familles et tous ces enfants. Ils ont besoin de plus d'espace et des aires de loisirs plus sécuritaires. Jetez un coup d'œil sur les jets d'eau et écoutez-moi ce que je dis, parce qu'on est chanceux qu'il n'y a rien qui s'est passé. Les parents sont sur les bancs, tout à fait à droite. Les enfants jouent dans l'eau. Mais s'ils s'en vont trop, trop loin, ils sont où? Directement dans les airs. Ils tombent directement dans l'espace sur des marches en ciment. Il n'y a aucune protection pour ces enfants et nous comme parents, on est trop loin pour pouvoir aller. Et ça, je l'ai écrit plusieurs fois.

110

115

120 Ce terrain tant convoité devrait être aménagé à agrandir le Parc Jean-Duceppe et mon
idée à moi, c'est la construction d'une école à quatre étages qui servirait les enfants de la
maternelle à la fin du secondaire parce qu'il n'y a jamais eu question d'école. Il paraît que la
CSDM a passé ici.

125 Pour terminer, il est clair pour nous que votre mandat est d'arriver à une acceptabilité
sociale du projet. Actuellement, en regardant les différents médias sociaux, cette acceptabilité
est loin d'être acquise. Pour cette raison, je souhaite que le promoteur, en tenant compte des
objections exprimées par les citoyens, nous revienne avec un meilleur projet et que l'idée de
l'école peut-être devenir une solution. Je vous remercie de votre écoute.

130 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie infiniment de votre présentation, elle est très appréciée. C'est la
première fois effectivement qu'on nous parle d'une école secondaire. Parce qu'on a parlé du
secteur hier où on localisait, on dit : « Le secteur Angus, c'est Saint-Joseph, Saint-Michel, Rachel
135 puis la voie ferrée Molson. » Alors à proximité de ce grand quadrilatère-là se trouve à quel
endroit l'école secondaire?

M. ANTOINE TAWIL :

140 Le plus proche école secondaire publique vous voulez dire?

LE PRÉSIDENT :

Oui.

145

M. ANTOINE TAWIL :

Elle se trouve où? D'après vous?

150 **LE PRÉSIDENT :**

Je n'ai aucune idée.

155 **M. ANTOINE TAWIL :**

Tout à fait dans l'est. Louis-Riel, tout ce que vous voulez, dans l'est.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

160 Dans le Nouveau-Rosemont.

M. ANTOINE TAWIL :

165 Oui, dans le Nouveau-Rosemont et il y en a une ici qui s'appelle Pierre... Père Marquette, excusez-moi, oui, c'est ça, Père Marquette.

LE PRÉSIDENT :

170 Et au niveau secondaire, les enfants vont à l'école à pied.

M. ANTOINE TAWIL :

À partir d'ici, non, jamais de la vie. C'est trop, trop loin.

175 **LE PRÉSIDENT :**

Non, mais je veux dire, avec le réseau d'autobus ou de métro.

M. ANTOINE TAWIL :

180

Oui, si vous voulez. Mais c'est pour cela que cette école serait vraiment appropriée. Moi, je peux vous dire que moi j'ai commencé à la CECM. J'ai fait quinze ans à l'école Marguerite-De Lajemmerais. Et ensuite, je suis allé à Henri-Bourassa, je suis allé à d'autres écoles et après ça, j'ai laissé le quartier ici et j'ai été à l'école Pierre-Laporte à Ville Mont-Royal,

185

ça va? Alors, pour vous dire, c'est loin de tout. Et nous pouvons gagner. Tout ce monde-là, moi je peux vous garantir que l'école sera pleine, vous pouvez être sûr. Parce que regardez les autobus scolaires qui viennent chercher nos enfants pour les amener ailleurs. Alors vous voyez? C'est ça mon point de vue.

190

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Je veux juste faire un éclaircissement pour monsieur Tawil.

M. ANTOINE TAWIL :

195

Vous me permettez de prendre un verre d'eau?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

200

Bien sûr, prenez un verre d'eau. Je voulais simplement vous rappeler le mandat de la commission et en profiter pour corriger une perception de votre part. Notre mandat n'est pas de gagner l'acceptabilité sociale de tout projet que le comité exécutif dépose à l'Office de consultation publique. Notre mandat, c'est de nous présenter devant la population, de lui fournir toutes les informations pour qu'elle puisse se faire une opinion et d'entendre les revendications, les inquiétudes, les propositions d'amélioration. Je voulais juste vous dire ça.

205

M. ANTOINE TAWIL :

C'est bon, Madame.

210 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

On n'est pas là pour défendre le projet. On est là pour voir ce que vous avez à nous dire pour que dans notre rapport nous puissions aider et nous sommes consultatifs. Office de consultation publique de Montréal.

215 **M. ANTOINE TAWIL :**

220 Alors je vous remercie infiniment de cette précision, Madame. C'est très important pour moi parce que moi, vous savez, je vais véhiculer ça. Je représente bien du monde qui m'ont poussé à venir. Je suis en même temps président d'un forum de citoyens aînés de Montréal et de l'Association des retraités de l'enseignement du Québec pour le secteur ici, les deux, président à deux chapeaux, vous voyez?

225 Bon, ce que moi je tiens à vous dire, dans la présentation, quand je suis allé sur le site, la première chose que je vois à propos de ça, je suis allé 2007. On me dit que le président de ce... Comment on l'appelle, l'OCPM, ça va?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

230 C'est une présidente, oui.

M. ANTOINE TAWIL :

235 Non, il y avait monsieur Michael Applebaum. Mais sa photo est là, d'accord?

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Applebaum était président du comité exécutif peut-être, mais pas...

240 **M. ANTOINE TAWIL :**

Si vous voulez, d'accord.

245 **LE PRÉSIDENT :**

Mais pas de l'OCPM. Il était responsable de l'OCPM mais pas...

M. ANTOINE TAWIL :

250 O.K., responsable de l'OCPM. Mais vous vous imaginez, quand on ouvre ça, on a une petite appréhension. Moi, je ne veux pas faire de la politique là.

LE PRÉSIDENT :

255 C'est-à-dire que je trouve ça intéressant mais les propos qu'on recueille ici concernent le projet et non pas le contexte politique qui entoure.

M. ANTOINE TAWIL :

260 Je comprends, non, d'accord. Non, mais ce n'est pas le contexte politique, c'est la présentation. Ça fait partie du projet que vous présentez. Moi, quand on m'a dit : « Allez voir ça », la première image qui se présente, c'est celle-ci. Vous la regarderez, ce n'est pas grave. Vous avez raison, Monsieur, excusez-moi. Moi, je ne viens pas... Oui, on s'est compris, très bien. C'est beau.

265

LE PRÉSIDENT :

Un grand merci, Monsieur.

270 **M. ANTOINE TAWIL :**

C'est tout?

275 **LE PRÉSIDENT :**

Très bonne journée, au revoir!

M. ANTOINE TAWIL :

280 Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

285 J'appelle madame Annick Coulombe de Avenir Angus. Bonjour, Madame!

Mme ANNICK COULOMBE :

290 Bonjour! Bonjour, Monsieur et Madame les commissaires! Je représente évidemment le Comité Avenir Angus, donc porte-parole pour plusieurs citoyens. J'habite le quartier Angus depuis juin 2008, je me suis impliquée en 2016 comme cofondatrice du Comité Avenir Angus. Ce que je vais vous dire est d'abord est mon nom mais aussi ce que la grande majorité des résidents m'ont dit quand je les ai rencontrés personnellement parce que j'ai fait beaucoup de porte à porte.

295 Alors sachez que nous étions au départ curieux et ouverts à ce projet. Notre ouverture s'est transformée en inquiétude aux constructions mal planifiées dans le quartier et aux questions restées sans réponse.

300 Tout a commencé la semaine du 9 mai quand il y a une pancarte qui est apparue, 8 1/2 x 11 dans le terrain vacant affichant 500 unités d'habitation, huit étages, seize immeubles, tours de bureaux, 1 500 à 2 000 emplois pour 540 stationnements. Là, la folie s'est installée.

305 Je ne peux pas faire la chronologie de tout ce que le Comité Avenir Angus, vous l'avez reçue, pour vous montrer qu'on est sérieux dans cette démarche. Alors je veux juste revenir sur quelque chose qu'on a discuté le 28 mars.

310 Quand je vous ai parlé de l'espace Solotech, moi, je croyais qu'il allait y avoir 48 condos mais j'ai appris que c'était 302 condos. Donc il faut tenir ça en compte. Pour le stationnement, je sais que les gens en ont parlé énormément, je ne veux pas m'attarder là-dessus mais quand même, c'est un problème qui est déjà bien réel, qui va s'aggraver. Tous s'en inquiètent, sauf le promoteur et l'arrondissement.

315 Pour le porte à porte maintenant. On a fait ça entre le 3 et le 20 avril. Je me suis attardée à faire quinze heures de porte à porte avec deux, trois, quatre personnes. J'ai remarqué que les opinions depuis 2016 ont changé. En 2016, il y avait de l'ouverture mais là, au fur et à mesure que les choses avancent, qu'il y a plus d'établissements, qu'il y a plus de résidences, qu'il y a plus de monde, le parc est bondé, la circulation est intense, le stationnement, il en manque, il y a une saturation au niveau des résidences. Alors les gens – en tout cas, moi, c'est ce que j'ai su, c'est ce que j'ai entendu – les gens trouvent qu'il y en a suffisamment.

320 Presque tous ceux à qui on a parlé, tous ceux pensaient que le projet était déjà adopté, que le zonage résidentiel aussi. Alors je veux dire, c'est mal communiqué, c'est mal informé. Donc les gens ne pensaient même pas qu'il y avait de quoi à faire encore.

325 Alors si le projet a lieu, O.K., voici les inquiétudes que les gens ont. Le promoteur parle de huit, dix ans de travaux de construction. Je pense qu'on devrait savoir comment le promoteur et la Ville vont s'arranger pour réduire l'impact des travaux sur les résidents avant la première pelletée de terre.

330 Deuxièmement, c'est un ancien dépotoir ce terrain-là. Le promoteur a fait une première décontamination de surface. Comme il veut creuser un stationnement souterrain, il va devoir décontaminer en profondeur. Nous estimons normal de savoir comment ils s'y prendront pour contrôler la pollution de l'air durant les travaux.

335 Maintenant, pourquoi refuser le projet tel que présenté? Nous avons été choqués par les deux derniers projets, soit l'Ordre des infirmières et Axxco sur Mont-Royal. Nous n'avons pu nous mobiliser à temps pour faire quelque chose. On nous reproche que bon on a été capable de passer ça comme pas de problème, ils ont rien dit.

340 **LE PRÉSIDENT :**

Voulez-vous me préciser la localisation de Axxco?

Mme ANNICK COULOMBE :

345

Axxco, c'est sur Mont-Royal en face du terrain vacant et du Parc Jean-Duceppe.

LE PRÉSIDENT :

350

Les immeubles bruns dont on a parlé.

Mme ANNICK COULOMBE :

Qu'on trouve laids.

355

LE PRÉSIDENT :

C'est ça, O.K.

360 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Ça fait que ça, c'est un exemple qu'on n'a pas apprécié, puis l'Ordre des infirmières qui ne respecte pas non plus l'architecture. On n'a pas pu se mobiliser à temps. Alors ces audiences sont notre première vraie occasion d'être écoutés et entendus. Peut-être de changer des choses pour le mieux.

365 Alors concernant l'architecture, notre quartier est harmonieux tel qu'il est. Le projet du promoteur de même que ses réalisations plus récentes comme l'Ordre des infirmières ne respectent pas l'architecture historique des Shop Angus, des briques rouges, poutres d'acier.
370 C'est dommage de voir qu'un promoteur qui a contribué au départ à la beauté du quartier ignore maintenant l'une de ses meilleures contributions.

Ce que je veux dire par là, c'est l'immeuble qui est gris, bon, il y a du monde qui ne sont pas tout à fait en accord avec ça mais il est quand même en métal, il peut passer comme usine.
375 En tout cas, c'est limite mais c'est quand même beau.

De nombreuses villes européennes ont adopté des règles qui favorisent l'intégrité du patrimoine architectural dans les nouveaux projets. Les urbanistes de l'arrondissement ne sont pas intervenus ou alors ils ont fait des interventions dommageables. Je peux vous citer le cas du projet Axxco sur Mont-Royal, les immeubles qui sont laids.

380 J'ai parlé à l'entrepreneur Daniel Gamache, il affirme que son projet était au départ conforme à l'architecture du quartier. Il dit que c'est l'équipe d'aménagement de l'arrondissement qui l'a forcé de changer de couleur de brique et d'autres choses, ainsi que le choix des matériaux. C'est quelque chose quand même.

On a vraiment l'impression que la Ville n'a aucune vision globale, elle y va un projet à la fois, sans aucun souci d'intégration. C'est ce qu'on ressent. Le peuple est un petit peu tanné de ça, puis c'est pour ça qu'on s'implique en ce moment parce que ce n'est pas du tout harmonieux avec le reste des Shop Angus qui veut se construire.

390

Il est temps de revenir à l'essence de notre quartier. Nous comptons sur vous, Monsieur et Madame les commissaires, pour remettre en question les choix de l'arrondissement et du promoteur.

395 Concernant l'usage, le promoteur parle peut-être d'intégrer une école. Pour maximiser l'usage du terrain, il veut faire aménager une cour de récréation sur le toit. À Montréal, je pense qu'on a des terrains pour faire des cours sur le sol, dans ce terrain-là, d'ailleurs. La rentabilité ne devrait pas être un critère décisif pour ce genre d'aménagement. C'est vrai que c'est seulement financier.

400 La densité d'occupation, même si les règlements d'urbanisme sont respectés, ça ne veut pas dire qu'ils ont du sens pour ce site. Le Parc Jean-Duceppe est déjà bondé, la densité proposée est incompatible avec les besoins grandissants d'espaces verts. Les espaces pavés, les saillies végétales et les toits verts ne constituent pas un ensemble utilisable pour tous.

405 Beaucoup de résidents trouvent que la hauteur de 20 mètres, six étages résidents, quatre, cinq bureaux, c'est inacceptable pour le quartier. On compare ce projet à un deuxième Plateau, un village gaulois, la raison d'avoir quitté cet endroit – le Plateau, pas le village gaulois – pour certains. On s'en vient, c'est tranquille, c'est... Alors son dirait qu'on nous installe un deuxième Plateau.

410 Circulation, on en a parlé hier. Équiterre arrive avec des solutions qui sont très intéressantes mais quand même, la Ville peut encourager les gens à changer leurs habitudes de transport au nom de l'environnement et du bien-être commun. Mais dans le cadre de ce projet, on veut forcer les gens à changer sans offrir d'alternative raisonnable. Il faut présenter aux citoyens un plan de transit avant. On ne peut pas faire ça en claquant des doigts. Puis il y a aussi Taxelco qui s'en vient, alors ça, ça va aussi avoir 2 000 voitures de plus, 24 heures/7 jours.

415 Donc quand on a parlé de l'ouverture de la 2e avenue, moi, je trouve que c'est une bonne option puis ça va aider à libérer l'espace. Je ne sais pas si... Je me suis fait beaucoup demander la question en faisant du porte à porte.

420

LE PRÉSIDENT :

Les gens se prononçaient favorables à l'ouverture de la 2e avenue?

425

Mme ANNICK COULOMBE :

Moi, à ceux à qui j'ai parlé, oui.

430

LE PRÉSIDENT :

Parce que l'arrondissement a été saisi du fait que certains citoyens trouveraient que ça pourrait perturber justement la tranquillité du quartier.

435

Mme ANNICK COULOMBE :

Elle est déjà perturbée, alors moi je pense ça va aider à circuler. Moi, c'est en faisant le porte à porte. Concernant le stationnement, je ne veux pas en parler encore, mais je veux juste dire qu'on parle toujours des 400 habitations qui va occasionner un problème. Mais ce n'est pas juste ça là. On veut avoir 1 500 à 2 000 emplois. Ça, aussi, ça va occasionner un problème parce que dans le jour, tous les travailleurs, l'Ordre des infirmières, tous les bureaux, il n'y a plus de place pour stationnement. S'il y a du monde qui viennent te voir dans la journée, c'est difficile stationner, surtout qu'il y a des jours qu'on ne peut pas stationner d'un bord ou de l'autre. Alors il faut tenir compte de ça maintenant.

445

Concernant le patrimoine visuel, la Ville de Montréal a récemment déposé la candidature du mont Royal comme site de patrimoine mondial à l'UNESCO. Nous, les citoyens qui fréquentons le Parc Jean-Duceppe, nous aimerions continuer à profiter de cette vue magnifique. Préserver cette vue est une revendication légitime et parfaitement adulte.

450

Le Parc Jean-Duceppe est le cœur de notre quartier. Il serait normal de voir le mont Royal à partir du centre du parc. Les enfants, les parents, les invités viennent au parc pour

455 profiter de ce trésor visuel à tous les jours. Ce n'est pas la vue des résidents que nous revendiquons mais la vue de tous qui viennent jouer, manger, fêter, se baigner. Aujourd'hui, il y avait un groupe qui faisait du tai-chi et qui viennent juste prendre l'air.

460 Et parlons-en de l'air. Le parc, si on construit un mur de béton tout le long, il y a déjà une brise maintenant mais avec ce mur de béton là, il n'y en aura plus de brise. Ça va devenir un gouffre, il va faire chaud, on n'ira plus relaxer, on n'ira plus faire un pique-nique si on est en train de souffrir, suffoquer, puis cuire. Il va juste y avoir les jets d'eau comme option. Alors moi, je trouve que ce n'est pas une bonne idée d'avoir ça. Bien ça, c'est personnel. Le mur de béton, il a déjà été abordé quand même.

465 Si la Ville de Montréal fait une demande à l'UNESCO, pourquoi nous on ne pourrait pas le faire aussi?

470 Ce que nous aimerions avoir maintenant. Toutes ces suggestions sont utiles et certaines sont clairement nécessaires pour répondre aux besoins des résidents et travailleurs – je précise travailleurs aussi – actuels ainsi que des nouvelles constructions déjà approuvées par la Ville, soit U31, Axxco et Solotech.

475 En gros, ce qu'on aimerait, c'est que la Ville achète le terrain pour construire, pour s'occuper des familles premièrement qui y sont installées, il y en a beaucoup et il y en a d'autres qui s'en viennent. Pour, premièrement, avoir des écoles, secondaires, primaires, ce qu'il faudrait et les stationnements pour ça parce qu'il va y avoir des autobus scolaires, donc prévoir, parce qu'il n'y a pas de place pour les autobus scolaires, il faut vraiment y penser, les aires de débarquement pour les parents.

480 Les garderies, on en a parlé, mais ça aussi il en faudrait. Puis des garderies, j'ai rencontré encore quelqu'un aujourd'hui en prenant une marche, il a deux enfants, deux petits bébés, puis il s'est fait refuser, c'était réservé à des employés du secteur.

485 Donc là, les résidents commencent à être un peu frustrés. Pas de place à l'école, il faut qu'ils aillent dans les écoles privées parce qu'il n'y a pas de place à l'école publique. Il n'y a pas de place pour les CPE non plus. Ça devient un petit peu frustrant.

490 L'Autre marché. On a aussi un marché qui est là pendant tout l'été, pendant deux ou trois mois, qui s'installe. On ferme la rue William-Tremblay entre André-Laurendeau et Augustin-Frigon. On aimerait ça le conserver mais si ce projet-là vient, c'est sûr qu'on ne pourra plus l'avoir. Puis ça là, ce marché-là est très intéressant. Ça fait que les citoyens se rencontrent, c'est un lieu social, ça fait une belle vie de quartier. On pourrait le mettre justement ce marché-là sur ce terrain vacant. On pourrait l'utiliser pour ça. Puis quand MicroHabitat est passé, bien avec le toit de l'école, on pourrait en faire de la culture de légumes, de fruits. On pourrait apprendre aux enfants aussi comment faire. Ça pourrait être un apprentissage. Donc moi j'ai trouvé que c'était
495 intéressant MicroHabitat.

500 Les personnes demandent beaucoup des installations sportives telles que terrain de soccer, skatepark, piste d'athlétisme. Il y a énormément de monde qui fait de la course. Le quartier est en santé. Les gens courent, les gens s'entraînent, ils sont toujours dehors. Alors c'est sûr qu'une piste d'athlétisme, ça serait utilisé. L'hiver, on pourrait avoir une patinoire avec tous les enfants, les familles. Ça serait une autre bonne idée.

505 Alors il y en a des idées, en voulez-vous? Cafés, restaurants sympathiques pas trop chers avec terrasse, c'est toujours bienvenu. Dépanneur, bon on a la grosse épicerie. Il y a des gens qui demandent des dépanneurs parce que c'est ouvert plus tard. Bibliothèque, magasins divers, puis les jardins communautaires. Ça, il y en a qui en ont parlé déjà.

510 Alors voilà. Le Parc Jean-Duceppe a besoin d'une extension, il ne suffit plus à répondre à certains besoins. On a parlé des modules pour enfants qui ne suffisent pas. On pourrait en rajouter sur le terrain, on pourrait en faire d'autres. Ça déborde, les enfants vont la file pour la balançoire, pour la glissade.

515 Ensuite, avoir d'autres tables et poubelles. Le midi, quand les travailleurs viennent, c'est toujours plein, les poubelles sont toujours pleines. Il faudrait certainement en rajouter. Ça, c'est un incontournable. Et les fins de semaine, il y a toujours des groupes de familles, 20, 30, 2 avec les barbecues. Il n'y a pas assez tables, les gens arrivent de bonne heure pour réserver leur table.

520 Ensuite, un autre point que personne n'a mentionné, des toilettes publiques. Une petite bâtisse de toilettes publiques. Là, on a une petite toilette chimique complètement... C'est dégueulasse, c'est puant, la porte ballotte tout le temps, le papier de toilette traîne. Les gens n'y vont pas justement parce que ce n'est pas agréable. Donc ils vont dans les buissons. Alors une toilette publique, ça serait apprécié.

525 Les gens ont une ouverture pour des édifices de deux à trois étages, comme sur Molson. Tous veulent la plupart... Bien, beaucoup ont parlé de commerces. Il y en a qui ont dit d'autres choses dans les rencontres, qu'on pouvait s'occuper plus de Masson. Ça, c'est un autre point de vue, c'est vrai, mais moi, je vous répète qu'est-ce que j'ai beaucoup entendu, que 3 %, qu'est-ce qui est réservé en ce moment, parce qu'on croyait qu'il y avait plus, et ce n'est pas le cas, ils sont très déçus.

530 Et ça, je peux parler pour moi aussi, un parc à petits chiens. Il y a des parcs à gros chiens, il y en a partout, mais des parcs à petits chiens, il n'y en a pas. Et le Parc Pélican, il y a des histoires d'horreur des chiens qui ont été blessés, déchiquetés – j'exagère peut-être là – mais le monde qui a des petits chiens, on n'y va pas. Moi, j'en ai un petit chien et je n'y vais pas.

535 Alors il y a un exemple que je pourrais vous donner aussi, c'est le Parc Baldwin qui eux ont combiné deux terrains ensemble parce qu'il y avait beaucoup de familles qui allaient là. Ils ont décidé de préserver la famille, de s'occuper des familles. On pourrait peut-être faire la même chose nous aussi.

540 Alors je vous ai remis une pétition concernant les travailleurs parce que je les ai contactés aussi et eux vont être affectés par le stationnement.

545 Il y a du monde le matin, il faut qu'ils arrivent plus de bonne heure pour être certains d'avoir une place. Ce n'est pas évident pour eux autres non plus. Et avec ce projet-là, c'est certain que ça va être l'enfer. Ce n'est pas tout le monde qui va venir en autobus, ce n'est pas tout le monde qui va venir à pied, ni habiter en face. Alors c'est terminé. Merci.

