

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. MICHEL SÉGUIN, commissaire
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
RÉSIDENTIEL MIRÉLIS**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 13 novembre 2012, 19 h

6610, rue Hutchison
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 13 NOVEMBRE 2012..... 1
Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente..... 1

PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT 6
PRÉSENTATION DU PROMOTEUR 16

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. Martin BlanchardMme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente : 25
M. Jean-François Labrecque 43
Mme Brigitte Rochon..... 54
Mme Patricia Lucas..... 66
Mme Claude Arseneault..... 87
Mme Francis Foster 95
M. Patrick Littee..... 103
M. Denis Farley 115
Mme Françoise Légaré. 120

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

5 Mesdames, Messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'informations portant sur le projet de redéveloppement résidentiel Miréllis et plus spécifiquement sur les deux projets de règlement P12-046 et P04-047-131 qui l'accompagne.

10 Ladies and Gentlemen, good evening. Welcome to this information session on the Miréllis Redevelopment Project and more specifically on the two by-law projects along with it. This meeting will be conducted in French but anyone who would like to address the commission in English may do so.

15 Je me nomme Hélène Laperrière, je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Louise Roy, la présidente de l'Office m'a confié la présidence de cette commission. La commission est composée de madame Luba Serge qui est urbaniste et de monsieur Michel Séguin qui est sociologue de l'environnement.

20 La commission sera appuyée dans ces travaux par madame Sylvie-Nuria Noguer qui agira comme analyste. À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter Mathieu Fournier et José Fernando Diaz; ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible.

25 Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant qui se trouve à la table d'accueil.

30 À la logistique ce soir, nous avons madame Anik Pouliot, à la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon et à la sténographie, madame Louise Philibert.

J'en profite également pour souligner la présence dans la salle ce soir de monsieur Luc Doray, directeur administratif et secrétaire général et chargé de communication de l'Office.

35 Pour présenter le projet et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, à ma gauche, madame Bernadette Duquesnoy, conseillère en aménagement, et monsieur Pierre-Paul Savignac, chef de division en urbanisme. Ils sont accompagnés pour la ville-centre de madame Lise Bernier, conseillère en aménagement et chef d'équipe au service de la mise en valeur du territoire.

40 Je donnerai tout à l'heure l'occasion à monsieur Savignac de nous faire connaître les gens qui l'accompagne ainsi que le déroulement de leur présentation.

45 Du côté du promoteur, à ma droite, trois représentants de son consultant, madame Martine Tremblay, monsieur Patrice LeRoy ainsi que monsieur Claude Provencher, tous trois architectes de la firme Provencher Roy. Monsieur Solly Karkoukly, président de la firme Les Investissements Miréllis Ltée est également présent, de même que son adjointe, madame Joyce Peress.

50 Je donnerai aussi l'occasion à monsieur Provencher de nous présenter les gens qui l'accompagnent incluant, le cas échéant, les différents experts impliqués au projet et qui pourraient être appelés à répondre à des questions.

55 Alors, tout d'abord, nous entendrons les représentants de l'arrondissement qui présenteront ce soir le contexte d'insertion du projet nous permettant de comprendre son évolution dans les récentes années. Ils préciseront également les deux projets de règlement et les justifications applicables aux choix réglementaires retenus.

60 En complément, la représentante de la ville-centre brossera un tableau sommaire du cadre plus large de la réflexion qui a cours sur l'avenir des abords du campus Outremont de l'Université de Montréal et qui se nomme le Plan de développement urbain, économique et social, mieux connu sous le nom de PDUES.

65 Par la suite, les consultants du promoteur présenteront leur projet. Tel que je l'ai mentionné tout à l'heure, le mandat confié à la présente commission par le conseil municipal de Montréal porte sur deux projets de règlement. Nous les examinerons comme il se doit à la lumière de vos préoccupations et de vos propositions.

70 Essentiellement ces deux projets de règlement portent sur les modifications suivantes. Un premier projet numéroté P12-046 prévoit des dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement, notamment en ce qui a trait aux usages, à l'implantation, aux ouvertures à la maçonnerie, aux constructions hors toit et au stationnement. À cela s'ajoutent différents critères d'aménagement et d'architecture, tel que nous l'expliqueront d'ailleurs les représentants de l'arrondissement.

75 Le second projet de règlement numéroté P04-047-131 prévoit quant à lui des modifications au plan d'urbanisme, notamment au titre des cartes d'affectation du sol, des secteurs d'emploi, des secteurs d'affaires, des commerces et de la densité de construction.

80 Deux mots sur les étapes de la consultation publique pour ceux et celles qui seraient moins familiers avec les consultations de l'Office. Elle se fait toujours en deux temps. La première partie porte sur l'information des citoyens par rapport au projet lui-même, c'est ce que nous faisons ce soir. Donc, en guise de séance d'information, nous aurons une présentation du projet par les représentants de la Ville et ceux du promoteur.

85 À moins de la nécessité d'ajouter une séance additionnelle et, à vue d'œil, ce ne sera peut-être pas nécessaire, auquel cas, elle aurait lieu demain soir, cela mettra fin à la première étape de la consultation dédiée à l'information.

90 La deuxième étape de la consultation est quant à elle consacrée à l'audition des mémoires et des points de vue exprimés. Elle débutera le mardi 4 décembre prochain. Cette étape est très importante puisque c'est le moment privilégié pour nous faire part de vos opinions, préoccupations et propositions à l'égard du projet qui est devant nous.

95 Vous devez aviser l'Office au plus tard le 29 novembre de votre intention de faire une
présentation orale ou de présenter un mémoire afin de nous permettre de préparer un
calendrier d'auditions. Vous pouvez également transmettre un mémoire sans présentation sur
place.

100 Il est important, donc, d'acheminer vos textes au plus tard le 29 novembre. Comme le
délai est très court entre le 29 novembre et le 4 décembre, ça nous permet, nous, de lire à
l'avance, un peu à l'avance, vos mémoires et opinions, de telle sorte que l'échange en audition
de mémoires par la suite s'en trouve plus productif. L'audition des mémoires se fera ici
d'ailleurs dans cette même salle.

105 C'est d'abord et avant tout aux citoyens que cette consultation publique est destinée,
les citoyens ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur
cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion.

110 En termes de déroulement de cette séance d'information pour ce soir, dans quelques
instants nous accueillerons les représentants de l'arrondissement et de la ville-centre. Ce sera
ensuite au tour du promoteur de nous adresser la parole. Le tout devrait durer environ de 40 à
50 minutes. Je le répète pour les gens de l'arrondissement et de la Ville et du promoteur, le
tout devrait durer de 40 à 50 minutes. Je vous remercie de vous partager équitablement ce
temps.

115 Par la suite, nous allons prendre une courte pause au cours de laquelle ceux et celles
qui désirent s'inscrire pourront le faire au registre qui est à la table d'accueil afin de poser des
questions. Au retour de la pause, je vous inviterai donc à tour de rôle