LE PRÉSIDENT :

550 Je vous remercie infiniment de votre énorme travail. Je pense que c'est tout à fait méritoire dans un contexte de participation citoyenne de voir des citoyens qui mettent autant d'énergie.

555 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

560 Donc c'est extrêmement apprécié. Je suis sûr que ces citoyens-là vont se sentir davantage écoutés par des gens comme vous qui mettent autant d'efforts.

565 On avait différentes questions, on se demandait par rapport au sondage lui-même, vous nous avez donné à la fin de votre mémoire des listes de commentaires. Est-ce que ce sont des commentaires qui étaient apposés sur une pétition écrite? Donc les gens devaient répondre par écrit?

Mme ANNICK COULOMBE :

570 Ce n'était pas une pétition, c'était vraiment un sondage, puis ils pouvaient mettre des commentaires. Il y en a quand même 88.

575 Il y a des très bons commentaires là-dedans. Et vous voyez qu'il n'y a pas beaucoup de monde
qui sont pour. Il y a beaucoup d'arguments qui se répètent peut-être mais oui, c'était des
commentaires. Je vais vous fournir une autre... La pétition, elle n'affiche pas... Dans « autres », il
y a des choix qui ne sont pas écrits dans celle que vous avez.

LE PRÉSIDENT :

580

Ça serait apprécié.

Mme ANNICK COULOMBE :

585

Je vais vous la remettre.

LE PRÉSIDENT :

590

D'accord.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

595

Une petite question. Tout à l'heure, vous avez parlé, Madame Coulombe, de ce serait
important de nous présenter un plan de transit. Est-ce que je comprends que c'est un plan de
transition pour les travaux? Ou si c'est un plan de transit en mobilité?

Mme ANNICK COULOMBE :

600

Non, en mobilité. Comme Équiterre, ils parlaient de plan hier, mais il faut les implanter,
ça ne se fait pas en claquant des doigts. Les gens ne diront pas : « Bon, bien, tout d'un coup, je
vais prendre l'autobus parce que c'est bien. » Non. L'autobus ne passe pas assez souvent. On
ne peut pas... Il faut que le système soit déjà implanté avant que les gens changent leurs
habitudes.

605 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Est-ce qu'à votre avis, ça repose sur qui de proposer aux citoyens un plan pour améliorer la mobilité à l'intérieur du secteur?

610 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Bien, ça repose sur qui, c'est une très bonne question. Ça reposerait... Peut-être faire un sondage, qu'est-ce qu'on aurait de besoin. Parce que je ne peux pas répondre pour tout le monde.

615 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Non, non, non. Mais à qui on dirige? Est-ce que c'est à l'arrondissement?

620 **Mme ANNICK COULOMBE :**

À l'arrondissement.

625 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Je pense que c'était implicite mais je voulais voir avec vous si c'était de ça.

Mme ANNICK COULOMBE :

630 Oui, oui. Oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

635 Vous avez parlé de vos inquiétudes en face du phasage du développement de cet îlot-là.

Vous avez dit : « Moi, huit à dix ans, ça me paraît énorme. » Est-ce que vous avez réfléchi à des mesures qu'on appelle parfois de chantier vert ou de manière d'atténuer? Est-ce que vous avez des suggestions?

640 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Je n'ai jamais été en construction, alors des suggestions, pour éviter que la poussière revole de partout peut-être? Parce qu'il y a beaucoup de vent, puis moi j'habite sur André-Laurendeau et c'est clair que la poussière, ça va nous affecter. Ça, c'est sans contredit.

645 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Parfait. Vous avez dit que c'est un ancien dépotoir. Est-ce que vous pourriez me dire quelle est votre référence par rapport à ça?

650 **Mme ANNICK COULOMBE :**

J'ai lu ça, c'est sur notre site en fait. On l'a affiché, alors il faudrait que je vous le... Voulez-vous que je vous le retransmette?

655 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Si vous étiez capable de nous acheminer ça. Donc l'îlot central aurait été un ancien dépotoir?

660 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Il a été décontaminé, ça fait qu'ils le savent. C'est quand même un ancien endroit où est-ce qu'on fabriquait des trains, pendant la guerre aussi des chars d'assaut, donc c'est normal.

665

LE PRÉSIDENT :

670 Disons à la page 9 de votre rapport, de votre opinion, on dit : « On a vraiment
l'impression que la Ville n'a aucune vision globale. » Parce que nous, on va aller chercher
différentes documentations. C'est-à-dire que l'ensemble des projets qui sont construits
récemment, qu'on pense sur Rachel, qu'on pense à Axxco, qu'on pense à... C'est-à-dire, le Plan
d'urbanisme prévoyait que c'était des zones mixtes mais est-ce que vous avez l'impression que
ces projets-là qui sont arrivés résultaient d'une planification? Ou quand vous dites que vous ne la
voyez pas la planification globale.

675 **Mme ANNICK COULOMBE :**

680 Non, je ne la vois pas la planification. Regarde, quand on entend la CSDM, on entend
Québec Solidaire hier, parler du manque d'écoles, puis arrêtez de construire parce que là, on est
déjà en besoin, ils n'ont pas planifié ça certainement. Aussi Québec Solidaire hier disait qu'il n'y
avait pas assez de place pour les logements sociaux, on ne s'en est pas occupé. Bien c'en est
un ça. D'abord, ce qui a été construit sur Mont-Royal, il aurait dû en faire, puis il aurait peut-être
pu le faire plus haut de ce côté-là. Il ne dérange pas, la hauteur de ce côté.

685 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Vous parlez d'Axxco?

690 **Mme ANNICK COULOMBE :**

695 Axxco. Axxco revient souvent dans le portrait, excusez-moi. Mais on ne les a pas, on les
a tassés. Dans le U31, même chose. Pourquoi on leur fait des fausses promesses tout le temps?
Puis là, on arrive à ce dernier terrain-là, cette dernière parcelle de terrain là, puis on veut tout
miser là-dessus. Moi, je ne sais pas là, mais on est comme un peu victime de ça.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Si je vous comprends bien, vous déplorez que dans les autres constructions relativement récentes, il n'y ait pas eu de logement social communautaire.

700

Mme ANNICK COULOMBE :

Oui.

705

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

D'accord.

Mme ANNICK COULOMBE :

710

Ils auraient dû en mettre plus. Si c'était un si grand besoin, bien oui.

LE PRÉSIDENT :

715

Vous nous parlez du Parc Baldwin. Où se situe ce parc?

Mme ANNICK COULOMBE :

720

C'est Rachel puis de l'autre côté de la *track* de chemin de fer. Puis il y a un grand parc pour enfants, c'est très agréable.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

725

Du côté de Plateau-Est?

Mme ANNICK COULOMBE :

Fullum.

730 **LE PRÉSIDENT :**

Si, par exemple, il y avait le prolongement de la 2e avenue qui dans le fond nous amène jusqu'au Parc du Pélican, est-ce que ça serait un plus pour le citoyen du quartier?

735 **Mme ANNICK COULOMBE :**

Ça pourrait aider. Ça pourrait aider mais c'est quand même... T'sais, les gens viennent au parc parce qu'ils sont à côté. On a un parc en face. Pourquoi aller ailleurs? On voit dans tous les parcs, il y a de la place, ils sont grands, il y a de l'espace mais là, ce n'est plus le cas. Alors il faut vraiment remédier à ça.

740

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie infiniment, Madame.

745

Mme ANNICK COULOMBE :

Ça m'a fait plaisir.

750 **LE PRÉSIDENT :**

Bonne fin de journée!

755

Mme ANNICK COULOMBE :

Bonne fin de journée!

LE PRÉSIDENT :

760 J'appelle madame Angélique Liard et madame Martine Laurin de la Société Logique, s'il vous plaît. Bonsoir, Mesdames!

Mme MARTINE LAURIN :

765 Bonjour!

LE PRÉSIDENT :

Bonjour! Bonjour!

770 **Mme MARTINE LAURIN :**

775 Bonjour! Nous sommes ici aujourd'hui, ma collègue et moi, pour faire valoir nos préoccupations en matière d'accessibilité universelle cette fois pour le projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus.

780 Pour ceux qui ne nous connaissent pas, Société Logique, c'est une entreprise d'économie sociale qui regroupe des professionnels en architecture et en urbanisme spécialisés sur la question de l'accessibilité universelle. D'ailleurs, nos bureaux sont situés sur Rachel en face de la Caisse Desjardins. Donc nous sommes ici en tant qu'experts en design universel mais aussi en tant qu'usagers du quartier.

Donc nous tenons également à vous remercier, à remercier l'Office de nous permettre aujourd'hui de nous exprimer sur le sujet.

785 D'entrée de jeu, nous accueillons avec enthousiasme le projet sur différents aspects à l'échelle du quartier, bien entendu, la mixité des fonctions urbaines proposée, l'implantation de plein pied des bâtiments, l'offre en logement abordable mais aussi en logements sociaux, la

790 grande place donnée aux piétons et la connectivité vers les milieux avoisinant le quartier. Ces intentions peuvent, en effet, agir en faveur d'une bonne performance en accessibilité universelle. C'est ce que nous avons d'abord observé.

795 L'accessibilité universelle, qu'est-ce que c'est? Je pense qu'on peut se permettre un petit rappel mais rapidement, c'est de supprimer les obstacles environnementaux pour créer une société plus inclusive, c'est favoriser un usage similaire et autonome des lieux et des facilités par tous les utilisateurs, c'est tenir compte des besoins de toute la population et c'est de considérer toutes les limitations fonctionnelles, qu'elles soient motrice, auditive, visuelle, intellectuelle, etc.

800 Donc les obstacles qui sont rencontrés par les personnes justement ayant des limitations fonctionnelles, qui en fait est de l'ordre de une personne sur trois au Québec, sont des révélateurs des difficultés ressenties à un degré moindre par l'ensemble de la population. Pensez par exemple aux parents en poussette, au jour où vous vous êtes tordu une cheville ou lorsque vous revenez de vacances avec votre valise à roulettes. Donc dans les faits, tous les citoyens sont touchés de près ou de loin par l'accessibilité universelle.

805 Pour revenir au plan d'aménagement proposé pour le projet, l'accessibilité universelle ou l'accès aux bâtiments était l'un des enjeux retenus dans l'analyse contextuelle mais absente pour la vision et les orientations. Donc pour passer réellement de l'intention à l'action, c'était notre première recommandation au mémoire, c'est de faire de l'accessibilité universelle un réel objectif transversal, un incontournable qui pourrait se retrouver à toutes les étapes et à toutes les échelles du projet. Donc pour la vision, en intégrant par exemple une orientation qui favoriserait clairement l'inclusion et la participation sociale et pour les principes d'aménagement extérieur ainsi que la mise en œuvre du cadre bâti.

815 En ce qui a trait aux aménagements extérieurs, les différentes typologies d'espace proposées au projet comportent plusieurs défis en matière d'accessibilité universelle.

820 Donc le choix d'y intégrer les rues et les espaces partagées, des passerelles, la piste multifonctionnelle pose de sérieux défis en ce qui concerne la cohabitation entre les usagers dans l'espace urbain. Donc évidemment, il s'agit d'un enjeu crucial pour les aînés et les personnes ayant des limitations fonctionnelles, donc les plus vulnérables d'entre nous.

825 Plus précisément, les défis générés par ces espaces sont l'insuffisance de repères pour s'orienter et effectuer des déplacements en ligne droite. Comme on retrouve dans l'espace les différentes typologies, on retrouve des espaces vastes où les corridors piétons ne sont pas délimités, par exemple. Donc pour les gens qui voient moins bien, ça constitue un réel problème.

830 Les conflits potentiels entre piétons et cyclistes, ce qui crée un sentiment d'insécurité important pour les aînés, c'est connu, mais aussi pour les parents avec les enfants en bas âge et, etc.

835 La présence potentielle d'obstacles dans le cheminement piéton qui, par exemple, si un café terrasse est installé en bordure de bâtiment, ce qu'on peut retrouver aussi dans les images proposées au plan, donc on perd à ce moment-là la possibilité de déambuler de façon rectiligne dans l'espace. Et également la qualité et la nature des revêtements choisis.

840 Afin de créer des aménagements qui sont conviviaux, fonctionnels, sécuritaires et accessibles universellement, nous recommandons donc d'intégrer les dix principes d'accessibilité universelle aux aménagements extérieurs et au domaine public. Ces principes que vous retrouverez à partir de la page 18 de notre mémoire, ils concernent notamment la délimitation physique des corridors piétons, l'emplacement du mobilier urbain et les principes à appliquer aux croisements et aux intersections.

845 De plus, la marche et le vélo ayant des limites de déplacement très différentes et non compatibles dans un espace partagé, nous recommandons d'intégrer des mesures pour sécuriser les déplacements des piétons et faire ralentir les cyclistes. Ça nous apparaît super important également.

Je vais passer la parole à ma collègue, Angélique.

850 **Mme ANGÉLIQUE LIARD :**

Bonjour! Donc à mon tour, je vais vous parler du cadre bâti. Donc notre analyse concerne l'ensemble du cadre bâti, donc on va parler des bureaux, des commerces, des habitations, des services, etc. Comme on l'a vu précédemment, pour qu'un bâtiment soit universellement accessible, il faut prendre en compte les besoins de tous les usagers, y compris celui qui voit moins bien, celui qui entend moins bien, celui qui comprend moins bien.

Donc comme tout le monde, les usagers vont avoir besoin d'atteindre le bâtiment, d'y pénétrer, d'y circuler, d'utiliser tous les services et équipements au sein de ce bâtiment. Donc pour pouvoir... Il va aussi avoir besoin de se repérer et puis d'être et de se sentir en sécurité.

Donc les critères qui sont associés à tous ces besoins, ils sont très nombreux et ils sont assez complexes. Ils vont s'appliquer à la fois sur l'entrée, les stationnements, les circulations horizontale et verticale, le mobilier, l'éclairage, la sécurité incendie, la signalisation, un ensemble de critères.

Seulement, aujourd'hui, les exigences du Code de construction du Québec et les exigences en matière d'accessibilité universelle qui sont contenues dans la certification LEED-ND pour l'aménagement des quartiers, elle n'est pas suffisante pour atteindre en fait les objectifs d'accessibilité universelle que s'est fixé le projet.

Par exemple, pour les habitations, le Code de construction du Québec, il n'a aucune exigence en ce qui concerne l'intérieur des logements. En fait, le parcours sans obstacle qui est exigé, il se limite uniquement à l'entrée principale du bâtiment et aux espaces communs et il s'arrête en fait à la porte arrière de l'unité d'habitation.

La certification LEED-ND pour l'aménagement des quartiers, elle, elle propose trois options qui sont au choix et qui sont pour 20 % des logements seulement. Donc les trois options,

880 il y en a une qui est très légère, qui va par exemple porter sur le modèle des poignées de porte, les robinets, l'éclairage, qui sont vraiment des critères très succincts. La seconde, elle va traiter uniquement de l'aménagement des cuisines, puis la dernière, elle va traiter uniquement de la chambre et de la salle de bain. Donc pour nous, ces exigences, elles sont peu performantes.

885 En fait, d'après notre expérience en matière de logement, donc que ce soit accessibilité universelle ou adaptation de logement qu'on réalise beaucoup, nous savons qu'elles n'anticipent pas notamment le vieillissement de la population et la possibilité de vieillir chez soi.

890 La Régie du bâtiment du Québec et l'Office des personnes handicapées du Québec ont élaboré un projet de modification du Code de construction du Québec pour y ajouter des exigences justement sur l'intérieur des nouveaux logements d'habitation. Donc l'étude d'impact a déjà été réalisée et le projet de règlement devrait être publié incessamment.

895 Le projet, il impose notamment que 100 % des logements soient visitables. Donc « visitable », ça va intégrer des critères notamment sur l'entrée, la salle de toilette, le séjour et la salle à manger. Donc ces exigences, elles sont supérieures à celles du Code de construction du Québec en vigueur actuellement, puis elles sont supérieures au LEED.

900 Le projet, il intègre aussi des exigences pour concevoir des logements adaptables. Donc ça, c'est encore des exigences supérieures mais il n'impose pas un pourcentage de logement, mais il donne des critères qui vont porter sur l'entrée, la salle de bain, la chambre principale, la cuisine, le balcon, la terrasse, toujours dans une logique d'anticipation notamment du vieillissement de la population.

905 Donc concrètement aujourd'hui, on propose deux recommandations. La première concernant les habitations, c'est justement de mettre en œuvre dès aujourd'hui les futures exigences du Code de construction du Québec en matière d'accessibilité pour l'intérieur des logements, par exemple, en les imposant dans les conditions de développement. Et puis la seconde, c'est de respecter des standards élevés en matière d'accessibilité universelle contenus

910 dans les normes, par exemple CSA ou ISO, pour l'ensemble des aménagements des bureaux, des commerces, des services et des écoles.

Donc en conclusion, on n'a pas énoncé toutes les recommandations de notre rapport parce qu'il y en avait beaucoup, donc on a vraiment porté notre attention sur les principales recommandations.

915

C'est sûr que les mots « emploi », « intégration », « rentabilité », « appropriation écologique » ont été choisis en introduction du plan d'aménagement. Pour nous, ils sont porteurs d'optimisme en matière d'accessibilité universelle et de quartier innovant, durable et inclusif. Cependant, nous pensons que le projet doit s'engager plus fortement dans l'innovation et l'exemplarité en matière d'accessibilité universelle.

920

Et pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de mettre en place des outils de développement, ça va porter sur des exigences notamment pour les bâtiments, et les accompagnements nécessaires. Donc ça, ça inclut la coordination des intervenants et puis aussi la concertation avec les milieux associatifs.

925

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Comme première question, dans les arrondissements, ils ont tous un règlement de construction qui peuvent ajouter des exigences en sus des codes nationaux de bâtiment ou de code de prévention incendie, etc. Est-ce qu'il y a déjà eu des contacts entre votre association et l'arrondissement pour justement bonifier le règlement de construction de l'arrondissement?

930

935

Mme ANGÉLIQUE LIARD :

Par rapport aux habitations, je ne pense pas. En fait, nous on a beaucoup travaillé aujourd'hui avec la Régie du bâtiment du Québec mais on n'a pas travaillé spécifiquement avec

940 l'arrondissement sur cette question-là. On travaille beaucoup avec la Ville de Montréal mais on n'a pas travaillé avec l'arrondissement.

LE PRÉSIDENT :

945 Mais vous savez que chaque municipalité au Québec...

Mme ANGÉLIQUE LIARD :

Oui, oui.

950 **LE PRÉSIDENT :**

955 ... chaque arrondissement a un règlement de construction comme le règlement de zonage, de lotissement, puis de construction. Et disons ces dispositions-là, certaines municipalités les ont incluses dans leur règlement de construction. C'est pour ça que je voulais savoir si vous aviez déjà fait des démarches dans ce sens-là.

Donc les mesures d'accessibilité universelle s'appliqueraient à l'ensemble des logements?

960 **Mme ANGÉLIQUE LIARD :**

965 Bien c'est ça. C'est que le futur Code de construction du Québec va exiger ça sur 100 % des logements, la visitabilité. C'est-à-dire qu'on va permettre à quelqu'un d'entrer dans le logement et de pouvoir aller à la salle de bain, puis de pouvoir... C'est ça, la visitabilité. C'est-à-dire que derrière l'adaptabilité, c'est des critères un peu plus importants mais plus exigeants mais au moins 100 % des logements soient visitables. Et puis ça, ces exigences-là, elles ne sont pas dans le LEED et elles ne sont pas dans le Code de construction du Québec.

LE PRÉSIDENT :

970

D'accord, c'est intéressant.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

975

Je veux juste faire préciser à madame justement. Quand vous dites : « Nous suggérons », c'est allé trop vite puis je n'ai pas tout à fait retrouvé dans votre mémoire, « Nous suggérons de les imposer lors de la construction ».

Mme ANGÉLIQUE LIARD :

980

Oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

985

À ce moment-là, vous suggérez de les imposer au promoteur ou que la Ville l'impose au promoteur? Comment ça fonctionne?

Mme ANGÉLIQUE LIARD :

990

C'est ça. Là, c'est vrai que nous, il y a deux possibilités. Soit c'est la Ville qui... Pour nous, les conditions de développement, dans les conditions de développement, ce qu'on a pu voir, c'est qu'il y avait des obligations qui étaient au deçà des réglementations actuelles puis de la réglementation de l'arrondissement. Donc on s'est dit c'est vrai que ça pourrait être imposé à cette échelle-là aussi. Ça pourrait être une volonté de l'imposer plutôt que d'exiger cela de l'arrondissement. Mais c'est sûr que c'est deux possibilités. Mais nous, on est plutôt allé vers celle dans les conditions de développement du promoteur.

995

LE PRÉSIDENT :

1000 Vous avez parlé aussi du plan d'aménagement tel que suggéré, c'est-à-dire les architectes paysagistes ont réalisé un plan, disons, relativement détaillé sur les attentes en matière de corridor de biodiversité, etc. Est-ce que vous avez examiné le plan eu égard justement aux objectifs d'accessibilité universelle?

1005 Puis on voulait vous poser aussi la question par rapport à comment ces aménagements-là en hiver, par exemple, je pense qu'il va y avoir pas mal de petits poteaux rouges pour dire : « Ici, on peut déneiger et là, on ne peut pas déneiger », comment ces aménagements-là peuvent être viables pour les personnes à mobilité réduite?

1010 **Mme MARTINE LAURIN :**

Effectivement, nous avons en fait posé nos recommandations et fait notre analyse à partir du document du projet mixte sur l'îlot central du Technopôle Angus. Donc les aménagements proposés, ce sont différents espaces où on peut voir la diagonale, les corridors de diversité, les rues partagées, etc. Bien effectivement, tout ça doit être détectable et convivial sur les douze mois par année, par contre, donc quatre saisons.

1020 Je pense qu'en utilisant les – en fait, c'est ce qu'on promet – en utilisant les dix principes d'aménagement d'accessibilité universelle qui ont été développés d'ailleurs par Société Logique et le comité consultatif en urbanisme de la Ville de Montréal, fait en sorte qu'on atteint des bonnes performances en accessibilité universelle.

1025 Autrement, lorsqu'il y a des lacunes à ce niveau-là, on doit revenir aux besoins des différentes clientèles, les besoins spécifiques et parler davantage d'adaptation des milieux de vie. Donc d'entrée de jeu, ce qu'on a fait ressortir dans le mémoire, c'est que rapidement on pouvait voir qu'il n'y avait pas suffisamment de délimitation par exemple du corridor piétonnier, etc., etc. À partir du moment où tout ça est bien fait, bien avec les saisons, il ne devrait pas y avoir de problème.

LE PRÉSIDENT :

1030

D'accord. Je vous remercie infiniment, Mesdames. J'appelle monsieur Yann Omer-Kassin de Bâtir son quartier, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur!

M. YANN OMER-KASSIN :

1035

Bonjour! Alors ça sera quand même assez bref. Donc mon nom, Yann Omer-Kassin, je suis agent de développement au groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.

1040

Bâtir son quartier, c'est une entreprise d'économie sociale qui accompagne des groupes et des personnes à faible et moyen revenu dans le développement et la réalisation de projets d'habitations communautaires. On intervient sur pas mal tout le territoire de Montréal et un peu à l'extérieur maintenant. Le GRT Bâtir son quartier existe depuis une quarantaine d'années, on est une quarantaine d'employés et nous avons développé à ce jour tout près de 12 000 unités de logement sur le territoire de la métropole.

1045

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Rappelez-moi le chiffre?

1050

M. YANN OMER-KASSIN :

Près de 12 000. 11 639, je crois.

1055

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

11 936 que je vois.

M. YANN OMER-KASSIN :

1060 Voilà! Je viens d'inverser deux chiffres, merci beaucoup. Je commencerais mon
intervention en soulignant que Bâtir son quartier est impliqué depuis le tout début dans le
redéveloppement de l'ensemble du secteur Angus. Puis au terme de la première phase, donc la
phase qu'on peut situer à l'est du boulevard Saint-Michel, on fait le constat aujourd'hui qu'à peu
1065 de logement communautaire et logement public. De ce 40 %, nous avons dans nos années
d'intervention dans ce secteur-là réalisé dix-huit coopératives d'habitation et trois organismes à
but non lucratif en matière d'habitation.

LE PRÉSIDENT :

1070 Ça, c'est dans le fameux secteur, on dit Saint-Michel, Saint-Joseph, Molson, Rachel.

M. YANN OMER-KASSIN :

1075 Oui, exactement. - Non.

LE PRÉSIDENT :

1080 Je m'excuse, quand je pose des questions, on demande à l'invité de répondre, s'il vous
plaît.

M. YANN OMER-KASSIN :

1085 C'est plutôt donc le secteur qui est à l'est de Saint-Michel et non à l'ouest. Dans la
seconde phase donc effectivement la Société de développement Angus a travaillé à notre avis
avec brio au développement d'un pôle d'emploi qui a permis d'assurer l'arrivée au fond
d'activités commerciales, d'emploi et qui a aussi eu ce souci de créer un lien en fait entre les

activités résidentielles existantes et celles qui se sont développées par la suite et les activités commerciales. Donc il y avait là un défi et on considère que ce défi a été relevé largement.

1090

Pour autant, nous, à Bâtir, on l'a mentionné souvent et on le répète, on est en faveur de la mixité sociale et on considère que dans la proposition de l'aménagement du Technopôle Angus, l'îlot central du Technopôle Angus, on considère que là aussi on a une proposition vraiment très intéressante.

1095

On pourrait peut-être faire un parallèle au fond entre les orientations qui avaient été proposées en 1984, soit la première proposition de plan d'aménagement, où on soulignait que ce qui était souhaité, c'est que la majorité des logements, soit les logements de deux et trois chambres à coucher, qu'il y ait une certaine diversité du style architectural, qu'il y ait des parcs, des pistes cyclables, des sentiers piétons, qu'il y ait des commerces de proximité qui répondent à des besoins.

1100

On peut faire ce parallèle avec ce que la Société de développement Angus propose aujourd'hui, c'est-à-dire là aussi une mixité de fonctions, ça, ça va de soi; un concept d'éco-quartier qui propose au fond une densification, une compacité du site, un milieu résidentiel clairement tourné vers au fond des besoins de familles mais aussi des besoins en abordabilité. Donc on a des logements privés, des logements communautaires qui proposent une certaine accessibilité à ces unités-là; une qualité claire, franche dans le design; puis une contribution à la réflexion, en fait, une contribution dans l'aménagement qui fait écho un peu à une réflexion collective. Donc pour nous, ça c'est vraiment au fond, c'est dans la continuité des premières phases d'aménagement de l'ensemble du secteur Angus.

1105

1110

Ensuite de ça, le reste de mon intervention, je vais passer à travers les quelques recommandations que nous avons formulées. Ce sont des petites recommandations plutôt simples et succinctes qui visent au fond à contribuer à la réflexion pour l'amélioration du projet.

1115

En matière de mixité de fonctions, compte tenu de l'augmentation de la population dans Rosemont, compte tenu aussi des dispositions réglementaires qui sont proposées – l'article 23,

1120 24 – compte tenu aussi de la proposition qui suggère une mixité d'usages et qui rappelle un peu la vocation mixte des quartiers anciens périphériques au secteur d'Angus, nous on recommanderait qu'il y ait une validation du diagnostic des besoins, notamment en ressources pour la petite enfance et pour l'éducation et d'aller de l'avant résolument avec la disposition du projet réglementaire particulier permettant la construction d'un établissement scolaire.

1125 Pour nous, même si c'est périphérique à l'habitation communautaire, l'école, c'est un trait d'union, c'est un autre des traits d'union possibles entre le résidentiel, le commercial, les activités d'économie sociale qui peuvent s'y développer et qui permet à l'ensemble de la population de se croiser, un peu comme dans un centre commercial, une école, on a toutes les classes sociales qui s'y fréquentent.

1130

LE PRÉSIDENT :

Advenant le cas où on a un consensus que ça en prend, vous voyez que c'est nécessairement sur le terrain du secteur Angus tel qui est proposé que devraient se situer ces équipements-là?

1135

M. YANN OMER-KASSIN :

1140 Nécessairement... Bien, en fait, je dirais il y a là une belle opportunité. Est-ce que c'est nécessaire que ça y soit? Je trouve que la table est mise pour qu'on puisse le considérer très sérieusement. Il y a, avec la SDA aussi je crois, un partenariat très intéressant possible avec les autorités de la municipalité, la Commission scolaire de Montréal. Est-ce qu'une opportunité comme celle-ci va se représenter plus tard, si cette école n'était pas réalisée sur ce site-là? C'est une question qui reste en suspens. On connaît les défis que la commission scolaire rencontre 1145 actuellement lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins et je ne m'étalerai pas sur les besoins des écoles primaires du quartier de Rosemont très spécifiquement, je pense qu'on en a déjà entendu parler.

LE PRÉSIDENT :

1150

On a la réponse.

M. YANN OMER-KASSIN :

1155

Voilà. Deuxième recommandation, en fait, en refaisant notre lecture après l'émission de notre mémoire, on a réalisé que la disposition réglementaire au fond rejoignait notre recommandation qui était à l'effet tout simplement de s'assurer qu'il y ait un bon arbitrage entre les activités plus commerciales qui pourraient être nuisibles, bien que nécessaires, avec – c'est-à-dire, nuisibles pour le résidentiel, je pense par exemple à des bars, des salles de réception, etc. – donc oui, c'est un bel endroit pour faire atterrir ce genre d'activités-là mais effectivement qu'elles soient disposées physiquement à des endroits les plus éloignés possible des parties résidentielles. Donc on a réalisé après, en faisant une relecture du règlement, que c'est clairement suggéré. Donc je n'irai pas plus loin sur cette recommandation.

1160

1165

Lorsqu'on regarde l'ensemble du concept de l'écoquartier et de son empreinte, on a eu aussi... Donc encore une fois, on apprécie la qualité qui est proposée et sur l'aspect des espaces extérieurs, on fait une recommandation quant à l'effet d'avoir une attention toute particulière, d'apporter une attention particulière aux cours des deux grands ensembles résidentiels qui vont accueillir les ménages dont la majorité seront des familles.

1170

On pense qu'évidemment avec des bâtiments qui sont passés de huit à six quand même, de huit étages à six étages dans la refonte de la proposition d'aménagement, on pense quand même qu'il faudra porter une attention particulière à, un, l'aspect d'ensoleillement des cours intérieures, des deux grandes cours intérieures, puis de lui conférer un caractère privé puisqu'il y a des places publiques de prévues.

1175

Donc s'assurer que pour le public, on sente bien cette distinction-là entre ce qui appartient au résidentiel et ce qui appartient à l'espace public et bon, de travailler la proposition

1180 de transition entre les deux. Je suis confiant que les professionnels de la Société d'habitation du Québec vont réfléchir à une proposition qui va dans ce sens-là, c'était simplement...

LE PRÉSIDENT :

1185 Pourquoi la Société d'habitation du Québec?

M. YANN OMER-KASSIN :

Ah! Je m'excuse, la SDA, pardon. Désolé.

1190 **LE PRÉSIDENT :**

On ne les a pas eus, ils ne sont pas venus nous rencontrer, c'est pour ça que...

M. YANN OMER-KASSIN :

1195 Je suis désolé, confusion.

LE PRÉSIDENT :

1200 Mais permettez que je pose immédiatement la question, c'est que par rapport au plan qui est présenté, on parle toujours du projet tel quel, c'est-à-dire que vous recommanderiez que certains des corridors extérieurs ou les douze mètres ou les quatorze mètres de large, qu'il y en ait des sections qui soient réservées aux stricts occupants, tandis que d'autres pourraient être, comme la grande diagonale, elles, ouvertes au grand public? C'est ça que j'entends?

1205 **M. YANN OMER-KASSIN :**

Je n'irais pas à faire une recommandation, je ne suis pas architecte ou urbaniste. J'appelle simplement au fond à une certaine vigilance pour s'assurer qu'il y ait un aspect privatif

1210 dans l'alcôve des portions résidentielles, donc ce que je vais appeler les cours intérieurs des blocs 2 et 8, si je ne me trompe pas et simplement s'assurer qu'il y ait une distinction entre... Que ce ne soit pas nécessairement une invitation publique, si vous entendez ce que je veux dire. C'est bon?

1215 **LE PRÉSIDENT :**

Tout à fait, oui, continuez. Excusez-moi.

M. YANN OMER-KASSIN :

1220

D'accord, pas de problème. Ensuite de ça, autre recommandation que nous formulions, puis c'est un peu normal qu'à cette étape-ci, on ne formule pas toutes les réponses, c'est une proposition d'aménagement, on n'est pas encore dans l'opérationnalisation mais quand même, compte tenu de la mixité d'usages, on voit là un défi qui est certainement intéressant à relever, mais un défi au niveau de la gestion des matières résiduelles, d'autant plus qu'il y a une mixité de fonctions, donc des fonctions commerciales, des fonctions résidentielles, des fonctions d'emploi. Donc il y aura peut-être une attention particulière qui doit être apportée le plus tôt possible dans les phases de conception.

1225

1230

Donc notre recommandation va dans le sens de, au fond, de prévoir dès maintenant au fond les méthodes de gestion adéquate et efficace des trois types de matières, c'est-à-dire les déchets, la matière recyclable et les composts.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1235

Au fond, vous leur demandez simplement d'y penser.

M. YANN OMER-KASSIN :

1240 Oui, c'est ça.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1245 Vous ne leur suggérez pas une façon de faire.

M. YANN OMER-KASSIN :

1250 Non. Encore une fois, nous ne sommes pas des professionnels en matière de gestion des matières résiduelles.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Parfait.

1255 **M. YANN OMER-KASSIN :**

1260 D'expérience, on sait que dans les projets de grand ensemble, ça peut devenir un irritant, ça peut devenir un enjeu et ce n'est pas nécessairement la première préoccupation qu'on a lorsqu'on développe un projet. Ça va de soi mais ça peut venir un peu plus tard. Donc là il y a peut-être un défi intéressant à relever sur comment on gère ça.

LE PRÉSIDENT :

1265 Mais si Bâtir son quartier a construit 11 936 logements, puis vous nous avez mis des belles photos...

M. YANN OMER-KASSIN :

Oui.

1270

LE PRÉSIDENT :

... dans votre rapport de grands projets que vous avez réalisés, vous êtes en train de me dire que vous avez que des bacs bleus, jaunes, verts, bruns dans chacun de ceux-là?

1275

M. YANN OMER-KASSIN :

Non, pas du tout.

1280

LE PRÉSIDENT :

C'est-à-dire que vous n'avez pas de bacs des matières résiduelles? C'est-à-dire que vous avez dû expérimenter des méthodes, sûrement.

1285

M. YANN OMER-KASSIN :

Oui, effectivement, plusieurs méthodes ont été éprouvées. Certaines fonctionnent bien, d'autres moins bien. Le compactage à l'intérieur des bâtiments, les bacs semi-enfouis à l'extérieur pour le public, par exemple.

1290

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Est-ce que vous estimez que ça fonctionne bien?

1295

M. YANN OMER-KASSIN :

Bien, ça dépend. Encore une fois, il faut vraiment adapter la solution aussi.

LE PRÉSIDENT :

1300 Là, on a 400 logements, c'est-à-dire qu'on pense que la notion des bacs n'est pas nécessairement la plus... Les bacs à roulettes ne sont pas les plus appropriés. C'est-à-dire que dans...

M. YANN OMER-KASSIN :

1305 Je vous rejoins là-dessus quoique puisqu'il y a un stationnement souterrain, il y aura probablement de la place pour entreposer la matière. Disons on peut faire une évacuation de cette matière-là au fur et à mesure où est-ce qu'elle est produite. Donc il y a des moments de collecte, il faut gérer ça adéquatement.

1310

LE PRÉSIDENT :

D'accord, merci beaucoup.

1315 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

On va accélérer.

M. YANN OMER-KASSIN :

1320

Oui, oui, on va accélérer. Deux autres petites recommandations. En fait, sur la question du phasage, donc là on est dans la portion résidentielle, rien à redire sur, au fond, la portion de logement dédiée aux familles. On salue vraiment je dirais presque l'audace. Il y a peu de promoteurs privés ou promoteurs qui suggèrent une telle portion dédiée à du logement famille. Je trouve que c'est vraiment arrimé et à l'image de Rosemont. Donc il y a vraiment là une belle opportunité.

1325

1330 Ceci dit, c'est effectivement un grand site et un site qu'on estime qui va se développer sur les huit, dix prochaines années. Donc il va y avoir un petit défi au niveau du phasage des travaux, puis je n'aborde pas la question des nuisances, du voisinage, tout ça. Ça, c'est inhérent à un chantier, on a l'habitude. J'apporte tout simplement l'attention sur... Bon, le phasage posera quelques défis en ce qui concerne le partage des coûts de certaines dépenses plutôt communes telles que la boucle thermique, l'aménagement des espaces communs ou l'aménagement de certains espaces en surface et en sous-sol.

1335 **LE PRÉSIDENT :**

La fameuse boucle thermique, c'est un choix du bâtiment communautaire ça, de ne pas être relié à la boucle thermique?

1340 **M. YANN OMER-KASSIN :**

C'est une bonne question.

1345 **LE PRÉSIDENT :**

Énergétique.

1350 **M. YANN OMER-KASSIN :**

1355 Je fais une courte parenthèse là. La Ville de Montréal, Direction de l'habitation, intervient en matière d'inclusion ici et a déjà signé avec la Société de développement Angus une entente d'inclusion dans laquelle elle a paramétré certains éléments dont celui-là. Nous, Bâtir son quartier, dans nos discussions avec la Société de développement Angus, nous avons toujours été ouverts à discuter de cette fameuse boucle, de ce qu'il en coûterait en matière d'immobilisation puis en matière d'exploitation. Nous restons ouverts et souhaitons en savoir davantage. Donc là il y a probablement une discussion à faire, même à trois parties, c'est-à-dire avec...

LE PRÉSIDENT :

1360

Mais ce n'est pas nécessairement fermé comme discussion?

M. YANN OMER-KASSIN :

1365

De notre point de vue, non, puis si ce n'est pas sur la boucle, le défi reste vrai pour les autres espaces qui sont communs. Et c'est vrai qu'il y a un souci de partager et de simplifier la gestion, l'exploitation, mais il y a quand même une préoccupation, compte tenu du phasage et de l'étalement du projet que ce soit bien réfléchi. Je conclurais.

1370

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Oui.

M. YANN OMER-KASSIN :

1375

Je conclurais en disant donc pour nous, Bâtir son quartier, c'est clair que c'est une proposition vraiment intéressante. On se réjouit qu'il y ait une place pour le logement social et communautaire. C'est vrai que dans le quartier, il y a eu d'autres projets qui ont permis de répondre à des besoins en matière d'habitation mais il faut savoir que les besoins sont quand même immenses dans les quartiers centraux et on voit là dans la réponse qu'offre la Société de développement Angus une réponse très intéressante.

1380

Nous sommes vraiment ouverts et motivés à travailler avec la Société de développement Angus, peu importe le format de développement du projet. Donc on est engagé résolument à faire un projet qui est bien arrimé au reste du site dans la proposition architecturale, dans sa mixité d'usages, dans la cohabitation pour le projet.

1385

LE PRÉSIDENT :

1390 Merci beaucoup, Monsieur.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1395 Je vous demanderais simplement, est-ce que c'est possible de nous acheminer la version du plan d'aménagement de 1984?

M. YANN OMER-KASSIN :

1400 Oui, je vais voir si on a ça puis je vous la fais parvenir.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

 Merci beaucoup.

1405 **LE PRÉSIDENT :**

 J'appelle monsieur Guillaume Allyson, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Allyson!

M. GUILLAUME ALLYSON :

1410 Bonjour, bonjour!

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1415 Bonjour!

M. GUILLAUME ALLYSON :

1420 Il n'y a pas de problème. Bonjour! Moi, je suis un résident du projet Angus. Je reste justement juste au nord de Mont-Royal, une unité qui donne sur le terrain du Technopôle Angus.

1425 Je voudrais d'abord commencer en disant que personnellement, je trouve que c'est un projet qui a beaucoup de positif, qui risque d'amener un dynamisme dans le quartier. Je vois d'un œil positif la venue de commerces de proximité, même si à première vue, il pourrait y en avoir un plus grand nombre de pieds carrés qui pourraient être alloués à ça, à mon avis.

1430 Les allées piétonnes, des zones vertes qui pourraient être, encore là, en plus grand nombre. L'aspect technologique du projet, la récupération de l'énergie et tout, c'est vraiment quelque chose de positif.

1435 De faire de cet espace-là un lieu de travail qui est un peu conforme à ce que la Société de développement Angus pour laquelle elle a été fondée après la fermeture des shops, je trouve que c'est un mandat qui est porteur et qui représente véritablement un défi, puis qui est très constructif pour le quartier. Ensuite, je suis pour l'aspect aussi inclusif et mixité sociale du projet.

1440 Par contre, je déplore certaines choses. Ce n'est pas tout dans l'ordre, je vais y aller un peu comme ça, ça ne sera pas trop long non plus. Je trouve qu'il y a eu un certain manque de consultation préalable. Je trouve que de se retrouver ici comme ça aujourd'hui, c'est un peu le résultat de ça, de la façon que ça a été amené dès le départ.

1445 Surtout, il y a la dérogation de zonage pour les hauteurs de bâtiment que je déplore. En fait, je trouve que c'est une très bonne idée d'y aller de façon très innovante, de construire un projet porteur, rassembleur mais, à mon sens, ça devrait se faire un peu en suivant les règles qui ont été déjà établies, puis en suivant aussi ce qui se fait dans le quartier au niveau de la hauteur des bâtiments.

Surtout qu'il y a certaines problématiques qui ont été mentionnées comme le stationnement, la densité aussi, des choses comme ça, qui à mon sens viennent un peu de cette dérogation-là.

1450 C'est assez simple de construire un bâtiment de quatre étages dans lequel chaque unité de logement a son stationnement. On le voit justement comme au niveau de Axxco. C'est assez simple, on fait simplement un étage au sous-sol. Par contre, lorsqu'on monte à six étages, huit étages, bien là, c'est là que ça devient plus problématique parce qu'on n'a plus l'espace sous le bâtiment pour construire les stationnements. Puis c'est certain qu'il y a peu de terre meuble dans
1455 ce quartier-là, dans cette zone-là. Alors de creuser profondément, c'est sûr que ça apporte beaucoup de coûts supplémentaires. Je pense que c'est une des raisons pour lesquelles il n'y en a pas plus qui a été proposé.

Aussi, au niveau de l'ensoleillement, c'est sûr que six étages, c'est quand même très haut. C'est une remarque très personnelle. C'est sûr que si j'ai six étages plutôt que quatre étages devant chez moi, il y a une partie d'ensoleillement, ça va être plus sombre au niveau de la rue, au niveau de mon logement. Puis, c'est ça, il y a le côté aussi dans la présence des bâtiments sur lequel ça va jouer. C'est sûr qu'il y a un aspect beaucoup plus imposant d'avoir un six étages devant soi qu'un quatre étages qui est plus accessible de certaine façon.

1465 Ensuite, je trouve aussi qu'il y a eu dans la conception peut-être... Bon, là, ce que je vois, il y a quand même des organismes qui s'impliquent dans le projet mais un manque de connexion avec la communauté locale mais vraiment directe. Justement c'est pour ça que les gens sont ici un peu aujourd'hui.

1470 La grande participation à ces présentes consultations montre à quel point les habitants du quartier sont impliqués, ont à cœur le développement local. J'utiliserais plutôt ces énergies-là de façon constructive, puis plus en amont pour éviter justement ce genre de confrontation, pour que ce soit un projet qui soit plus issu du local plutôt qu'imposé.

1475

Je penserais à une espèce de – c'est sûr que c'est différent – mais une espèce de projet un peu au bâtiment 7 qui a eu lieu dans la Pointe-Saint-Charles où c'est vraiment d'une initiative citoyenne qu'un bâtiment... Les citoyens en ont pris possession, ils vont le développer, ils vont y apporter ce qu'ils veulent voir à l'intérieur.

1480

Et puis aussi, j'ai des questionnements par rapport au niveau des bureaux, au niveau des espaces commerciaux. On le voit déjà, il y a encore certains locaux à louer dans la phase 1 du Technopôle. C'est sûr que d'amener beaucoup de locaux comme ça commerciaux, ça pose des problèmes pour les rentabiliser. Je ne sais pas, j'essaierais peut-être de focuser sur des ententes préalables plutôt que de présenter un projet d'envergure visant à attirer ce genre de locataire mais je trouve que c'est beaucoup d'énergie consacrée à une espèce de campagne de séduction pour amener des locataires comme ça, des espèces de gros poissons qui pourraient être très intéressant pour le quartier et tout et puis pour les citoyens et pour Rosemont, mais en même temps, c'est ça, j'irais peut-être d'une façon différente.

1485

1490

Alors c'est à peu près ça que... Ensuite, oui, c'est sûr que d'entendre parler pour un résident comme moi, de huit ans à dix ans de travaux, c'est sûr que ça amène beaucoup d'inquiétude au niveau, oui, poussière, bruit, tout ça, même si le bruit, c'est sûr que ça se passe dans la journée, puis qu'on est plus à la maison le soir, c'est quand même quelque chose de viable, mais aussi au niveau de la sécurité. Moi, j'ai trois enfants et puis c'est sûr que ça amène ces problématiques-là.

1495

Puis aussi, je suis vraiment pour ça l'utilisation du vélo, stimuler le transport en commun, tout ça, sauf que je trouve qu'il y a quand même des limites à ce qu'on peut faire dans un cadre où les logements, c'est pour les familles. L'hiver, quand il y a eu une tempête de neige, aller faire son épicerie avec deux enfants en transport en commun, c'est quand même complexe et puis les gens ont quand même besoin encore, je pense, d'une voiture. Montréal non plus n'a pas été conçue pour le vélo encore. Ça s'améliore beaucoup mais on a quand même encore besoin de la voiture, je pense.

1500

1505

Et sinon, j'aurais une suggestion de proposer quelques logements avec quatre chambres à coucher parce que c'est sûr qu'on pense toujours à deux adultes, deux enfants, deux adultes, un enfant, mais encore là, mixité, il y a d'autres modèles qui existent. Alors je suggèrerais ça.

1510 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Monsieur. Il y a une question qui n'a pas été abordée, puis en en discutant avec les confrères ou collègues, quand on fait l'épicerie dans Angus, est-ce qu'on peut la faire livrer par le Loblaws ou par...

1515

M. GUILLAUME ALLYSON :

Oui, bien sûr, on peut la faire livrer.

1520 **LE PRÉSIDENT :**

Non, mais je me demandais, les gens qui sont sur Mont-Royal, j'ai trouvé très long. Surtout eux, c'est un projet qui est complètement piétonnier. Je me demandais comment, ils se promènent avec leur petit panier à roulettes, je ne sais pas. Ou ils prennent leur voiture. Parce que ce que je me demandais, c'est que est-ce que dans le quartier, pour faire ses courses, on ne se sert pas justement de son auto?

1525

M. GUILLAUME ALLYSON :

Bien, je vous dirais qu'il faut se servir... D'abord, le *Provigo*, vous connaissez peut-être, bon, il y a différentes épiceries. C'est une option d'aller au *Provigo*. Avant, c'était *Loblaws*, il n'y avait pas le service de livraison, maintenant, il l'a, je crois. Ensuite, il y a *Maxi* mais il y a aussi *Métro*. Alors de plus en plus, les gens ne vont pas à seulement un endroit pour faire leurs courses, ils doivent aller ailleurs.

1535

1540 Puis c'est un exemple que je prends, l'épicerie, mais ça peut être autre chose aussi. Des courses, on n'a pas seulement l'épicerie à faire. Juste les déplacements, le matin, moi je pars, je m'en vais porter mon enfant à la garderie dans le haut de Rosemont, je redescends à l'école, je m'en vais au travail ensuite. Il y a des déplacements à faire qui sont d'une certaine complexité avec une famille. C'est ça. Si j'avais à faire tout ça en transport en commun, bien il ne me resterait pas beaucoup de temps pour travailler dans ma journée.

LE PRÉSIDENT :

1545 Merci beaucoup. Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1550 Ça va. Vous avez été très clair.

M. GUILLAUME ALLYSON :

Merci.

1555 **LE PRÉSIDENT :**

Bonne fin de journée! J'appelle madame Réjeanne Plante? On l'appellera après la pause. On va essayer de voir si madame Nicole Aubé serait là? Non plus. Alors la commission va faire une pause et on vous revient dans quinze minutes.

1560

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1565

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

1570 Alors la commission va reprendre. On demanderait, si c'est possible, soit au représentant de l'arrondissement ou au représentant du promoteur, s'ils ont des éléments rectificatifs à apporter. Parce qu'on est un peu en attente des citoyens dont leur présence à l'horaire est réclamée un petit peu plus tard. Donc est-ce qu'il y a quelqu'un de l'arrondissement qui serait là pour le rectificatif? Quelques minutes?

1575 Donc on demanderait la parole au représentant de la Société de développement Angus de se présenter devant, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur Yaccarini!

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1580 Bonsoir, Monsieur le président!

LE PRÉSIDENT :

1585 On comprend aussi que s'il y avait des éléments qui n'apparaîtraient pas aujourd'hui, vous pouvez aussi nous les transmettre par écrit.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1590 Tout à fait.

LE PRÉSIDENT :

1595 De sorte qu'ils puissent être publiés sur le site. On rappelle que le droit rectificatif est un processus où l'arrondissement ou le promoteur, entendant l'ensemble des citoyens, s'il y a des éléments où il y a eu soit des confusions ou des erreurs ou des choses comme ça, des erreurs selon le promoteur ou l'arrondissement, pas nécessairement selon le citoyen, donc ils ont un droit de rectifier certaines informations.

Alors, Monsieur Yaccarini?

1600 **M. CHRISTIAN YACCARINI :**

1605 Je vais commencer pour que tout le monde comprenne parce qu'au cours des deux dernières soirées, c'est quoi le secteur Angus. Alors pour SDA, le secteur Angus, c'est les terrains des anciennes Shop Angus délimités au nord par le boulevard Saint-Joseph, au sud par la rue Rachel, à l'ouest par la voie ferrée du Canadien Pacifique et à l'est, par la rue Bourbonnière. Donc ça, c'est le terrain Angus des anciennes Shop Angus qui est en reconversion depuis 40 ans.

1610 **LE PRÉSIDENT :**

Sauf qu'on comprend que pour les citoyens, ça peut être un territoire différent.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1615 C'est ça. Juste aussi clarifier quelque chose. Il y a une intervenante qui a dit que le terrain était un ancien dépotoir. Ce n'est pas vrai. Jusqu'en 1901, c'était les terres de Crawford, terres agricoles qui ont été achetées par monsieur Holt et Dandurand, qui ont été revendues ensuite au Canadien Pacifique et là, il y a eu les usines ferroviaires. Il n'y a jamais eu un dépotoir. Je comprends la confusion. À un moment donné, il y a eu la Ville de Montréal qui a classé Angus comme un ancien dépotoir. On a fait les représentations et ils l'ont retiré. C'est une erreur de la Ville, mais je comprends qu'il y ait confusion mais ça n'a jamais été un ancien dépotoir.

1625 Une des rectifications, puis je vous dirais que c'est la principale – j'en ai plusieurs mais c'est vraiment la plus importante – c'est concernant l'école. Alors nous avons été surpris d'entendre mardi soir les commissaires qui ont présenté le mémoire parler, et ce, à plusieurs reprises, du projet présenté par le promoteur, SDA en l'occurrence.

1630 Le commissaire Dufort a même dit, je cite : « Que le projet présenté par le promoteur n'est pas optimal pour les enfants. » Le commissaire Gosselin quant à lui a dit que : « Cela n'avait pas de sens de faire monter des enfants...

LE PRÉSIDENT :

1635 Monsieur Yaccarini, juste nous dire quel est l'élément qui est inexact.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1640 Il n'y a aucun projet qui a été présenté par le promoteur à la commission scolaire.

LE PRÉSIDENT :

D'accord, c'est suffisant.

1645 **M. CHRISTIAN YACCARINI :**

Aucun projet, y compris de cour d'école sur le toit, y compris de quatre étages, il n'y a pas...

1650 **LE PRÉSIDENT :**

Ça ne signifie pas qu'il y a un intérêt mais il n'y a pas de projet.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1655 Aucun projet qui a été déposé.

LE PRÉSIDENT :

1660 D'accord.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1665 On dit aucune consultation publique, qu'il n'y a pas eu de consultation publique au préalable. Je veux juste rappeler qu'il y en a eu une le 19 septembre 2013, 450 personnes se sont présentées, qu'il y en a eu une autre le 15 et 16 septembre... L'autre, c'était 2013; le bureau de projet, le 15, 16 septembre 2015, 1 500 personnes se sont présentées et une le 25 mai, il y a un an, où 80 personnes se sont présentées. Donc peut-être que les gens trouvent que ce n'est pas suffisant mais il y en a eu trois consultations publiques au préalable.

1670

Au niveau de la boucle énergétique parce qu'aujourd'hui, on a eu Bâtir qui est venu préciser des choses. C'est tout à fait ce qui s'est passé avec Bâtir. La volonté de mettre la boucle énergétique aux logements sociaux était là, elle est encore là. Il faut aller chercher des budgets. La Ville effectivement avait cadré ça, comme l'a dit le promoteur, j'y pense parce qu'on en a parlé tout à l'heure avec Bâtir.

1675

LE PRÉSIDENT :

1680 Mais on comprend que ce n'est pas un refus.

1680

M. CHRISTIAN YACCARINI :

C'est plutôt le contraire. Et on a été un peu choqué de se faire dire qu'on ostracisait le logement social mais je n'ai pas le droit de le dire.

1685

Taxelco, O.K., parce que là aussi on a entendu beaucoup de choses.

LE PRÉSIDENT :

1690 Monsieur, faites juste les faits. Juste les faits.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1695 À partir des faits, il faut que je dise qu'est-ce que j'ai entendu.

LE PRÉSIDENT :

On n'est pas en commentaires. Non, mais on les a tous. Les verbatim disent tout ça.

1700 **M. CHRISTIAN YACCARINI :**

1705 Alors ce n'est pas un centre de services. Le centre de services de Taxelco est à Pointe-Saint-Charles. Ce sont les bureaux administratifs et le centre d'appels. Il n'y aura pas 4 000 chauffeurs de taxi qui vont venir recevoir leur paie là. C'est bureaux et centre d'appels. Le centre administratif est à Pointe-Saint-Charles.

LE PRÉSIDENT :

1710 C'est clair, merci.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1715 Il faudra juste faire attention sur la confusion des promoteurs parce qu'on dit : « Le promoteur a dit ça. » Le promoteur. Il y a eu quatre promoteurs sur le développement de ce secteur-là, le Groupe Maurice, le Groupe Saint-Luc, Axxco et SDA. Si Axxco a dit qu'il n'y aurait que du commerce de proximité sur le site, ce n'est pas nous qui avons dit ça. Il faut juste pas se mêler sur les quatre promoteurs.

LE PRÉSIDENT :

1720

Merci.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1725

Sur les 1 500 emplois, juste spécifier qu'ils ne sont pas tous sur l'îlot central. Il y a trois terrains sur Molson qui vont être...

LE PRÉSIDENT :

1730

Qui sont libres.

M. CHRISTIAN YACCARINI :

1735

C'est ça. Disons que les 1 500, ce n'est pas tout sur l'îlot central et s'il y a une école, l'école va remplacer un bâtiment d'emploi, il y aura moins que 1 500. Juste le fait.

Sur l'autopartage, le 3 % a été déterminé avec Communauté et ils trouvaient déjà que c'était beaucoup.

1740

L'Autre marché, parce qu'il y a deux intervenants qui ont dit qu'il était menacé. Juste rappeler que c'est la SDA qui a démarré le marché, qui a payé tous les auvents, les tentes, et tout. Je n'ai jamais entendu dire que le projet était menacé sur la rue William-Tremblay. Et si un jour il s'avérait que l'arrondissement décide de ne plus accorder de permis pour l'Autre marché sur l'avenue William-Tremblay, on pourrait le mettre sur notre rue privée qui est la diagonale, il n'est pas question d'abandonner l'Autre marché.

1745

Bon, le Mont-Royal, ça, je vais laisser faire. Grosso modo, j'aurais plein de petits détails mais...

1750 **LE PRÉSIDENT :**

Si jamais il y avait des éléments qui s'ajoutaient, vous pouvez nous les transmettre, puis on les mettra sur le site. Je vous remercie infiniment. Est-ce que l'arrondissement aurait des éléments rectificatifs?

1755

M. STÉPHANE CONANT :

Bonjour!

1760 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Monsieur!

M. STÉPHANE CONANT :

1765

Trois aspects, en fait, de rectification. Dans un premier temps, sur le prolongement de la 2e avenue, on semblait comprendre dans vos questions, dans vos propos, qu'il semblait y avoir un doute quant au prolongement possible de la 2e avenue. Simplement pour vous confirmer que ce prolongement-là est prévu. En fait, il avait déjà été prévu dans le cadre d'un premier projet particulier qui a été adopté pour le site Solotech. C'était déjà donc une condition qui était prévue dans le projet. Ce projet-là a été mis en suspens suite à l'adoption du projet particulier, mais il est réactivé et la question du prolongement de la 2e avenue est toujours là.

1770

LE PRÉSIDENT :

1775

Oui, c'est l'élément suspens... C'est-à-dire c'est le projet qui était en suspens mais ce n'était pas le prolongement de la rue qui était en suspens.

M. STÉPHANE CONANT :

1780

Le prolongement est toujours prévu et sera réalisé dans le cadre du futur projet.

LE PRÉSIDENT :

1785

J'apprécie, merci.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Est-ce qu'on a une date?

1790

M. STÉPHANE CONANT :

Non.

1795

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Ou un horizon?

M. STÉPHANE CONANT :

1800

Non plus. Deuxième élément de précision. Ce matin, en fait, plus tôt aujourd'hui, vous avez évoqué le règlement de construction de l'arrondissement. En fait, simplement pour vous préciser que ce n'est pas le règlement de construction de l'arrondissement, c'est un règlement qui est de compétence centrale. Donc il y a un règlement de construction pour la Ville de Montréal, donc, ce n'est pas un règlement de l'arrondissement. Et, en fait, dans le cas du projet sur l'îlot central d'Angus, on serait en présence d'un bâtiment qui ne serait pas assujéti à ce règlement-là mais bien à la Régie du bâtiment du Québec. Donc on n'est pas sur le même système réglementaire.

1805

1810 **LE PRÉSIDENT :**

Donc les arrondissements ont des règlements de zonage, de lotissement, de plan d'intégration architectural mais pas de règlement de construction.

1815 **M. STÉPHANE CONANT :**

C'est un règlement qui relève de la ville-centre qu'on applique en arrondissement.

1820 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

M. STÉPHANE CONANT :

1825 Troisième point. En fait, ce n'est pas tant qu'un rectificatif qu'une vérification peut-être qu'on souhaiterait faire sur toute la question de l'utilisation des parcs, particulièrement du Parc Jean-Duceppe. Il en a été beaucoup question ces derniers jours. On va vérifier auprès de la direction responsable ici si on a des statistiques, juste pour pouvoir mettre en perspective le degré d'utilisation du Parc Jean-Duceppe par rapport aux autres parcs du secteur. On n'a pas eu
1830 l'occasion de le faire mais on souhaite le faire puis on vous transmettra l'information.

LE PRÉSIDENT :

On apprécie, merci.

1835

M. STÉPHANE CONANT :

Sinon, ça fait le tour des commentaires ou rectificatifs qu'on souhaite apporter.

1840 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Conant. Alors nous allons reprendre l'audition des opinions. Il y a madame Nicole Aubé. Alors on vous demanderait de vous présenter ici, Madame Aubé.

1845 **Mme NICOLE AUBÉ :**

Bonjour!

1850 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Madame!

Mme NICOLE AUBÉ :

1855 Alors simplement dire mon opposition à ce projet-là en tant que citoyenne de Rosemont.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y a des éléments en particulier qui vous irritent ou qui vous inquiètent?

1860

Mme NICOLE AUBÉ :

1865 Bien, je pense qu'on a beaucoup besoin, plus besoin d'espaces verts que de nouvelles constructions ou en tout cas, on serait mieux de s'occuper des bâtiments qui sont déjà là plutôt que de faire des projets immobiliers qui vont mettre des sous là où le besoin n'est pas présent.

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Est-ce qu'il y aurait d'autres éléments que vous voulez aborder?

1870

Mme NICOLE AUBÉ :

C'est sûr qu'il pourrait y avoir des détails, des développements de ça mais je pense que c'est assez clair.

1875

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je vous remercie beaucoup de votre présence, Madame.

1880

Mme NICOLE AUBÉ :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1885

Est-ce que madame Réjeanne Plante serait arrivée? Non. Est-ce que monsieur Christian Savard de Vivre en ville est arrivé? Non plus. Zéro. Bon.

1890

Bien, alors la commission va se retirer. On est un peu en avance. Normalement, c'est ça, tous les organismes, c'est de 15 h 45 et plus. Donc tous ceux qui ont des mémoires, ils sont en retard. Alors on va se retirer puis on vous revient dans dix, quinze minutes au moins. Sinon, si d'ici trente minutes, il n'y a personne qui est arrivé, on va mettre fin à l'audition des mémoires. Oui, Monsieur Yaccarini?

1895

M. CHRISTIAN YACCARINI : (DANS LA SALLE)

-15 h 45?

1900 **LE PRÉSIDENT :**

Regardez, c'est une erreur de ma part. Je me voyais plus tard. Alors donc on va se retirer puis on vous revient dès qu'il y a des gens qui arrivent.

1905

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE

1910

LE PRÉSIDENT :

La commission va reprendre l'audition des opinions. On me dit que madame Réjeanne Plante est arrivée. Madame Plante, si vous voulez vous présenter à l'avant.

1915

Mme RÉJEANNE PLANTE :

D'abord, bonjour!

1920

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, Madame Plante!

Mme RÉJEANNE PLANTE :

1925

Je m'excuse beaucoup pour mon retard, mon grand retard, situation incontrôlable au travail puis dans le trafic. Alors voilà. Moi, aujourd'hui, je me présente tout simplement comme citoyenne. J'habite le quartier depuis longtemps, très longtemps. J'ai eu une voiture dans le passé, maintenant, je n'en ai plus. Alors je me promène, je fais du BMW : Bus, Walk, Métro, puis bicyclette et tout ça.

1930

1935

Alors par rapport au projet Angus, moi, ce que je vois, c'est un besoin qui va probablement augmenter de plus en plus, au fur et à mesure que la population va s'installer. Moi, je pense que l'autobus 25, ça serait important de voir – l'autobus de la rue Molson, l'autobus 25 – de s'y prendre d'avance, de voir à ce qu'il y ait du service accru, pas seulement aux heures de pointe, pour permettre aux gens de se déplacer assez facilement, beau temps, mauvais temps et peu importe la condition des personnes. Je parle de condition physique. Des fois, il y a des gens qui sont quand même capables d'être fonctionnels mais qui ont des difficultés, ils ne peuvent pas conduire la voiture ou peu importe la raison. Alors c'est dans ce sens-là, moi, que je le vois. Ça serait important de s'y prendre pour que ça puisse être en place quand les besoins vont se présenter de plus en plus grands.

1940

LE PRÉSIDENT :

1945

C'est ça. La commission a été saisie du fait qu'il aurait été intéressant que ces services-là soient implantés un peu en amont, de sorte que les gens qui viendraient s'installer, plutôt que d'abord acheter une voiture, puis plus tard s'en départir, c'est-à-dire qu'on puisse développer déjà, dès leur arrivée, des saines habitudes de transport actif. C'est un peu ce que vous nous dites?

1950

Mme RÉJEANNE PLANTE :

1955

Oui, effectivement. Puis quand je dis aussi « améliorer le service », le service qui est là est probablement bon, sauf que c'est aux heures de pointe uniquement. Alors ça, évidemment, c'est très limitatif. Maintenant, les gens ont des horaires de travail très variés. Il y a des gens, des fois, qui ont des voitures mais pour une raison ou une autre, je ne sais pas, moi, la voiture ne fonctionne pas, elle est en panne, ils ne peuvent pas prendre un taxi, bien l'autobus pourrait dépanner. Puis il y a des gens de tous les âges, de toutes les conditions de santé et je pense que c'est important de voir dans ce sens-là, dans un sens très, très large pour pouvoir répondre à des besoins.

1960

1965 C'est bien sûr qu'il y a des garages qui vont être installés au sous-sol, c'est merveilleux, sauf qu'en hiver dans les bancs de neige quand il fait froid, il y a beaucoup de neige, peut-être que si l'autobus est là, le matin ça peut aider beaucoup. Je me rappelle combien j'ai pelleté en 2007-2008, il y a beaucoup de journées où j'ai laissé l'auto là, puis ça allait au jeudi avant que j'aie pelleter l'auto, puis je prenais les autobus. Alors c'était long longtemps.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1970 Est-ce que vous avez déjà fait des approches vous-même ou été au courant d'approches qui ont été faites par des citoyens auprès de la STM, puisque ça a l'air d'être quelque chose qui est récurrent dans la bouche de plusieurs résidents?

Mme RÉJEANNE PLANTE :

1975 Moi, disons, si je comprends bien votre question, vous voulez dire si j'ai entendu parler de ça par d'autres citoyens?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1980 Non. Si vous, vous avez essayé de faire des pressions sur la STM d'une façon ou d'une autre?

Mme RÉJEANNE PLANTE :

1985 Ah non. Non, non, non.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1990 Les appeler?

Mme RÉJEANNE PLANTE :

1995 Non, pas du tout. Parce que je me dis, ces gens-là probablement font affaire avec, comment je dirais ça, des organismes officiels ou des élus, j'imagine, je ne sais pas trop là. Je ne sais pas si les citoyens s'adressent à eux, s'ils prennent ça au sérieux ou non. Je ne sais pas, je n'ai jamais fait d'intervention, d'approche.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2000 Est-ce qu'il y a autre chose qui vous préoccupe, mis à part le fait que vous aimeriez que ça fonctionne mieux avec les transports en commun et particulièrement la 25?

Mme RÉJEANNE PLANTE :

2005 Bien, comment dire, je pense que c'est important que les gens puissent circuler en toute sécurité. Alors souvent les gens se promènent sur les trottoirs un peu partout avec des bicyclettes, des trottinettes et toutes sortes de choses. Et puis pour le piéton, *eh lala*, je vous assure que c'est souvent... L'année passée, il y a un garçon peut-être d'une vingtaine d'années, il n'a pas fait exprès, mais il a tourné un coin en plein jour, puis il y avait des arbustes très, très
2010 hauts. Alors il a failli me foncer dessus. Heureusement, je suis assez rapide pour m'être déplacée, sinon il me fonçait en plein visage. Je pense que je ne serais peut-être plus là, à la vitesse qu'il s'en allait. Puis il était sur le trottoir, il tournait un coin de rue.

2015 Alors ça, je n'avais pas pensé vous en parler mais merci de me solliciter. Ça, c'est je pense un gros, gros point. Ça, c'est partout, partout. Puis quand on traverse les rues, je vous assure que le respect du pictogramme le piéton, blanc, oh lala, ça, c'est tout un sport aussi. Je peux vous le dire.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2020

Parfait.

Mme RÉJEANNE PLANTE :

2025

Je marche au moins une heure par jour, douze mois par année, je peux vous dire que c'est un sport.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2030

Très bien.

Mme RÉJEANNE PLANTE :

2035

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Madame.

2040

Mme RÉJEANNE PLANTE :

Merci. Je m'excuse encore de mon grand retard.

LE PRÉSIDENT :

2045

Tout à fait. Merci beaucoup. Alors on nous a dit que monsieur Christian Savard de Vivre en ville serait disponible? Bonjour, Monsieur Savard!

M. CHRISTIAN SAVARD :

2050

Bonjour! Donc mon nom est Christian Savard, je suis directeur général de Vivre en ville. Vivre en ville, une présentation rapide, est une organisation d'intérêt public vouée justement au développement urbain viable à l'échelle du Québec. Donc on touche toutes les échelles, que ce soit l'agglomération, la ville, le quartier, la rue, le bâtiment, bureaux à Montréal, Québec, Gatineau. Donc le sujet dont il est question aujourd'hui, bien c'est notre passion, c'est ce sur quoi on consacre nos journées et c'est avec quand même... On est assez content d'être là aujourd'hui.

2055

2060

Des consultations comme ça, il y en a partout au Québec, on n'est pas capable de toutes les faire, on en fait une fois de temps en temps, on en fait quand c'est catastrophique qu'est-ce qu'on nous présente, puis on en fait aussi quand on veut faire du renforcement positif lorsqu'il y a une bonne idée qui arrive et dans ce cas-ci, aujourd'hui, je suis là justement pour appuyer et saluer avec enthousiasme le projet qui est soumis à l'Office de consultation publique de Montréal.

2065

2070

Le projet d'îlot central, selon nous, a toutes les caractéristiques pour être le premier bout d'écoquartier véritable au Québec contemporain. On dit souvent nos anciens quartiers ont souvent les caractéristiques d'écoquartier mais dans le neuf, on n'en a pas fait beaucoup dans les dernières décennies, je dirais, et là, on a quelque chose qui nous est présenté et qui rencontre, selon nous, différents critères qui en font un cas exemplaire.

2075

Je nommerais quelques éléments. D'abord, en ce qui concerne la densité, densité très intéressante, adaptée au milieu dans lequel il s'insère. Une densité de type – en anglais, on dit *mid rise* – donc qui ne dépasse pas huit étages. On parle de six étages dans ce cas-ci. Donc densité très recherchée, recherchée souvent par la population versus souvent les *high rise*, les tours. Donc c'est une densité qui demeure à l'échelle humaine mais en allant chercher justement les économies d'échelle que donne ce type de densité.

2080 Économie d'échelle qui permet – le deuxième élément très intéressant justement – la mixité du projet. La particularité de ce projet-là, c'est qu'il y a quand même pas mal d'emplois, donc une mixité entre les emplois et l'habitation. Mais d'autant plus intéressant qu'on a un souci, puis on sait que c'est le grand défi des métropoles de nos jours, de rester abordable. Donc il y a un souci dans ce projet-là d'avoir du logement social qui est le plus important, mais également les autres unités sont abordables. Mais je pense que ce que je peux souligner, c'est la part qu'on
2085 donne justement au logement social.

Aspect très intéressant et que dans nos travaux, ça finit toujours comme ça, un bon projet se distingue ou non, si on a réussi à faire disparaître le stationnement de surface. Et dans ce cas-ci, il n'y a pas de stationnement de surface de prévu, sauf des places qui sont un peu plus habituelles sur rue. Bien, le projet s'en voit beaucoup mieux végétalisé, beaucoup plus intéressant. Le nombre de places de stationnement aussi est limité afin de ne pas encourager à l'utilisation de la voiture. Ça amène certains défis qui vont être dans certaines des considérations que j'ai amenées.

2095 Aspect très intéressant également, il y a certaines innovations où on va très loin, par exemple, végétalisation, gestion des eaux de pluie sur le site, aspect qu'on tient à souligner mais également la boucle d'énergie qui est très intéressante et qui va être innovatrice. C'est le fun parce qu'on a un îlot ici, on peut travailler à l'échelle de l'îlot. Donc on peut faire ce genre d'innovation-là. On peut juste le souligner et le renforcer.

2100 Évidemment, je pense qu'il y a d'autres... L'intervenante juste avant l'a mentionné, l'aspect soupçon excentré du projet par rapport au réseau de transport collectif structurant que peut être le métro. Le fait qu'il y a beaucoup d'emplois de prévus va effectivement mettre une certaine pression sur les déplacements automobile et donc il va falloir avoir un très grand souci à
2105 la limite de la vente pour bien montrer qu'est-ce qu'on vend. On s'en va dans un écoquartier, c'est un endroit où est-ce qu'il y aura peu de places de stationnement, autant pour les entreprises qui vont s'y installer que pour les résidents.

2110 Donc il devrait y avoir tout un programme, en fait, qui viendrait avec, pour que ces gens-
là soient aussi accompagnés en disant : « Qu'est-ce que vous achetez, ce n'est pas classique. Il
n'y aura pas deux places de stationnement en sous-sol comme une tour à condos, ça va être
beaucoup moins que ça. »

2115 Il va falloir penser à des mesures de gestion de la demande en transport, pourquoi pas
un kit à l'arrivée des résidents qui va leur montrer toutes les options, des choses comme ça,
parce que c'est vraiment l'élément un peu plus tendu, je dirais, du projet qui pourrait faire ne
sorte que ça aille moins bien. Donc je pense que le promoteur en est conscient mais on voulait
tout de même le souligner.

2120 Un point d'interrogation qui nous fait faire... qu'on a vu mais qui n'est pas non plus
majeur, il y a quand même un souci de créer des commerces de proximité dans le projet. En
regardant le projet, on s'est quand même interrogé, est-ce qu'il va y avoir la masse critique? On
connaît un peu la trame commerciale autour, Masson n'est pas trop loin, il y a le pôle un peu plus
de commerces de gros autour de Rachel. Est-ce que vingt locaux commerciaux vont réussir à
2125 vivre? L'emplacement où est-ce qu'ils sont situés au sud-ouest de l'îlot, est-ce que c'est le
meilleur emplacement? Je ne dis pas que ce n'est pas le bon, je fais juste dire que c'est là où
est-ce qu'on a eu un point d'interrogation.

2130 On fait une petite proposition justement pour diminuer le risque de locaux vacants. C'est
quelque chose qu'on a vu lors d'une récente mission en Ontario, ce qu'ils appellent des unités
live and work, des petites unités commerciales faites souvent pour des travailleurs autonomes ou
des gens, t'sais, tu restes juste au-dessus de ton commerce, mais c'est dans le neuf. Ça se fait à
Ottawa dans un secteur à Westboro à Ottawa.

2135 Ce qui est l'*fun*, c'est que ça permet souvent, le petit entrepreneur qui veut se partir
quelque chose mais qui n'a pas l'argent pour se louer un local en tant que tel et se louer son
appartement, donc les deux sont dans le même.

2140 Ce n'est souvent pas sur le meilleur coin de rue, dans la rue un peu latérale, des choses comme ça. C'est une proposition qu'on fait peut-être pour diminuer la pression à la location sur certains locaux commerciaux. Si ça fonctionne moins bien, peut-être avoir cette formule-là un peu plus souple sur cet aspect-là.

2145 Évidemment, tout ce secteur-là, on le sait aussi, un peu plus haut ou à côté, Parc Pélican, il y a vraiment un *boum* démographique, on compte en milliers d'unités. Il faut évidemment que les services publics suivent. Donc je pense qu'il y a des aspects, on le sait, Rosemont, c'est le quartier familial de Montréal, les écoles débordent. Est-ce que c'est sur ces terrains-là qu'il faut mettre l'école? Je n'en suis pas sûr.

2150 Par contre, de manière générale, autant la commission scolaire, l'arrondissement et peut-être le citoyen corporatif que constitue la Société de développement Angus devraient se soucier de cet aspect-là, parce qu'avoir suffisamment de place pour l'école, c'est aussi une maudite bonne manière d'attirer des familles en ville. Après les chambres, c'est probablement le deuxième aspect important, l'école. Donc avoir un souci sur cet aspect-là devrait peut-être faire
2155 partie de votre analyse.

Donc je conclurais tout simplement en disant que... Je réitérerais que c'est un excellent projet. Vivre en ville, on a eu la prétention de faire un petit guide sur qu'est-ce qu'est un éco-quartier pour parler justement aux promoteurs, aux urbanistes québécois, aux architectes et je
2160 dois dire que l'îlot central d'Angus dépasse sur plusieurs aspects nos propres minimums qu'on avait établis pour un éco-quartier au Québec. Donc on espère que le projet va aller de l'avant. Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

2165 Donc si vous le permettez, on a quelques questions à vous poser.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2170 Oui.

LE PRÉSIDENT :

2175 On est assez au fait des éco-quartiers au Québec, puis ce qui en a empêché souvent la réalisation, c'est le financement. Et dans ce cas-ci, c'est un projet où l'arrondissement a des balises relativement courtes, tandis que le projet du promoteur a des balises extrêmement larges, c'est-à-dire qu'on souhaite intégrer une panoplie très importante d'éléments qui enrichiraient l'aspect écologique du nouveau quartier.

2180 Selon votre expérience, comment nous on peut, pour les citoyens, être assurés que ce qui est proposé puisse réellement se réaliser? Le boucle énergétique, il y a des coûts associés à ça, on parle de la géothermie, on parle d'un ensemble de volets. Les citoyens nous posent la question, est-ce que c'est utopique?

2185 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

2190 Je pense que le projet est quand même relativement assez bien monté. Mais vous avez tout à fait raison qu'il y a souvent eu des belles choses qui ont été présentées dans le passé et que finalement, le résultat qu'on avait était très loin des images qu'on nous montrait. Initialement, de la manière qu'il est monté, le projet, il est assez...

2195 Je vois mal comment on pourrait finir avec deux bâtiments, puis du stationnement de surface autour, justement parce que le promoteur, mettant le bras dans l'engrenage d'une boucle énergétique, et tu n'as pas le choix de le penser à peu près dès le début, bien il faut que tu te rendes jusqu'au bout, sinon tu n'as pas les rendements sur l'ensemble de ta boucle énergétique. Quand tu fais des rues piétonnes diagonales de cette manière-là, le projet est bâti pour... Il faut qu'il se fasse, sinon il ne se fait pas du tout. C'est un peu un 100 %.

2200 Je dirais aussi qu'il y a une plus grande expertise, une plus grande demande aussi de la part des citoyens pour ce genre de produit-là maintenant qu'il y a déjà eu dans le passé. Donc j'ai plutôt confiance que ça se fasse.

LE PRÉSIDENT :

2205 Même si c'est du logement dit abordable.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2210 Tout à fait.

LE PRÉSIDENT :

2215 Parce qu'on précise que c'est pour des familles de revenus de 90 à 120 000 \$ familial par année. Donc vous croyez que... Parce qu'il y a des citoyens qui nous disaient si, par exemple, il y a une portion condos, on pourrait avoir plus de logements communautaires, puis si... Le fait qu'on ait choisi de ne mettre que du logement abordable, pour vous, ce n'est pas un élément de risque?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2220 En fait, ce qui diminue le risque, selon moi, moi mon côté environnementaliste m'amène à vous parler de biodiversité, mais pas la biodiversité de la nature mais la biodiversité du projet. Et le projet ne contenant pas juste de l'habitation, contenant aussi un volet d'emploi, un volet d'entreprise, bien on peut s'attendre à ce que la meilleure biodiversité du projet en tant que tel le rende plus robuste.

2225

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2230 Tout à l'heure, vous avez dit ça pourrait même être un argument de vente pour attirer des
gens qui voudraient avoir ce type de condo. Parce que la commission a souvent posé cette
question aux citoyens : « Est-ce que vous croyez qu'il y a un appel? Est-ce qu'il y a des gens qui
ont envie de ça? » Puisqu'on a bien entendu l'autre versant qui dit : « On peut bien le souhaiter
mais dans les faits, on a besoin d'une auto pour bien vivre sur Angus. » Vous, vous pensez, à ce
2235 que je comprends, que ça peut être un argument de vente et qu'il y a des gens qui vont souhaiter
vivre dans un endroit où le stationnement est moins présent et tout ça.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2240 Oui, tout à fait. Surtout, il y a un aspect très économique, le marché va bien. Le marché
va bien, le marché va bien sur l'île. Ce n'est pas pour rien qu'on voit un peu partout des projets
se bâtir. Toutes les dents creuses de Montréal sont en train de se remplir. Donc juste cet aspect-
là fait en sorte qu'on est plutôt positif. En tout cas, je suis plutôt positif. Et si c'est un projet bien
fait, même s'il y a moins de stationnement, il va attirer et il y a moyen tout de même... T'sais,
c'est sûr que tu n'es pas à trois minutes d'une station de métro mais tu es quand même dans un
2245 milieu urbain bien desservi en services de proximité.

On peut espérer – puis l'intervenante avant en a parlé, puis j'entendais des
conversations de corridor – on peut espérer aussi qu'avec l'arrivée de centaine de nouveaux
emplois et dans le secteur élargi de nouveaux également résidents, on peut s'attendre aussi à
2250 une amélioration de l'offre de service de transport collectif. Mais il va falloir faire des efforts
d'éducation à l'entrée, je pense.

LE PRÉSIDENT :

2255 Vous abordez au tout début de votre mémoire la question de la densité. La commission a
été énormément interpellée, il y a beaucoup de citoyens qui s'opposent au projet, qui considèrent
que ce projet-là ne s'harmonise pas avec le milieu ambiant.

2260 Et certains nous disent que c'est un projet catapulté, c'est-à-dire c'est un projet qui ne prend pas ses racines dans le quartier mais que c'est un élément qui peut venir d'ailleurs sans problème. Alors moi je me demandais, est-ce que vous connaissez un projet équivalent, qui pourrait permettre aux citoyens d'avoir une meilleure idée?

2265 Parce que du bâtiment de six étages organisé de la façon dont il est prévu avec des allées piétonnes, ça pourrait être des rues de douze à quatorze mètres de largeur, c'est quand même relativement courant des rues de douze mètres, sauf que les gens disent : « Bien, nous, dans Rosemont, on est du deux étages, du trois étages maximum, puis nos rues ont quinze mètres, plus le dégagement. »

2270 C'est difficile pour la population de se faire une idée réelle de ce que ça serait. Alors est-ce que vous avez un projet équivalent qui montrerait, par exemple, des édifices de six étages avec des rues, par exemple, de douze ou quatorze mètres?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2275 C'est intéressant comme question. Je n'en ai pas là avec moi. Je pourrais toujours regarder ça, mais il ne faut pas oublier que le projet, d'abord, il est pratiquement accoté sur la voie ferrée, il est relativement... T'sais, il y a un parc entre les premières habitations. Donc les gens qui vont acheter vont savoir quoi ils achètent. On n'est pas en train d'imposer cette forme-là aux voisins immédiats. Donc là-dessus, c'est le promoteur qui, lui, propose ça et les gens qui vont l'acheter vont le savoir.

2285 Donc je ne pense pas que les impacts sur les voisins sont très grands lorsqu'on regarde la localisation. Au contraire, de venir encadrer le Parc Jean-Duceppe avec ce type de gabarit-là me semble tout à fait raisonnable. On parle de *mid rise*, on ne parle pas de densité si forte que ça. Et après ça, bien on va l'offrir aux gens. Ça fait que ça sera aux gens, aux acheteurs à décider si eux ils aiment ça ou ils n'aiment pas ça. Mais pour les voisins...

LE PRÉSIDENT :

2290 Ce n'est pas si fort que ça, mais je pense que quand on écoute les centaines de citoyens qui s'opposent, pour eux, c'est une densité plus forte que ça. Donc il faut faire attention quand on emploie le mot « si forte ».

M. CHRISTIAN SAVARD :

2295 Bien, à notre analyse et à notre point de vue, c'est une densité qui demeure à l'échelle humaine.

LE PRÉSIDENT :

2300 D'accord. Il y avait dans votre mémoire aussi, vous parlez de bâtiment sur socle. Moi, je sais de quoi il s'agit mais pour éclairer la population, surtout qu'on a des gens qui sont venus pour l'accessibilité universelle, donc un bâtiment sur socle, c'est quoi?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2305 Je ne suis pas tout à fait sûr, je pense qu'on parle des socles pour les basiliaires de bâtiment, des choses comme ça.

LE PRÉSIDENT :

2310 On dit : « Et des socles à certains bâtiments. » C'est-à-dire, c'est dans votre paragraphe qui suit immédiatement « Un projet inspirant ».

M. CHRISTIAN SAVARD :

2315 Oui, oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

2320

Alors c'est l'avant-dernière ligne. On dit : « Il y aura des façades ouvertes ».

M. CHRISTIAN SAVARD :

2325

Oui, oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

2330

Une façade ouverte, c'est une façade, on comprend, qui est largement fenêtrée.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Tout à fait.

2335

LE PRÉSIDENT :

« Et des socles à certains bâtiments. »

M. CHRISTIAN SAVARD :

2340

Je ne suis pas tout à fait sûr qu'est-ce que mon analyste qui a écrit ce bout-là voulait dire mais vous pouvez peut-être m'éclairer, vous.

LE PRÉSIDENT :

2345

Oui, je vais vous éclairer. C'est parce qu'un socle, si on prend les bâtiments qui sont construits actuellement autour du Parc Jean-Duceppe, le rez-de-chaussée n'est pas au sol.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2350

O.K., parfait, oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

2355

C'est sur un socle. C'est-à-dire que le stationnement souterrain est légèrement sorti de sol.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2360

C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2365

Tandis que ce qu'on nous propose ici, c'est des bâtiments qui sont au sol.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Tout à fait.

2370

LE PRÉSIDENT :

Donc il n'y aura pas de socle pour avoir une l'accessibilité universelle, donc des passages piétons au bâtiment. Donc on comprend que c'est ça, ça a été écrit rapidement des fois...

2375

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui, ce bout-là, peut-être. Merci.

2380 **LE PRÉSIDENT :**

... alors on ne vous en veut pas. Quand on parle de 3 %, on nous dit que c'est les...

2385 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Les cases d'autopartage.

LE PRÉSIDENT :

2390 L'autopartage nous a dit qu'eux considèrent que dix-sept cases de stationnement pour 400 unités de logement, c'était suffisant. Nous, notre préoccupation, c'est à l'effet à partir du moment où on vend les cases de stationnement, soit aux occupants des appartements ou aux occupants des bureaux, comment après on pourra augmenter le nombre d'autopartage, s'il y avait un besoin?

2395

M. CHRISTIAN SAVARD :

2400 En fait, c'est sûr que là, s'ils sont tous pris, tous achetés, ça peut être un problème. Il y a toujours sur rue. Il y a toujours la Ville qui pourrait faire également un effort pour conserver des stationnements additionnels sur rue. C'est quelque chose vers lequel il va falloir éventuellement se diriger de manière généralisée à Montréal, selon moi, parce que c'est une des grandes difficultés des services d'autopartage d'avoir des stationnements disponibles. Ils ont en masse de clients, ils ont en masse de demandes, mais ils n'ont pas assez de place. Donc je pense que le fait que l'autopartage est si intéressant, justement pour la mobilité durable, il va falloir que les villes s'ouvrent à un stationnement sur rue pour l'autopartage.

2405

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Moi, je prendrais encore une minute ou deux.

2410

M. CHRISTIAN SAVARD :

Pas de problème.

2415 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Non, mais pour vous entendre sur ce que vous avez proposé comme ces unités de type *live and work*.

2420 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2425 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Ça nous rappelle les concepts qui étaient là dans les siècles précédents presque en Europe. Mais mis à part Westboro à Ottawa, parlez-nous du genre, comment on loue? Deux espaces un par-dessus l'autre? Ou c'est une petite maison avec un escalier intérieur?

2430 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Ça peut ressembler à ça. Si ça vous intéresse, à la limite, je peux peut-être communiquer un peu plus de choses à la commission. On peut faire ça?

2435 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Avec plaisir.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2440

On pourrait faire ça. C'est assez intéressant. Je n'ai pas participé à la mission, puis je pense que l'histoire de socle, c'est quelqu'un qui a participé à l'émission qui a écrit ça, puis je pense qu'on a mêlé des mots. Ça explique. Mais c'est effectivement une unité que tu vends ensemble et le pied carré commercial est relativement limité. Tu ne peux pas, par exemple, faire de restaurant, tu ne peux pas avoir d'équipements de type restaurant. Par contre, tu veux tenir une petite boutique, tu veux être un peu de l'artisanat, des trucs plus artisanaux, pas artisanat mais l'artisan qui travaille et qui vend au même endroit. C'est assez intéressant.

2445

2450

La Ville d'Ottawa, de manière générale, au niveau de sa réglementation, est de plus en plus intéressante. C'est pour ça qu'on s'y intéresse et c'est pour ça qu'ils ont permis ça justement pour permettre – puis c'est aussi dans les unités un peu plus ingrates, dans des rues latérales ou dans des bouts de la rue que tu sais que ça va moins bien fonctionner, ce n'est pas le *Starbucks* qui va s'installer là, mais qui permet aussi justement l'entrepreneuriat à des loyers plus petits, donc des plus petites surfaces traditionnelles. Donc c'est pour ça qu'on trouvait ça intéressant. On y a pensé en regardant le plan où on voyait : ah, c'est un peu plus à l'intérieur de l'îlot. Ça, est-ce que ça va bien se louer ou pas? Ça fait qu'on a eu cette idée-là de proposer ça.

2455

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2460

C'est super.

LE PRÉSIDENT :

2465

Je n'ai pas l'habitude de faire ça, mais en 1985, à Saint-Hyacinthe, en plein centre-ville, là où il y a l'édifice du marché, il y a un projet immobilier qui s'appelle l'Allée du marché où il y a des rues piétonnières comme ça avec des bâtiments de quatre étages de part et d'autre et en 1985, les unités commerciales, une petite bijouterie, un petit magasin de jouets, tout ça, alors les unités étaient vendues au rez-de-chaussée avec un escalier et le logement de l'occupant à l'étage. Donc des fois, on n'a pas besoin d'aller à Ottawa.

2470 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Tout à fait. Puis des fois, on oublie des solutions qui sont à côté de chez nous.

2475 **LE PRÉSIDENT :**

Alors à Saint-Hyacinthe, c'est en plein centre-ville. C'est encore très près. Mais vous savez, c'en est une rue ça qui a à peu près un dix, douze mètres de largeur, ce n'est pas une rue, c'est un passage piéton mais avec des bâtiments de quatre étages à cet endroit-là. Donc il y avait ça.

2480

Puis moi, ce qui m'intéressait, c'est quand vous abordez la question commerciale, il y a d'autres participants qui vont venir tantôt, on va essayer de les brasser un peu avec ça, c'est qu'au plan de l'animation, le type de commerce de type *live and work*, c'est-à-dire que vous proposez, c'est-à-dire à partir du moment où c'est des petits artisans ou des choses comme ça, ça peut toujours aller au plan de l'animation commerciale, mais je pense qu'il faudrait quand même être assez prudent par rapport à l'objectif de socialisation, d'animation qu'on a, tout ça.

2485

M. CHRISTIAN SAVARD :

2490 Tu ne mets pas ce type d'unité-là sur le plus beau coin de rue. Ça, tu le gardes pour ton café, tu le gardes pour ta boulangerie. C'est plus les choses un peu plus en retrait que tu sais qui sont plus une destination qu'un lieu où est-ce qu'il a besoin de beaucoup de visibilité ou de passage. C'est clair que ce n'est pas pour tes plus beaux pieds carrés commerciaux. C'est pour... C'est comme un mélange justement d'entrepreneuriat et de commerce.

2495

LE PRÉSIDENT :

Je comprends qu'il faut être attentif justement dans le mixte commercial pour être capable de localiser les entreprises qui sont génératrices d'achalandage et d'animation par

2500 rapport aux entreprises qui sont plutôt des... J'appelle ça des parasites positifs, c'est-à-dire, c'est des gens qui profitent de l'animation de quelqu'un d'autre.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2505 Voilà.

LE PRÉSIDENT :

2510 Ça va. Est-ce que vous auriez d'autres éléments que vous souhaiteriez aborder?

M. CHRISTIAN SAVARD :

Non, ça va. Je vous remercie.

2515 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2520 Alors merci infiniment, Monsieur. Alors notre prochain invité serait monsieur Jean-François Lefebvre de Imagine Lachine-est et Coalition Climat.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2525 Bonjour!

LE PRÉSIDENT :

2530 Bonjour, Monsieur!

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2535 Donc déjà le titre donne quand même une idée de notre positionnement : *Le Technopôle Angus : un écoquartier exemplaire, premier pas vers une ville carboneutre*. Dans ce sens-là, je vais peut-être aller un peu dans le même sens que mon collègue de Vivre en ville précédemment. D'ailleurs, j'étais dans la mission Ontario.

LE PRÉSIDENT :

2540 Mission Ontario, c'est...

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2545 En fait, c'est la visite qui a été organisée par Vivre en ville de cinq villes ontariennes où il y avait une délégation de gens venant de différentes organisations et municipalités du Québec.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2550 Donc vous nous laissez entendre que du côté de l'Ontario, on fait des efforts pour avoir des propositions intéressantes?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2555 En fait, ma conclusion en revenant, c'est il y a des bonnes choses à aller chercher ailleurs, puis il y a des points sur lesquels on est plus en avance aussi sur certains plans. Je pense qu'il faut relativiser les choses mais c'est toujours intéressant de voir donc ce qui se fait ailleurs.

2560 D'ailleurs, moi, c'est un cheminement en fait qui découle... J'ai notamment été faire une visite... Bon, je suis chargé de cours au département d'études urbaines de l'UQAM, j'enseigne la dimension écologique de la Ville notamment. J'enseigne le développement durable pour l'École

des sciences de la gestion et j'aide plusieurs organismes dont la Coalition Climat Montréal mais également j'ai été faire personnellement une visite il y a deux ans de huit villes vertes de l'Europe pour aller voir justement qu'est-ce qui se faisait comme écoquartier.

2565

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous vous souvenez de quelles il s'agit? Parce que j'en connais plusieurs.

2570

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Les grandes villes vertes?

2575

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Bien là, je ferais ça peut-être pour après parce que là, j'ai l'impression que je ne respecterai pas mon *timing* pour ma présentation de base, si vous permettez. Juste pour être sûr.

2580

LE PRÉSIDENT :

On attend d'autres participants, on a tout le temps qu'il faut.

2585

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

C'est beau. Bien, je peux répondre à votre question avant, juste pour ne pas couper. Donc j'avais fait Stockholm, Malmö, Copenhague, Hambourg, Berlin. Prague, Fribourg et Strasbourg.

2590

LE PRÉSIDENT :

On a fait le même circuit. On n'était pas dans le même autobus.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2595 Mais dans mon cas, c'était vraiment, c'était un voyage en couple mais, le compromis, on visitait un château, un écoquartier.

LE PRÉSIDENT :

2600 Moi, je n'étais pas en couple, alors ça a été juste écoquartier.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2605 Il y a des beaux châteaux.

LE PRÉSIDENT :

On vous laisse faire la présentation.

2610 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

C'est très drôle.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2615 Et donc notamment, en fait, je représente aussi Imagine Lachine-est qui est un organisme qui a été créé il y a un an dans le but de promouvoir un développement beaucoup plus durable dans le secteur de l'est de Lachine où il y a un gros, gros potentiel de développement. Donc on vise à faire des écoquartiers. Quand je dis « on », sachant que c'est
2620 des promoteurs privés, puis que là, c'est un groupe de citoyens qui essaie de faire pression.

2625 Donc j'ai dit on travaille aussi avec la Coalition Climat Montréal, donc qui pousse
notamment pour que Montréal devienne carboneutre d'ici 2042. Il y a eu une déclaration où que
beaucoup d'organismes ont signé pour encourager la Ville de Montréal à le faire. Ça a poussé en
fait la fameuse consultation que vous connaissez sur la dépendance aux combustibles fossiles,
je passe rapidement. Et il en a résulté quand même qu'en décembre dernier, en fait il y a un an –
j'ai dit décembre dernier, désolé, le temps passe trop vite, ça fait déjà un an – à la Conférence de
Paris, la Ville de Montréal s'est engagée à réduire de 80 % ses émissions de GES d'ici 2050.
Donc ce qui est l'objectif d'être carboneutre officiellement.

2630 Là, on a une différence de quelques années mais je veux dire, on a quand même des
pas qui ont été franchis. Donc on a un objectif officiel maintenant de la part de la municipalité,
avec des objectifs intérimaires qui sont quand même importants.

2635 Dans ce cas-là, dans ce contexte-là, c'est impossible – bon, je n'ai pas mis d'autres
diapos là-dessus mais dans le mémoire, je glisse un peu, je parle de Royal Stockholm Seaport,
par exemple, qui est un nouveau quartier, qui vise à être carboneutre en 2030 puis que tout est
pensé. Il y en a d'autres, on reviendra plus tard.

2640 Mais dans le contexte québécois et montréalais particulièrement, je dirais qu'on avait
faim de voir des projets se réaliser avec un certain niveau d'ambition et le projet Angus amène
enfin des éléments qui vont dans le bon sens.

2645 Juste une image vaut mille mots. Ce schéma-là montre avec quand même toute la
boucle énergétique puis tous les différents aspects qui ont été pensés et ça amène sur le fait que
non seulement, bon, oui, ce projet-là devrait être réalisé mais ça ne peut pas être un projet
exceptionnel. Il faut en faire une nouvelle norme d'une certaine façon et, pour ça, bien il faut qu'il
y ait certains éléments qui deviennent une base dans la société, de sorte que ce qu'ils négocient
après, ça devient beaucoup plus faisable pour aller plus loin.

2655 Dans ce sens-là, par exemple, le code modèle du bâtiment, même avec les améliorations récentes, est encore beaucoup en arrière par rapport à ce qui est économiquement faisable. Donc l'objectif de viser 20 % d'efficacité énergétique, c'est autant respecter la norme Novoclimat que la norme LEED. N'importe quelle, n'importe quelle de ces normes qui sont en place vont représenter au moins un gain de 20 % en efficacité par rapport au code, même avec ses améliorations.

2660 Ensuite, le deuxième élément, et ça, c'est peut-être là où il y a une petite lacune, quand il parle d'un gain de 26 % grâce à la boucle énergétique en termes de réduction de GES, c'est fantastique, on va l'approuver parce que tout le concept de gestion de quartier est là. Par contre – et là, ça va peut-être dans le sens d'une de vos questions de tout à l'heure – le surcoût associé à la géothermie, ce qui serait la solution pour pouvoir vraiment aller chercher 50 %, parce que quand je vois un projet de même, c'est 50 % de réduction que je verrais, pourquoi arrêter au quart? À la moitié. Donc il y a un cadre réglementaire qui manque, qui permettrait d'aller
2665 chercher le reste de façon rentable.

2670 Ensuite, tout l'aspect verdissement, bien les toits verts, un, il faut que ça ne soit pas juste une belle illustration. Il y en a des projets où il y avait des belles illustrations, puis ce qui s'est réalisé, ce n'était pas pareil. Donc il faut vraiment qu'il y ait l'engagement d'aller jusqu'au bout. Là-dessus, par contre, le fait que l'arrondissement de Rosemont a déjà un cadre réglementaire qui favorise et les toits verts et toits blancs, et une forme de coefficient de verdissement qui s'inspire du coefficient de biotope par surface qui a été lancé par Berlin et appliqué par Stockholm et maintenant par Paris dans les nouveaux développements – je parlais d'écoquartier, on y reviendra.

2675 La gestion des stationnements, c'est essentiel. Mon collègue a parlé d'éliminer le stationnement de surface. C'est essentiel. Prévoir des stationnements pour les vélos, l'autopartage, les véhicules électriques, le principe est là. Par contre, je regardais même en Ontario, j'ai vu des bâtiments en construction où il y a deux vélos par logement qui s'ajoutent
2680 dans les nouveaux.

2685 Parce qu'un vélo par logement, c'est beau là, mais je veux dire, on peut très bien être un couple avec une voiture, mais un couple qui fait du vélo, c'est un peu plate avec... Puis je ne m'attends pas à voir des tandems partout. Puis ce n'est pas ça qui prend le plus de place. Donc il y a un manque quand même d'espace pour vélo tant qu'à y être. Tant qu'à foncer vers l'avenir, faisons-le bien. Quelques espaces de plus pour les vélos.

2690 Espace vert, connectivité, c'est exemplaire et c'est exemplaire justement parce qu'on a éliminé l'espace de l'auto en surface. Donc c'est un peu le même principe que le quartier Vauban à Fribourg.

2695 Transport collectif, donc les éléments qu'on a mentionnés sont très bien. Par contre, il faudrait absolument lancer un signal à la Ville qu'on a un quartier un exemplaire, bien il faut que l'offre suive. Donc il va falloir avoir une augmentation du service d'autobus, O.K., avec peut-être certaines mesures préférentielles, il peut y avoir un petit bout en voie réservée ou des choses comme ça, ça serait à voir mais qu'il y ait un signal « N'attendez pas que tout le quartier soit occupé. » Il faut que ce soit pensé avant que le projet soit finalisé en cours de route.

2700 Donc nos recommandations, c'est clairement que le projet doit être appuyé et approuvé en tant qu'avancée majeure. Il faut en faciliter l'implantation, tout en leur permettant d'être bonifié. Donc c'est là que ça amène la question des stationnements pour vélo.

2705 Les stationnements pour autopartage, je peux en glisser un mot aussi. Normalement, on parle – ça varie selon les études – mais on parle plus de huit à dix voitures en mois par véhicule d'autopartage. Donc c'est pas mal l'ordre de grandeur. Huit, assez certain; il y en a que ça peut aller jusqu'à un peu plus même. Donc ça veut dire c'est facilement, on pourrait arrondir, dix-sept voitures, c'est presque 150 voitures en moins. Bien ça veut dire qu'en prévoir, tant qu'à être à dix-sept, pourquoi pas aller vers vingt-cinq, t'sais, je veux dire, prévoir un tout petit peu plus et lancer vraiment le signal : vous avez le logement et vous avez l'auto et vous avez le transport
2710 collectif et vous avez de la place pour le vélo.

Encore là, prévoir aussi un cadre dans les contrats qui ferait en sorte que ce serait possible... Qu'il y aurait un certain cadre qui serait déjà prévu qui permettrait de racheter des espaces de stationnement éventuellement aussi.

2715

En fait, tous les nouveaux développements à Montréal devraient s'inspirer... Évidemment, chaque quartier, Lachine-Est ne sera pas la même chose, ce n'est pas le même contexte, mais on doit s'inspirer de ce qui est réalisé dans le sens pour voir qu'on doit faire beaucoup, beaucoup mieux et ça veut dire aussi regarder les éléments du cadre réglementaire qui devraient devenir un minimum pour l'ensemble de Montréal parce que sinon, il va y avoir un projet exceptionnel par décennie alors qu'actuellement, en France, tous les projets en fait doivent maintenant être... essaient d'être des écoquartiers, donc essaient d'aller chercher le label écoquartier. Là, on va chercher avec la certification LEED aménagement de quartier.

2720

Il y a une chose que je n'ai pas mis dans la diapo mais qui se retrouve être en fait le dernier paragraphe de la page 3 où j'amène peut-être quelques éléments. Je parlais tout à l'heure au niveau de la géothermie. Donc ce que je sens, c'est qu'on a été chercher... On a maximisé, on pourrait dire, la rentabilité d'un petit système géothermique mais en ayant des échanges de chaleur. À titre d'exemple, je mentionne par exemple le premier complexe résidentiel net zéro à Vancouver où effectivement on a des résidences en haut, puis on a une épicerie en bas, puis on utilise la chaleur qui vient des réfrigérateurs pour chauffer en haut. Donc c'est ce principe-là qu'on applique notamment. Donc là-dessus, c'est un principe génial.

2725

2730

Par contre, ce qui bloque la géothermie, et ça va encore plus quand on parle de logements sociaux, c'est le fait de dire il y a un coût à l'achat. Et ce qui est en train de actuellement faire exploser l'énergie solaire aux États-Unis, c'est des entreprises qui offrent des services écoénergétiques, qui arrivent en disant : « J'installe le système solaire sur votre toit, vous payez rien, vous me signez un contrat, vous allez m'acheter la chaleur ou l'électricité à tel tarif pour tant de temps. »

2735

2740

2745 Et là-dessus, il existe déjà au Québec, notamment *Marmott Énergies* qui est une petite entreprise de géothermie et qu'est-ce qu'ils font? Ils offrent exactement, ils essaient de développer des partenariats en disant : « Nous allons assumer tous les risques, on va creuser la géothermie, on va signer un contrat, on va vendre, vous allez accepter d'acheter la chaleur et le froid, même à un tarif qui peut être un rabais de 15 % par rapport au tarif d'Hydro-Québec. » Et dans ce cas-là, ça veut dire qu'on a enlevé totalement les obstacles à l'entrée dans le marché à ce moment-là.

2750 Le problème, c'est que souvent un promoteur va vouloir avoir une rentabilité immédiate, puis un acheteur, des fois, va regarder sur cinq, six, sept ans, O.K.? Là, la différence, c'est un autre promoteur qui lui est prêt à dire : « Je suis prêt à attendre sur une plus longue période. » Pour une maison, ça serait douze ans, puis après – mais le contrat va être pour plus longtemps. Donc la personne gagne et le promoteur gagne. Mais ce qui change en plus, ce que j'ai vu d'ailleurs en discutant avec les gens de la géothermie, c'est que non seulement le prix de la
2755 géothermie, la rentabilité vient de baisser, on est proche maintenant du seuil de douze ans actuellement, quand c'est bien fait.

2760 Mais ça, on parle de projets qui sont éparpillés. Le promoteur, il va faire un puits – vous avez parlé de Saint-Hyacinthe – va faire un puits à Saint-Hyacinthe, un autre à Rosemont, puis après, un autre client à Lachine. C'est beaucoup plus rentable s'il a un terrain comme Angus, puis on lui dit : « Bien là, vous plantez 50 puits, *chlung, chlung, chlung*. » Et là, on pourrait arriver à une rentabilité qui serait de l'ordre de huit, neuf ans. Plus le fait que vous auriez un promoteur à ce moment-là qui pourrait prendre des risques.

2765 Et quand je dis un promoteur, j'amène l'autre niveau. Ça c'est dommage, on ne l'a pas amené beaucoup dans notre mémoire faute de temps. Bon, c'est aussi du bénévolat participer, puis c'est la fin de session universitaire aussi, en passant.

2770 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Quelques corrections.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2775 Les corrections ne sont pas encore rendues là. C'était monter les examens en même temps que monter votre mémoire et bon, voilà.

2780 Donc par contre, j'ai un autre mémoire qu'on a fait mais pas pour l'OCPM mais pour la Commission sur l'eau, l'environnement et le développement durable de la Ville de Montréal, puis effectivement, on s'est rendu compte que ce qui manquait notamment, c'est que – et ça, ça pourrait être dans les recommandations que je dis verbalement – la Ville de Montréal doit mettre un cadre juridique qui permet que la Ville s'implique à ce moment-là de la même façon que la Ville va construire les tuyaux pour l'égout puis l'aqueduc, et va facturer les citoyens pour ça.

2785 La Ville, de concert avec des entreprises spécialisées dans la géothermie, pourrait à ce moment-là équiper tout un quartier avec la géothermie et là, on aurait non seulement pas 26 %, on aurait 50 % et plus de réduction d'économie et dans les GES et dans l'écoénergétique.

2790 Juste pour Lachine, j'ai calculé qu'on pourrait aller chercher des redevances pour la Ville de 1 million \$ par année. Et pour l'ensemble de Montréal, 200 millions \$ par année, minimum, en faisant un partage pour financer à la fois l'entreprise qui aurait fait la géothermie et la Ville qui valoriserait l'énergie de la chaleur et du froid du sous-sol pour le bénéfice de la communauté. 200 millions \$ par année. Voilà.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2795 C'est bon?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2800 Je ne sais pas si c'est bon mais ça serait rentable.

LE PRÉSIDENT :

2805 Non, mais c'est intéressant. C'est intéressant. C'est pour ça que ça prend des chercheurs dans les universités, c'est super bon. On nous a abordé la question des panneaux solaires sur les toits comme quoi ça pouvait être un obstacle visuel important. Dans le cas qui nous est présenté, on l'a mis au plan de l'imagerie comme les serres sur les toits, on a mis plein de choses, mais est-ce que de votre point de vue, par exemple, quand on installe ces équipements sur les toits, est-ce qu'il y a un impact visuel important, par exemple, dans le voisinage
2810 immédiat?

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

2815 À San Francisco, il y a eu une poursuite en cour qui a été faite par des citoyens qui voulaient empêcher un de leur voisin d'avoir justement des panneaux comme ça et ils ont perdu. Donc ça a été vraiment démontré que, un, ils argumentaient qu'il y avait un risque, que ça pouvait revoler au vent, leur tomber sur la tête. Quand c'est bien fait, je veux dire, visuellement, ce n'est pas un problème, ce n'est pas ça qui cause... Ce n'est pas ça qui va causer un obstacle. C'est soit mis sur le côté ou soit sur le toit.

2820 En fait, il y a un élément que j'ai oublié de vous mentionner, que j'aurais mis. J'avoue que j'aurais eu un peu plus de temps, j'aurais ajouté une diapo, mais dans le texte, j'ai indiqué comme quoi il manquait à Montréal aussi les *mid size buildings*. Toronto a adopté en fait un code, ils ont demandé à des consultants de faire une étude pour dire quels seraient les concepts pour pouvoir faire un bâtiment de moyenne densité, c'est-à-dire pas les grosses, grosses tours, mais pas les duplex, triplex, donc entre les deux, qui permettrait d'augmenter la densité mais tout en réduisant les impacts sur le voisinage, notamment un des éléments... Je pourrai rajouter, si ça vous va, la version avec une diapo qui montre à la fin leur cadre de base.

2830 En fait, comme un des éléments de principe, c'est que le dernier 20 % du haut doit être en retrait. On voit beaucoup à Toronto des édifices qui ont été faits comme ça. La première chose qui m'a frappé en voyant le complexe Angus, c'est que c'est tous des blocs, un gros bloc

2835 de *Lego*. Et je sais qu'il y a eu des difficultés avec le voisinage pour la question des hauteurs. Et ce que j'ai vu dans plusieurs cas qui ont marché, justement à Ottawa puis à Toronto, c'est qu'on peut faire ce qui est vraiment en façade proche... Par exemple, si on est dans un quartier de duplex d'un côté, l'autre côté on peut mettre trois étages, par exemple, ou quatre étages et là, on fait un petit retrait et là, on met des étages additionnels, puis l'édifice qui est en arrière, par contre, parce que là on peut continuer à être plus en hauteur.

2840 Donc je pense que dans les recommandations, je mettrais que Montréal doit aller chercher un guide, soit s'établir un guide et, en plus, on a déjà les outils faits par Toronto qui vont nous sauver du travail, on a déjà un rapport fait par un consultant puis il y a des guides qui ont été développés.

2845 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a déjà un édifice comme ça au coin de Castelnau/Saint-Laurent à Montréal.

2850 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

2855 Oui, oui. Non, mais le principe a été adopté un peu partout mais il n'y a pas de guide, de lignes directrices à la Ville qui dit quoi faire, puis qui fait en sorte que ça réduise les tensions avec les citoyens parce qu'on aurait déjà convenu d'une façon de faire qui tienne compte... Par exemple, il y a des très bonnes études qui ont été faites par le promoteur en termes de l'impact sur la lumière, par exemple.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2860 L'ensoleillement.

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

L'ensoleillement, c'est ça. Mais c'est ça, ce genre d'enjeu-là peut aussi être traité en tenant compte d'un guide comme ça.

2865

LE PRÉSIDENT :

Alors dans les écoquartiers que vous avez visités, généralement la densité est accompagnée par un grand espace public.

2870

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui.

2875

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Puis votre illustration le montre, c'est-à-dire que celui-ci est extrêmement généreux. Quand vous le comparez à celui qui est proposé dans le projet du promoteur ici, parce que pour les citoyens, la notion de densité est extrêmement présente, donc les ratios, par exemple quand vous parlez de densité moyenne, les ratios d'espace public par rapport à par exemple la question de la densité, le nombre d'étages, je pense c'est extrêmement important. Est-ce que vous avez une opinion par rapport à la superficie d'espace public qui est proposée ici à l'intérieur du projet?

2880

2885

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

En fait, ici, ce qu'ils ont fait, c'est qu'ils ont réussi à créer des espaces publics avec le lien avec la connectivité. C'est-à-dire qu'il y a plusieurs chemins qui sont faits avec un certain verdissement plus la grande allée centrale, plus, bon, les trois places. Et je pense que ces places-là sont assez grandes pour devenir des milieux de vie.

2890

LE PRÉSIDENT :

Ça se compare aux écoquartiers que vous avez visités en Europe.

2895

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui. Bien, en fait, je pense à un que j'ai vu où l'espace public était plus grand, c'est Clichy-Batignolles, un nouveau quartier dans le nord de Paris, c'est vraiment un immense, immense espace public, que je dirais extraordinaire, avec un étang. Par contre, la densité, O.K., je veux dire, qui a été faite là, si les citoyens ont protesté contre ce que je considère comme une densité très raisonnable considérant qu'on n'a pas le choix de développer des écoquartiers puis d'avoir plus de densité, puis d'avoir une mixité fonctionnelle et sociale, si on veut arriver à atteindre nos objectifs, comme le compromis, si six étages est trop, je veux dire, bien Clichy-Batignolles, vous avez des édifices avec trois fois ça dans certains cas. Le double en tout cas.

2900

2905

LE PRÉSIDENT :

On comprend que la relation entre la dimension de l'espace public extérieur et la hauteur des bâtiments, c'est un enjeu important, puis c'est un critère important dans les écoquartiers en général.

2910

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Oui. Bien c'est qu'on accepte à ce moment-là de laisser plus de place en espace public mais en échange, ça ne peut pas juste être des duplex à côté ou des triplex. Il faut gagner un peu de densité. Puis le faire avec un mélange effectivement fonctionnel et social, je pense que c'est essentiel.

2915

2920 **LE PRÉSIDENT :**

Dans les écoquartiers généralement dont on a fait la promotion au Québec, il y a toujours eu un obstacle qui est important, qui est le financement. Vous nous dites dans votre mémoire qu'il faudrait un cadre réglementaire et participatif. Il faudrait aussi avoir... Disons, est-ce que ça signifie qu'il doit y avoir une contribution de la municipalité aussi?

2925 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Oui, mais quand je dis « cadre réglementaire », le problème...

2930

LE PRÉSIDENT :

Un cadre financier vous parlez aussi.

2935 **M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :**

Oui. Mais ce n'est pas juste dire comment subventionner davantage. Le problème, c'est que la plupart de ces mesures pour faire un écoquartier réellement n'impliquent pas de faire des mesures non rentables qu'on doit faire accepter pour une raison morale. Ce sont des mesures rentables qui ne se font pas actuellement parce qu'on a une vision à trop court terme. Donc la question, c'est comment réussir à implanter des mesures rentables, mais rentables à plus long terme. Ça, c'est une nuance. Parce qu'à ce moment-là, personne ne perd.

2940

C'est pour ça que quand je parlais de la géothermie, un financement de la municipalité qui implanterait la géothermie dans un nouveau quartier, ce n'est pas une mesure qui accroît les coûts pour la Ville, puis pour les contribuables dans la mesure où elle se rentabilise. Par exemple, dans ce cas-ci, ça serait huit ans pour un quartier, par exemple, et après, c'est un bénéfice net.

2945

2950 Je veux dire, là, c'est comme l'eau qui tourne dans les barrages, c'est Hydro-Québec qui fait de
l'argent. Bien là, ça serait la Ville qui empocherait de l'argent parce que la chaleur monte du sol
ou le froid monte du sol. La différence, c'est que Hydro-Québec ne laissera jamais les rivières
couler sans chercher de l'argent alors que nous, bien la chaleur et le froid sous le sol, on ne s'en
occupe pas.

2955

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup de votre contribution, Monsieur.

2960

M. JEAN-FRANÇOIS LEFEBVRE :

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2965

J'appelle monsieur David Labrosse de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.
Est-ce que madame Jeanne Masson serait déjà présente? Alors j'appellerais madame Masson,
s'il vous plaît. D'accord, on va accepter les gens de la Chambre de commerce. Bonjour!

2970

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

Bonjour! Je me présente. D'abord merci de nous recevoir. Je me présente, Christine
Fréchette, présidente-directrice générale de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

2975

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, Madame!

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

2980

Et je suis accompagnée de David Labrosse qui est notre conseiller aux affaires publiques et gouvernementales.

LE PRÉSIDENT :

2985

Bonjour, Monsieur!

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

2990

Je souligne également que je suis membre du conseil d'administration de la Société de développement Angus depuis un an et demi et les vues que nous présentons aujourd'hui sont celles de la Chambre de commerce de l'Est de Montréal.

2995

Alors pour la Chambre de commerce, le Technopôle Angus incarne en fait ni plus, ni moins que l'exemple de ce qui est souhaité pour l'avenir de nombreux territoires qui sont situés dans l'est de la métropole. Je précise que la Chambre, on a un territoire qui couvre ce qui est à l'est du boulevard Saint-Laurent jusqu'à la pointe de l'île.

3000

Comme vous savez, l'est de Montréal a longtemps été la terre de prédilection de l'industrie lourde, du fait de la proximité du fleuve, de la proximité du centre-ville de Montréal, de la présence du port et de l'accès rapide à un réseau ferroviaire qui ouvre sur le continent. Et tout au long du 20e siècle, sur le site d'Angus, tout comme dans une grande part des terrains industriels de l'est de Montréal, le processus de désindustrialisation a entraîné des pertes d'emploi massives et un délaissement graduel de terrain où cette activité intense avait pris place.

3005

Aujourd'hui, ce passé industriel hypothèque l'est de Montréal et a laissé en héritage des millions de pieds carrés de terres contaminées, des terrains qui sont ni plus, ni moins figés dans le temps, figés dans leur développement avec toutes les pertes économiques que cela induit.

3010 Heureusement, l'histoire a évolué différemment sur le site d'Angus. La communauté
environnementale s'est mobilisée lorsque les ateliers ont fermé leurs portes. Elle s'est dotée d'une
structure d'intervention et a pris action pour donner une nouvelle vocation au territoire après qu'il
eut été décontaminé. Ce faisant, des milliers d'emplois ont été créés dans le secteur et ça a pu
généraliser en fait une véritable revitalisation économique et urbaine.

3015 Ce qui est survenu sur le territoire d'Angus depuis la fermeture des ateliers ferroviaires,
c'est ce qui est souhaité pour sortir de leur immobilisme les millions de pieds carrés de terres
inutilisées qui abondent dans l'est de l'île. C'est ce dont la plupart des acteurs économiques et
politiques de l'est rêvent pour les nombreux terrains délaissés au cours des dernières décennies.
3020 Il est donc plus que souhaitable et je dirais nécessaire d'encourager et d'appuyer la poursuite du
développement du site d'Angus.

Aujourd'hui, le Technopôle Angus est à la fois une inspiration et une source de fierté pour
l'est de Montréal. Avec ses 2 300 emplois, ses 55 entreprises, Angus est un pôle d'emploi
3025 important pour l'est et sa contribution à l'économie montréalaise est significative. Sa position
stratégique sur l'île, ses objectifs de développement structurant et son offre flexible pour les
entreprises font du Technopôle Angus une composante importante du renouveau économique
de l'est de Montréal. Sa réutilisation d'un terrain non valorisé, son approche de développement
basée sur la collaboration avec la communauté et sa capacité aussi à intégrer les principes de
3030 développement durable en font un modèle au sein de la métropole.

Le site offre un milieu d'affaires et un milieu de vie diversifié et animé qui répond
notamment aux besoins des entrepreneurs, aux besoins des PME, tout comme celles de la
jeune génération. D'ailleurs, on retrouve dans le site d'Angus des entreprises du secteur des TI
3035 et des entreprises innovantes qui se retrouvent peu présentes plus à l'est dans le territoire.

Pour le projet mixte sur l'îlot central, il serait intéressant d'ailleurs qu'un incubateur
d'entreprise s'y établisse, pensons-nous. On n'a que trop peu de ces incubateurs dans l'est de
l'île et le concept d'Angus nous apparaît tout à fait compatible avec ce type d'organisme.

3040

3045 La mixité des usages qui est centrale dans le développement du site d'Angus, elle est plutôt rare dans l'est de Montréal. Elle permet de développer des secteurs où l'on peut à la fois vivre et travailler, tout en offrant des conditions favorables à la rétention des familles sur l'île de Montréal. Il faut être conscient qu'il s'agit là en fait d'une tendance émergente, d'une tendance de fond dans laquelle de nombreux arrondissements et villes dans l'est de l'île souhaitent s'inscrire parce qu'elle rend les milieux de vie plus attrayants et qu'elle génère de nombreuses retombées positives.

3050 Le projet de l'îlot central d'Angus fait donc preuve, on pourrait dire, d'avant-gardisme en se positionnant de la sorte et c'est certainement porteur. La présence accrue de commerces de proximité aussi dans le projet d'îlot central est une des pièces maîtresses de l'approche mise de l'avant. Ces commerces de proximité contribuent à l'attractivité d'un secteur tant auprès des entreprises que des résidents. De plus en plus, les gens recherchent des quartiers où ils peuvent à la fois vivre, faire leurs achats, se divertir et idéalement y travailler. Les jeunes entrepreneurs
3055 sont particulièrement friands de ce type de secteur, de ce type de cadre de vie et donc plus propices aussi à être attirés par la proposition d'îlot d'Angus.

3060 On souhaite saluer également le fait que le développement du site d'Angus permet de densifier le territoire. Et ça, c'est un des objectifs importants pour l'est de l'île, densifier le territoire, c'est accélérer le développement économique parce que l'on augmente le nombre d'entreprises, le nombre de travailleurs et le nombre de résidents établis dans un secteur. Cette approche contribue à limiter également le phénomène de déplacement des activités économiques en dehors de l'île, donc le phénomène de banlieurisation.

3065 La densification, lorsqu'elle inclut la mixité des usages et la présence de commerces de proximité, comme c'est le cas pour le site d'Angus, ça permet aussi de limiter le recours à la voiture pour le moindre déplacement. Ça s'inscrit donc dans les principes du développement durable auxquels la Chambre de commerce de l'Est souscrit.

3070 Plus globalement, nous pouvons souligner que le Technopôle Angus contribue au
renouveau de l'identité de l'est de Montréal du fait qu'il est innovateur et qu'il s'inscrit pleinement
dans le respect des principes du développement durable. Ses promoteurs ne se sont pas
facilités la tâche, je dirais, en s'imposant des normes exigeantes sur le plan environnemental et
3075 énergétique mais ce faisant, ils se positionnent dans le peloton de tête des quartiers innovants.
Cela aidera certainement l'est de l'île à se démarquer et à accroître sa capacité à attirer de
nouvelles entreprises et de nouveaux résidents, tout en contribuant au renouveau de l'identité de
l'est de Montréal.

3080 Avant de conclure, je soulignerais que l'amélioration de l'offre en transport public sur le
site d'Angus, particulièrement pour ce qui a trait aux autobus, constituerait certainement un atout
de taille pour l'attractivité du secteur à la fois auprès des futurs résidents, des employeurs et des
employés. C'est en fait un des enjeux cruciaux qu'on rencontre dans l'est, cette difficulté
d'accéder à des services de transport public à haute fréquence, c'est quelque chose qui est
3085 manquant et c'est le cas également sur le site d'Angus et ça fait en sorte de rendre moins
attractif le secteur. Donc si cette offre pouvait être améliorée, ça serait certainement un plus pour
la collectivité.

3090 Donc parce que le projet permet de revitaliser un terrain qui était sous-exploité, qu'il
permet d'accroître l'attractivité du secteur de même que la création d'emplois, qu'il contribue à la
revitalisation économique et urbaine et à la densification d'un territoire de l'est de la métropole,
qu'il s'inscrit de manière avant-gardiste dans les principes du développement durable, la
Chambre de commerce de l'Est de Montréal accueille positivement ce projet et invite l'OCPM à
recommander sa mise en œuvre. Merci.

3095 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

3100

Vous dites dans votre mémoire que vous considérez qu'il y aura une flexibilité qui sera offerte et qui sera particulièrement recherchée par les petites et les moyennes entreprises qui veulent s'établir dans le secteur. En quoi cette accessibilité aux petites entreprises est-elle facilitée? Comment vous voyez?

3105

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

3110

Le concept de flexibilité, il est notamment – bonjour, Madame Émond, tout d'abord – en fait, on le voit bien à travers les espaces qui sont modulables. Il y a dans la proposition qui est mise de l'avant une capacité d'organiser l'espace en fonction des besoins des entreprises, ce qui d'ailleurs permet au site d'accueillir soit des PME, soit des entreprises de service, des entreprises de commerce de détail ou encore même du semi-industriel parce que les espaces sont modulables. Et ça, ça fait en sorte de rendre le site flexible et attrayant pour toute une série d'entreprises tout comme pour une entreprise qui vit une période d'expansion, une fois qu'elle est établie dans le secteur parce que justement c'est modulable et on ne voudra pas se contraindre dans un mode d'organisation de l'espace très contraignant.

3115

LE PRÉSIDENT :

3120

Il y a sur la rue Rachel le centre commercial qui est là-bas, qui a aussi à l'intérieur des anciens bâtiments industriels d'Angus, il y a des entreprises commerciales aussi. On semble vouloir proposer sur la rue Molson l'accueil de nouveaux commerces, de nouveaux services, autant bureaux, commerces de proximité même des éléments peut-être à caractère culturel même si on a appris que c'était des éléments culturels un peu plus fermés, c'est-à-dire il pourrait y avoir des spectacles mais réduits, alors est-ce que la rue Molson devient – qui passe aussi devant le Norampac, qui aussi il y a des locaux commerciaux qui sont prévus au rez-de-chaussée, qui sont en lien avec la rue Masson – est-ce que c'est un axe de développement qui est privilégié par la Chambre ou si ce n'est pas un déplacement de commerces existants qui risque de se produire?

3125

3130 **Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :**

Pour nous, on n'a pas pris position spécifiquement là-dessus. Je vous dirais que l'ajout d'un axe de commerces de proximité, en soi, c'est un bienfait. Tout ajout vient densifier en fait l'offre de commerces de proximité et ça, c'est ce qui rend attrayant un secteur et c'est ce qui rend aussi le fait de consommer à proximité sans avoir à se déplacer. Donc je n'ai pas vu en fait cette possibilité-là de déplacement de commerces plutôt que de l'ajout de commerces.

3135 **LE PRÉSIDENT :**

3140 Il y a des citoyens qui ont abordé le fait que ça pourrait avoir un impact, par exemple, sur le déplacement de commerces qui se trouvent sur la rue Masson, par exemple.

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

3145 O.K. Moi, je pense qu'il y a suffisamment de population environnante pour accroître l'offre. On n'a pas fait le tour de tout ce qui est possible d'avoir comme types de commerces. Sur le site même d'Angus, il y a des manques à combler, il y a des besoins à combler. Le développement de la phase 2 va permettre d'ajouter une offre commerciale. Je ne pense pas qu'on commence à être dans la venue de compétiteurs qui occuperont exactement les mêmes créneaux que ce que l'on retrouve sur l'autre artère commerciale. Donc je n'y vois pas là un enjeu à considérer. Plutôt dans le fond quelque chose qui est bienvenu pour diversifier l'offre et accroître l'offre.

3150 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

3155

Une petite question de fin peut-être. Dans le passage piétonnier transversal, on a compris qu'il y aurait des commerces aux deux bouts quelque part ou particulièrement en tout cas Molson et William-Tremblay. La viabilité de commerces dans une zone qui pénètre un peu comme ça, est-ce que vous avez réfléchi à cette question-là?

3160

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

3165 Je vous dirais de ce que j'ai vu des plans, tant en matière de bâtisse résidentielle tout
comme de bâtisse commerciale me laisse croire qu'il y a suffisamment de consommateurs
potentiels pour permettre la viabilité de ces commerces-là, d'autant plus qu'il y a des projets
aussi qui pourraient être annoncés, qui viendront amener un afflux extérieur. Déjà il y a un
certain nombre de commerces environnants, je pense aux restaurants qui ont émergé ces
dernières années sur le site et qui amènent des gens de l'extérieur du quartier sur le site
d'Angus. Ça, c'était du jamais-vu.

3170 Je pense que ce qui s'en vient avec la phase 2 et l'avènement aussi d'autres structures
environnantes va permettre de contribuer encore plus à cette vague de gens qui n'habitent pas
nécessairement le quartier mais qui souhaitent se rendre sur le site parce qu'il y aura là encore
plus des commerces d'intérêt. On appelle ça des commerces de destination, des commerces qui
3175 nous amènent à nous déplacer vers un lieu par l'intérêt qu'ils représentent et par le côté unique
aussi qu'ils offrent.

3180 Je pense que le quartier est tellement novateur et avant-gardiste qu'il aura certainement
cette capacité à attirer des nouveaux, je dirais, consommateurs mais en même temps, je ne veux
pas les réduire au simple fait d'être consommateurs, mais des nouveaux venus, des nouveaux
venus dans le quartier qui prendront plaisir à déambuler au sein des différentes places publiques
ou des commerces qui seront présents.

LE PRÉSIDENT :

3185
Merci à vous de votre participation.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

3190
Merci beaucoup.

Mme CHRISTINE FRÉCHETTE :

Merci.

3195

LE PRÉSIDENT :

Alors j'appelle madame Jeanne Masson, s'il vous plaît. Bonjour, Madame Masson!

3200

Mme JEANNE MASSON :

Bonjour!

LE PRÉSIDENT :

3205

Je voudrais tout de suite avant, d'abord on vous remercie de la publication de votre mémoire. Toutefois, votre mémoire porte énormément sur des points qui concernent davantage l'arrondissement ou des récriminations que vous pouvez avoir par rapport à des personnes. On ne souhaite pas entendre ça ici aujourd'hui. C'est-à-dire qu'on est strictement axé sur le projet lui-même, c'est-à-dire si vous avez des appréhensions, des éléments comme ceux-là ou des commentaires ou des observations mais ça ne doit pas s'adresser ni aux personnes, ni au conseil d'arrondissement, ce n'est pas la place. On n'est pas le conseil d'arrondissement, donc on attend de vous principalement des éléments qui portent sur le projet ou sur le quartier ou sur votre opinion mais pas... C'est pour ça que votre mémoire, il y a une grande partie qui ne serait pas recevable.

3210

3215

Mme JEANNE MASSON :

Bien c'est ce que je voulais commencer avec ça. Parce que je considérais que peut-être ça s'adressait plus soit à la Cour Suprême ou bien à l'ONU, mais je comprends vos arguments, puis c'est ça, c'est ce que je voulais vous mentionner que je n'étais pas sûre que c'était le bon forum pour m'exprimer.

3220

3225 Mais je vais quand même commencer par ma conclusion que je m'oppose catégoriquement à ce projet, puis je demande de rejeter le plan d'aménagement de cet îlot pour les raisons suivantes.

3230 Disons qu'on va commencer par les servitudes de vue au numéro 5. Je considère que... Moi, je demeure dans le quartier juste en face Mercier-Hochalaga mais quand même j'ai vu qu'il y avait des constructions pas mal dans l'arrondissement juste en face de chez nous, puis on n'était pas convoqué à une consultation publique alors que maintenant, c'était la seule fois, après toutes les constructions, que j'ai été invitée, puis je vous remercie d'ailleurs. Parce que je veux vous dire que je suis saturée de toutes ces constructions, puis densification, sans tenir compte de la population environnante.

3235 En ce qui concerne la servitude de vue, je ne sais pas si c'est approprié, mais en tout cas, je sais qu'au centre-ville, ça peut se faire cette densification-là avec des 25 étages, surtout quand les citoyens ne sont pas là parce que des immigrés qui achètent la paix. Mais par contre, ici, dépasser – j'ai fait le tour plusieurs fois dans l'environnement – dépasser en hauteur les édifices sur Mont-Royal entre Molson puis Augustin-Frigon, deux ou trois étages, c'est manquer carrément de respect envers les citoyens et moi je me fie à ce qu'on a construit sur Rachel entre je crois Dézéry puis Saint-Michel qui est juste en face de chez nous, qui m'a coupé complètement du soleil, en tout cas pas mal de la vue du soleil. Puis avec des briques hideuses parce que c'était un quartier peut-être à faible revenu mais ce n'était pas une raison pour moi de mettre un mur devant chez nous. Alors ça, c'est une des raisons.

3245 Six étages, c'est vraiment... Je comprends les promoteurs là. Je tiens à vous dire que point de vue financier, je suis capable de me mettre très bien dans leur peau, mais point de vue respect de la population environnante, ce n'est pas parce qu'ils ont vendu déjà plein de condos, puis je serais peut-être pour les six étages le long de la voie ferrée comme j'ai mentionné, 3250 quoique je trouve cette situation-là dommageable pour la santé publique et la sécurité également.

Puis ce qui est étonnant, que je vois, on a un indice d'un développement excessif de marcher, de la santé, alors qui accapare 50 % de notre budget provincial, alors je trouve qu'on doit se poser des interrogations mais je suis d'accord que je ne veux pas aller plus loin que ça.

3255

Que certainement avec toutes les antennes relais, monsieur parlait tantôt qu'on voulait faire une ville – parce que je n'ai pas tout lu parce que quand même, il y a les impôts, tout ça, je veux dire, monsieur avait ses cours à préparer, mais en tout cas – moi j'ai cru comprendre qu'on voulait faire une île carboneutre. Mais moi je pense qu'on s'en va directement à une ville wi-fi ou bien ondes radio, puis d'effets spéciaux, ne serait-ce par les commerces qui sont là, cinématographiques. On ne connaît pas leurs activités mais je peux vous dire que chez nous actuellement, ça rentre de partout. Avant, je pouvais me cacher. Même mon chien commence à paralyser. Alors je veux dire, il y a quelque chose qui ne se passe pas, puis il n'y a pas de moyen préventif.

3260

3265

Alors c'est une des raisons que je m'oppose à cette densification-là quand il n'y a pas de moyen préventif. C'est bien beau dire qu'il y a moins de micro ondes qu'un téléphone cellulaire, c'est toujours la même rengaine qu'on nous donne, mais moi je tiens à vous dire que j'ai déjà été en consultation publique comme ça en 2009 avec le maire intérim, mais moi, ce n'est pas autant concernant – c'était le 24 novembre 2008 – ce n'était pas autant la tour de Radio-Canada que les neuf antennes qu'on a commencé à placer dans l'environnement du maire intérim dans Côte-des-Neiges. Alors moi j'ai apporté ici que je m'étais opposé mais là, j'en ai la certitude que ça endommage la population, puis la santé et que, non, il faut mettre un moratoire à toute construction tant qu'il n'y a pas ces moyens...

3270

3275

LE PRÉSIDENT :

Donc vous craignez que dans...

3280

Mme JEANNE MASSON :

Je peux vous le déposer? Est-ce que je peux vous le déposer ça?

LE PRÉSIDENT :

3285 Oui, on le déposera tantôt, oui. Vous craignez donc que dans le secteur il y ait des antennes.

Mme JEANNE MASSON :

3290 Bien il y en a une au coin de Molson puis Iberville. Puis je sais qu'il y a eu des effets. J'ai une voisine qui m'a dit qu'elle a commencé à avoir... Il y a toutes sortes de maux, toutes les douleurs, le 20 % dont souffre la population, moi je considère qu'à 90 %, c'est dû à l'émission de ces particules-là.

3295 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

Mme JEANNE MASSON :

3300 Alors ça concerne peut-être bien des ministères mais en même temps, je considère que mettre une école, construire une école éventuelle ou une garderie, je suis certaine que si on faisait une enquête sanitaire à la Ville, on verrait qu'il y a beaucoup, beaucoup d'enfants malades que ce n'est pas normal.

3305

LE PRÉSIDENT :

Puis vous la localiseriez à quel endroit l'école à ce moment-là?

3310 **Mme JEANNE MASSON :**

Bien certainement pas à côté des antennes relais, puis ni... C'est de savoir aussi où sont les transformateurs. Parce que ça a des effets, je veux dire...

LE PRÉSIDENT :

3315

Mais dans le quartier comme tel, est-ce que vous avez...

Mme JEANNE MASSON :

3320

Bien là, je ne suis pas sûre moi que premièrement que l'École Saint-Émile est... Je n'ai pas eu le temps d'aller les consulter, mais je pense que vous manquez d'agents de terrain pour aller consulter la population. Moi, je pense que comme l'École Saint-Émile, on me disait qu'elle était déjà en surcapacité. Je ne suis pas certaine de ça, puisqu'il y a 25 000 foyers qui déménagent de la ville à chaque année, puis il y a de moins en moins de procréation à part les

3325

immigrés qui n'arrivent pas à combler ce déficit-là de nombre d'enfants. Je ne vois pas l'intérêt, en tout cas.

Chose certaine, ici, comment est-ce qu'on peut construire quand le 13 mai 2015 dans le métro, puis je suis allée à la convocation...

3330

LE PRÉSIDENT :

Madame, concentrez-vous sur le projet, par exemple. Parce que disons...

3335

Mme JEANNE MASSON :

Bien oui, je suis contre qu'il y ait des écoles là, premièrement pour la sécurité des enfants, sécurité des parents qui vont voir leurs enfants décéder, puis tout ça. Puis même dans les... En tout cas, je ne veux pas aller plus loin mais quand on fait des coupures de 167 postes à la CSDM...

3340

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y a d'autres éléments dans le projet comme tel?

3345

Mme JEANNE MASSON :

Oui, oui, il y a d'autres éléments. C'est-à-dire que je veux vous dire que je m'interroge sur le financement, comment se fait ce financement-là? Comment ça peut leur sortir par les oreilles? Je veux dire, c'est quand même... J'aimerais bien avoir le nez là-dedans, moi. Je voudrais savoir comment ils trouvent le financement puis comment comme pour les Communauto, O.K., on va parler du transport là.

3350

Bon, c'est sûr que ça serait bon un autobus qui passerait mais pas par Saint-Germain mais par Préfontaine parce que moi, j'ai vu des familles qui sortaient du magasin *Provigo*, puis qu'il fallait qu'ils transportent des paquets, des gros paquets, puis leurs enfants, puis il fallait qu'ils prennent un taxi, t'sais. Ils ont même pas le revenu pour prendre un taxi à moins que ce soit payé par le gouvernement, ce qui ne me surprendrait pas non plus, mais c'est ça. Moi, je trouve que le trajet de la 25 actuellement, j'ai des réserves. Je vais leur faire une proposition la STM mais qu'ils passent par... En tout cas, j'aime pas leur trajet parce que justement ils ne passent pas à côté des endroits qui sont cruciaux.

3355

3360

LE PRÉSIDENT :

Comme quoi par exemple?

3365

Mme JEANNE MASSON :

Bien moi je monterais, je pense, sur la rue Préfontaine, j'arrêteraï au Centre Henri-Charbonneau pour aller visiter les malades ou quoi. Puis il y a plein de grands édifices là aussi au coin de je vous disais tantôt sur Rachel près de... En tout cas, près de Molson, on pourrait

3370

tourner à l'ouest vers Molson puis monter jusqu'à Saint-Joseph. Je pense que ça, ça serait un bon trajet, puis on fait les contournements par la suite à Saint-Joseph.

3375 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que c'est ça, souvent on nous disait que compte tenu que la 25 est principalement disponible aux heures de pointe le matin et le soir, que dans la journée, ça serait souhaitable qu'il y en ait davantage.

3380

Mme JEANNE MASSON :

Oui, là c'est l'heure de pointe mais monsieur le promoteur, lui, vous a parlé qu'il insisterait auprès de la STM.

3385

LE PRÉSIDENT :

Non, non. Parlez-nous de la 25, ne parlez pas du promoteur. C'est-à-dire par rapport à cet autobus-là...

3390

Mme JEANNE MASSON :

Moi, je considère qu'il devrait y avoir un transport à Préfontaine à chaque vingt/vingt-cinq minutes, bien à partir de dix à l'heure de pointe, dix minutes, qu'ils augmentent à quinze, vingt, vingt-cinq selon le trajet, mais en même temps, c'est incompatible avec le développement du transport de taxi. J'ai vu qu'il y avait plein de stands, j'en revenais pas. Je veux dire, ils vont avoir toutes sortes de stratégies pour favoriser l'un, puis...

3395

LE PRÉSIDENT :

3400

Je ne pense pas là. Alors est-ce qu'il y a d'autres éléments que vous souhaiteriez aborder comme, par exemple, vous nous avez parlé des pistes cyclables.

Mme JEANNE MASSON :

3405 Oui. Le trajet sur... Je trouve qu'il y a plusieurs omissions dans le projet puis il faudrait que ce soit clarifié, parce que je regarde les bâtisses qui se font sur, mettons, je vais vous donner deux exemples, sur Cherrier au coin de Cherrier et Saint-Hubert, ils ont commencé avec tous les étages, c'est des belles petites maisons sur Cherrier jusqu'à Berri, je ne sais pas si vous connaissez le coin.

3410

LE PRÉSIDENT :

Je connais très, très, très bien.

3415

Mme JEANNE MASSON :

Bon, alors ça, ils ont un cachet ces bâtiments-là, mais au coin de... Ils font toujours ça, les promoteurs, ils commencent avec la bâtisse, ils font le niveau de la hauteur des autres bâtiments, puis après, ils rajoutent un autre étage à la fin, t'sais?

3420

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

C'est quoi le lien avec le projet?

3425

Mme JEANNE MASSON :

Bien là, le projet au moins c'est clair, ils veulent mettre six étages, ce qui est complètement aberrant.

3430

LE PRÉSIDENT :

Donc vous, vous êtes davantage pour le deux ou trois étages, vous l'avez mentionné.

Mme JEANNE MASSON :

3435

Il faut que vous respectiez les voisins. Ce n'est pas parce qu'ils l'ont acheté qu'on va ne plus les respecter après.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

3440

En conclusion?

Mme JEANNE MASSON :

3445

C'est ça. Ah oui, concernant la surcommercialisation, moi, c'est un...

LE PRÉSIDENT :

3450

D'amener des nouveaux commerces, oui.

Mme JEANNE MASSON :

3455

Amener des nouveaux commerces, je sais bien si on *ghettorise* puis on regarde ça selon juste le petit îlot, je pense que le quartier Rosemont-La Petite-Patrie est divisé en quatre petits quartiers, moi j'appelle ça des ghettos, mais juste se concentrer à ce développement-là, moi je trouve que ça devrait être élargi à dix à vingt kilomètres parce que moi, si je regarde mettons, si je vais à la Place Versailles, par exemple, puis je regarde les commerces qui sont là, qui sont tous bien équipés, ils sont tous en train de crever de faim. Alors ce n'est pas juste là. C'est grandeur ville. Ça devient dangereux.

3460

LE PRÉSIDENT :

Donc vous craignez le déplacement des commerces, par exemple, qui sont en périphérie.

3465 **Mme JEANNE MASSON :**

L'appauvrissement aussi.

3470 **LE PRÉSIDENT :**

L'appauvrissement.

Mme JEANNE MASSON :

3475 Puis on le constate. Je suis certaine que vous-même vous le constatez. Ça serait vraiment faire l'autruche, la tête dans le sable, ne pas le reconnaître.

LE PRÉSIDENT :

3480 D'accord.

Mme JEANNE MASSON :

Moi, je trouve que c'est... Je suis gênée là.

3485

LE PRÉSIDENT :

Vous, vous craignez ça, par exemple...

3490 **Mme JEANNE MASSON :**

Je le crains pas, c'est déjà commencé.

LE PRÉSIDENT :

3495

D'accord.

Mme JEANNE MASSON :

3500

Je veux dire, ça n'a pas de bon sens que vous ne considérez pas ça. Moi, je serais bien plus pour un revenu identique pour tout le monde.

LE PRÉSIDENT :

3505

Moi aussi, je crois ça.

Mme JEANNE MASSON :

3510

Si vous n'avez pas besoin de tel emploi, si vous n'avez pas besoin de tel emploi, bien on les garde à la maison, c'est tout.

LE PRÉSIDENT :

3515

Parfait.

Mme JEANNE MASSON :

3520

Je veux dire, bon. Alors c'est ce qui m'amène à consulter, à avoir surtout des agents de terrain quand vous avez un projet comme ça domiciliaire, des agents de terrain qui sont neutres, qui n'ont pas d'intérêt financier comme présentement tout ce qu'on écoute. C'est sûr qu'il y a des intérêts, mais je comprends ça que quelqu'un voudrait faire six étages pour...

LE PRÉSIDENT :

3525 Mais les agents de terrain seraient des gens qui travailleraient par avance, c'est-à-dire en consultation des citoyens plutôt que de présenter un projet tout dessiné.

Mme JEANNE MASSON :

3530 Comme moi, je vais à la Place Versailles, je vois bien qu'ils crèvent de faim, je veux dire, ça n'a pas de bon sens. Vous les obligez... O.K., ils ouvrent un commerce, puis quelque temps après, bien c'est ça, ils ferment le commerce. J'en ai vu de ça là, mais en tout cas.

LE PRÉSIDENT :

3535 D'accord. Bien, je pense qu'on va terminer ça là, Madame. Je vous remercie infiniment.

Mme JEANNE MASSON :

3540 Je vais juste vérifier...

LE PRÉSIDENT :

3545 Je pense que vous avez passablement fait le tour. On avait pris connaissance de votre mémoire, je pense qu'on a fait le tour.

Mme JEANNE MASSON :

3550 Le Communauto, je ne sais pas si j'en ai parlé tantôt.

LE PRÉSIDENT :

Oui, vous en avez parlé tantôt.

Mme JEANNE MASSON :

3555

Oui? Servitude de vue et puis... Ah oui, le dernier point, c'est le dernier, c'est concernant la piste cyclable.

LE PRÉSIDENT :

3560

On en a parlé tantôt aussi. Vous en avez parlé.

Mme JEANNE MASSON :

3565

Oui, mais ce qui est omis, c'est est-ce qu'il y a une possibilité qu'il y ait une ligne de transport léger de train? Ça, je m'y oppose catégoriquement. Alors je sais que c'est écrit.

LE PRÉSIDENT :

3570

On va prendre bonne note. On n'a pas cette information-là mais on va vérifier.

Mme JEANNE MASSON :

3575

Je vous remercie de m'avoir écoutée.

LE PRÉSIDENT :

3580

Je vous remercie beaucoup, Madame. J'appelle maintenant madame Lucie Gélinas et monsieur Mario Gagnon du Collectif d'organisations implantées au Technopôle Angus, s'il vous plaît.

Mme LUCIE GÉLINAS :

Bonjour, Monsieur Bergeron, Madame Émond!

3585 **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, Madame! Bonjour, Monsieur!

3590 **Mme LUCIE GÉLINAS :**

Je suis Lucie Gélinas, je suis vice-présidente aux finances administration ressources humaines chez Octasic. Chez Octasic, on est installé au Technopôle Angus depuis 2001 et puis moi je suis avec la compagnie aussi depuis 2001, donc depuis seize ans. On est arrivé, on était une quarantaine d'employés, on est maintenant 95 employés.

3595

Donc je suis présente ici pour montrer notre engagement, notre solidarité à titre de locataire au Technopôle Angus. Je ne connais pas, je ne suis pas une experte en design, en environnement, en rien, mais je suis ici, j'ai vu le projet dont il est question sur l'îlot central il y a au moins quatre, cinq ans, je pense parce que Christian Yaccarini, les gens du Technopôle Angus, de la Société de développement, à chaque fois qu'ils ont une nouvelle idée, bien ils nous organisent une réunion des locataires, puis ils nous en parlent pour avoir notre opinion, puis pour voir s'il y a une adhésion.

3600

3605

Donc ça fait longtemps que j'entends parler de ce projet-là, j'ai la rue transversale juste en face de mon bureau, donc ça fait longtemps. Comme d'habitude, à chaque fois que cette équipe-là a un nouveau projet, je me dis ça n'a pas d'allure mais à force d'y penser, puis à force de les voir réaliser leur rêve, je peux vous dire que je suis certaine que ça va être un grand succès.

3610

On a fait un acte de foi, nous, en s'installant là en 2001 parce qu'il n'y avait pas grand-chose. Moi, j'avais vu le site en 1999, j'étais avec une autre entreprise puis on avait regardé pour aller là, puis je me disais : « Mon Dieu, il rêve en couleur. » Et à travers les années, on avait signé un bail de cinq ans au Technopôle Angus quand on est arrivé en 2001. Ça fait que depuis ce temps-là, ça fait plusieurs fois qu'on a l'occasion d'aller ailleurs, de partir, mais là, je pense que c'est les employés qui ne veulent plus partir.

3615

3620 Parce que c'est sûr qu'avec l'ajout du Parc Jean-Duceppe, avec le gym, avec la pizzeria, avec le *Provigo*, je veux dire, les employés sont très bien. J'ai plusieurs employés, nos employés sont des ingénieurs, très bons salaires, plusieurs d'entre eux ont vécu dans les technopôles, par exemple au Technopôle à Ville Saint-Laurent, puis c'est un environnement qui n'est pas comparable pour eux autres, O.K.?

3625 J'ai même plusieurs employés qui ont acheté des maisons en 2001, puis même très récemment, qui sont très contents de la plus-value que les maisons ont prise et puis qui sont très contents de vivre dans un quartier où l'été, on a le marché public, en tout cas, c'est vraiment tendance. Les nouveaux travailleurs, c'est le genre de quartier, de vie qu'ils recherchent. Donc on est très heureux comme locataire à ce niveau-là.

3630 Qu'est-ce que je pourrais vous dire d'autre? Je pense aussi qu'au niveau du recrutement, bon, c'est certain qu'au niveau du recrutement, nous on a vraiment changé notre stratégie. Au début, c'était peut-être plus difficile d'amener les gens au Technopôle parce que personne connaissait le secteur mais maintenant, quand on invite des gens en entrevue, puis là, ils voient le site, ils disent :« Mon Dieu, c'est donc bien *l'fun* d'être ici. Vous avez toutes sortes de choses. »

3635 Oui, mais en plus, on a axé notre recrutement... À deux candidats ayant des qualifications équivalentes, la question que je pose – moi, je suis en charge des ressources humaines – je dis c'est quoi son code postal. Si le code postal, c'est H1, je dis : « Bien c'est lui qu'on prend. » O.K.? Parce qu'on inscrit dans notre recrutement, dans chacun des postes qu'on affiche en recrutement, on écrit : « Atout, demeurer près du lieu du travail ou sur l'île de Montréal. » Parce qu'on a des employés qui viennent de la Rive-Sud, qui viennent de Laval. Ces employés-là, ils arrivent au travail, ils sont épuisés, O.K.? Ils sont épuisés, puis tout ce qu'ils font, c'est raconter les problèmes qu'ils ont eus sur le pont.

3645 Ça fait qu'on axe depuis au moins trois ans notre recrutement sur des gens, bon, naturellement qui sont passionnés technologie, donc qui n'ont pas envie d'entendre parler des problèmes sur le pont. Et ce qu'ils parlent, c'est de notre technologie, de ce qu'on fait.

3650 Donc nous, c'est vraiment important, puis on a très bien réussi. Les gens me disent tout le temps : « Tu ne trouveras pas. » Oui, on trouve. On trouve et heureusement, on trouve aussi parce qu'on est à un endroit qui est quand même bien. Parce que les gens de Laval, ça ne les dérange pas venir travailler chez nous, de la Rive-Sud non plus, mais ce qu'il y a beaucoup à Montréal, c'est des travailleurs étrangers.

3655 On est dans un secteur d'expertise haute technologie où c'est très difficile pour nous... Des François Tremblay, ils en font beaucoup à Polytechnique, à l'ÉTS, mais il y a beaucoup de travailleurs étrangers qui ont l'expertise en télécommunication qu'on recherche, en télécommunication sans fil, puis c'est eux qu'on embauche, puis c'est eux qui viennent travailler chez nous, puis ces travailleurs-là sont surtout à Montréal, il n'y en a pas beaucoup en banlieue. Donc ils sont à Montréal puis c'est eux qui nous intéressent, puis c'est eux qu'on embauche.

3660 Donc le nouveau projet, on voit ça de façon très favorable. L'aspect habitation, je l'ai dit tantôt. On a très récemment embauché une nouvelle vice-présidente aux opérations, elle demeure à Saint-Hubert, elle est arrivée sur le site, elle est avec nous depuis le mois de septembre, puis demain, elle déménage, puis elle s'en vient proche de nos bureaux parce qu'elle dit : « C'est agréable, c'est un milieu agréable, puis je m'en viens ici, puis j'oublie les ponts. »
3665 Bravo!

3670 Puis toute l'ambiance qui est créée avec les commerces de proximité, puis moi-même, quand les gens d'Angus m'avaient dit : « Il s'en vient une pizzeria, *Mamie Clafoutis* » tout ça, je disais : « Mais mon Dieu, ils sont tellement mal situés, il n'y a personne qui va aller là. » Mais aujourd'hui, ces commerces-là ont un tel succès, puis je le sais parce que c'est nos employés qui y vont tellement, mais même le soir les gens du quartier ont adopté, etc., c'est vraiment très, très bien. Donc c'est des valeurs tangibles, c'est une vision qui, pour nous... À laquelle on adhère parce qu'on l'a vue évoluer, puis on a confiance. On a vu le projet. Je ne suis pas allée dans tous les détails mais c'est une équipe en qui nous avons confiance puis on voit de façon positive ce
3675 projet-là.

3680 Naturellement, puis ça a été dit je pense, mais c'est indispensable, il faut améliorer un petit peu la desserte de la STM, en particulier la ligne 25. On a des employés qui la prennent mais qui la prendraient encore plus, mais on a des passes d'autobus qu'on donne aux employés, on a des Bixi, puis les gens s'organisent. Puis de toute façon, de plus en plus on a des travailleurs qui viennent de Montréal, donc le transport en commun. Ils n'ont pas deux, trois autos chez eux.

3685 Donc c'est à peu près ça. Je n'avais pas grand-chose à dire. En tout cas, le statu quo, ça fait longtemps qu'on a le terrain vague en face, puis ça fait longtemps qu'on a hâte qu'il y ait des projets parce que le statu quo, c'est de voir des chiens se promener, de voir de l'herbe à poux pousser et je vous l'annonce là, la plaie qui s'en vient, c'est les drones. Les drones puis les cerfs-volants l'été, c'est là qu'ils sont.

3690 Nous-mêmes, on fait de la télécom, j'ai des employés... On a acheté un drone parce qu'on voulait faire un test avec nos produits, puis j'en avais parlé à l'équipe de la SDA, mais le drone en question, il pèse 22 kilos, ça fait que j'ai dit aux employés : « Il n'en est pas question. Vous n'irez pas dans le parc avec ça. » Puis effectivement, ils s'en vont faire leurs tests à Sherrington. Mais nous, c'est dans le cadre de l'entreprise. Puis un drone, vous en achetez un
3695 sur Amazon pour 200 \$ puis il y en a dans le parc. Ça fait que s'il y a des personnes qui ont peur de la sécurité des enfants, bien en laissant l'espace libre, je pense que c'est un des dangers qui arrive. Ce n'est pas imminent comme danger mais c'est quelque chose à parler.

3700 Bon, là j'ai assez parlé. Je suis sûr que Mario a quelque chose à dire.

M. MARIO GAGNON :

3705 Je veux juste faire un petit peu mon historique parce que moi je suis président fondateur de ALTO Design, on est installé...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

ALTO Design?

3710 **M. MARIO GAGNON :**

3715 ALTO Design, oui. On est arrivé vraiment les premiers dans le Locoshop et je me rappelle quand je suis allé visiter l'espace, quand je suis arrivé dans le secteur, c'était vraiment un *no man's land*. Il n'y avait rien qui poussait, que de la friche et c'était vraiment assez lamentable.

3720 Mais, par contre, le projet je le trouvais fabuleux. Ça fait que je suis rentré là-dedans, je me suis installé – puis je fais une parenthèse – je dis souvent à des clients quand ils viennent me visiter, on a mis beaucoup d'argent pour s'installer, on a fait des locaux magnifiques, mais après ça, quand je me réveillais dans la nuit, je me disais mais tout à coup le projet ne lève pas? Tout à coup je me ramasse seul avec des oiseaux qui volent dans ce grand espace-là? Mais, au contraire, j'ai toujours dit, c'est un projet qui est d'une qualité – je parle du vieux Locoshop qui n'est pas évident à maintenir des fois, c'est un espace qui est absolument incroyable et puis évidemment, tout ce qui a poussé autour, les commerces puis les restaurants, puis à un moment donné, j'ai dit à ma femme : « Ce n'est pas des blagues, on va aller souper à Angus ce soir. » Il y a 20 ans, je n'aurais jamais pensé dire ça. Mais, bref...

3725

LE PRÉSIDENT :

3730 Mais vous n'habitez pas encore Angus.

M. MARIO GAGNON :

3735 Non, on habite sur le Plateau. Donc ce que je veux aussi surtout dire, c'est que j'ai entendu beaucoup de recherche d'exemples à travers le monde de moyen de s'ancrer pour faire une démonstration de compétence.

3740 Mais, en fait, le problème c'est qu'on ne laisse pas la chance de créer cette compétence-là et cette expertise-là. Je pense qu'actuellement, l'équipe qui est en place, c'est une équipe qui a démontré une très grande capacité d'exécution. Il a démontré un respect, je pense, de l'ensemble de la facture, de l'ensemble de l'architecture, de l'urbanisation, des résidents qui sont là.

3745 Je trouve que quand on me dit qu'on a peur, qu'on a peur d'innover un peu de cette façon-là – moi, je suis en innovation pure et dure, ça fait que j'ai un petit peu de difficulté à entendre ça – mais je pense qu'il faut aussi faire attention, c'est qu'on ne bâtit pas ce quartier-là nécessairement pour les résidents et les personnes vieillissantes comme moi. On bâtit ça pour les jeunes, on bâtit ça pour la relève et c'est vraiment dans leurs valeurs qu'ils ont à l'université – parce que je suis professeur associé à l'université – puis on enseigne continuellement ça.

3750 Donc ce qu'on recherche, c'est un milieu global de vie, puis ça, je pense que... C'est sûr qu'il y aura toujours un défaut dans un projet, il n'en existe pas des projets parfaits, mais sauf qu'il faut qu'on puisse un jour arriver à faire des exemples chez nous et je crois que l'îlot est un cas particulier à cause de sa grandeur.

3755 Pour faire un projet marquant, un projet qui est porteur et qui est aussi intégré dans la communauté et dans ses commerces, ça prend de l'espace, puis à Montréal, il y en a de moins en moins d'espace. C'est ce que je trouve qu'il faut faire attention dans le blocage. On ne bâtit pas ça pour nous, on bâtit ça pour les jeunes. Puis je pense que si on avait la chance de consulter les jeunes de la relève, tout le monde embarquerait là-dedans.

3760 Je ne veux pas rien dire mais je suis sûr que ceux qui s'assoient ici, ce ne sont pas des jeunes qui s'assoient ici. Ce sont des gens plus âgés, donc qui sont habitués dans leur petite bulle, c'est sûr...

3765 **LE PRÉSIDENT :**

Faites attention, Monsieur. On ne retient pas ce commentaire.

M. MARIO GAGNON :

3770

Non, non, mais ce n'est pas grave.

LE PRÉSIDENT :

3775

Non, non, non. Je pense que les gens ont tout à fait le droit d'exprimer ce qu'ils sont...

M. MARIO GAGNON :

3780

Oui, je suis d'accord.

LE PRÉSIDENT :

3785

... puis on n'a pas à porter de jugement sur qui ils sont puis comment ils se comportent. On a eu des gens, il y a des centaines de personnes qui s'objectent au projet, il n'y a pas juste ceux qui sont assis ici actuellement. Donc je pense qu'on doit respecter chacun des...

M. MARIO GAGNON :

3790

On va garder ça pour les jeunes. Oui, oui, je suis d'accord.

LE PRÉSIDENT :

3795

Est-ce qu'il y aurait d'autres éléments? Nous, on a des questions pour vous. Vous avez répondu déjà à quelques-unes. On vous demandait d'où venaient vos employés, on pense que...
Donc il y a un très fort sentiment d'attraction. C'est-à-dire que le secteur est très attractif pour vos employés. On nous a parlé énormément du stationnement. Est-ce que la proportion de vos employés qui utilisent encore l'automobile, est-ce qu'elle est en déclin ou si, de plus en plus, ils utilisent le transport en commun?

3800 **Mme LUCIE GÉLINAS :**

Il est en déclin je dirais par rapport à la première année où on était là. Je dirais il est en déclin parce qu'effectivement, on a changé notre recrutement en ayant plus de gens qui sont à Montréal. Donc il est certainement en déclin. Il est en déclin aussi parce qu'on donne des passes pour... Des cartes OPUS annuelles, puis on donne des passes pour le Bixi. Donc je dirais oui, il est en déclin, puis oui, il y a des gens qui disent : « Ah bien à partir de telle heure, c'est un peu plus difficile de stationner. » C'est la réalité, il n'y a rien à faire, mais je veux dire, on ne peut pas tout avoir.

3810 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a un intervenant qui nous a parlé de la mutualisation des cases de stationnement. Est-ce que vous pensez que les entreprises du secteur Angus pourraient être disons ouvertes à une opération comme celle-là qui permettrait par exemple d'utiliser les heures de stationnement inutilisées en dehors des heures d'ouverture des bureaux pour des résidents du secteur qui sont encore aux prises avec leur voiture?

3815 **M. MARIO GAGNON :**

3820 Nous, on serait sûrement intéressé par ça.

LE PRÉSIDENT :

3825 D'accord. Mais de façon générale, vous connaissez les gens, c'est-à-dire il pourrait y avoir une ouverture?

M. MARIO GAGNON :

3830 Oui. Chez nous – juste pour répondre – chez nous, je pense c'est 80 % des gens qui habitent autour. On en a juste quelques-uns qui sont à l'extérieur.

LE PRÉSIDENT :

3835 D'accord. Ça, je pense que vous êtes extrêmement vendeur, puis je pense que vous
avez de très bons arguments par rapport à qui s'adresse ce nouveau produit-là parce que ce que
les citoyens nous disent, c'est que ce projet-là est quand même en rupture par rapport à ce qu'ils
attendaient et puis ils ont des besoins qui ne sont pas nécessairement répondus, puis il y a eu
énormément de projets qui se sont construits dans le secteur qui les heurtent et qui n'ont peut-
être pas nécessairement les attributs de ce qui est proposé actuellement. Donc c'est sûr qu'on a
entendu ça beaucoup. Donc pour vous qui connaissez le secteur depuis longtemps, c'est-à-dire
3840 ce projet-là est en rupture, oui, mais il a des valeurs différentes de ce qui s'est fait par exemple
sur Rachel ou disons les projets immédiats, Mont-Royal et tout.

M. MARIO GAGNON :

3845 Ça n'a rien à voir avec ce qu'on se construit autour, ça n'a rien, rien, rien à voir à mon avis.
Nous, ce qu'on connaît du projet, c'est vraiment une approche qui est totalement différente à tous
les points de vue. Parce que même nous, des fois, je pourrais même envisager déménager dans
ces espaces-là parce que je suis sûr que les espaces qui vont être créés là-dedans sont
magnifiques. Donc c'est sûr que ça n'a rien à voir parce qu'on n'est pas dans une tour, une tour
3850 simple. On est vraiment dans une multifonction.

Mme LUCIE GÉLINAS :

3855 En plus, j'en comprends qu'il y a beaucoup d'habitations autour, c'est quand même des
nouveaux résidents. Donc je ne sais pas quelle vision ils avaient mais on ne peut pas dire qu'ils
sont installés dans leur habitude depuis quinze, vingt ans parce qu'il y a beaucoup...

LE PRÉSIDENT :

3860 Non, mais ces gens-là, ce qu'ils nous disent, c'est que c'est quand même un secteur qui était voué à l'emploi, c'est-à-dire qu'il y a des édifices qui sont plus pavillonnaires avec des aires de stationnement extérieures. C'est ça qui était prévu.

Mme LUCIE GÉLINAS :

3865 Oui.

LE PRÉSIDENT :

3870 Puis là, tout à coup, on demande un changement réglementaire où là on propose, selon certains, un projet extrêmement novateur. Sur d'autres, c'est un projet qui est extrêmement en rupture avec le quartier, donc avec une très forte densité, ça occasionne des problèmes de stationnement, c'est-à-dire on en a entendu puis on en a lu énormément des gens qui nous disent ça. Donc je pense que ces gens-là manifestent quelque chose qui est véritable. C'est-à-dire qu'il y a un changement profond, c'est-à-dire qui est proposé par rapport à cet îlot-là en fonction de ce qui était attendu. Donc on en est là. Donc c'est ce qu'on a entendu énormément dans l'ensemble des opinions qui nous sont présentées.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

3880 Et c'est un peu ce que vous dites, Monsieur, ça n'a rien à voir avec ce qu'il y a.

LE PRÉSIDENT :

3885 O.K. Alors ça va. Donc je vous remercie infiniment de votre participation. Je remercie vraiment tous les participants qui nous ont... Comme je vous dis, il y a plus d'une centaine de citoyens qui ont pris la peine de nous écrire ou qui ont pris la peine de venir nous rencontrer.

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.

3910

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.

3915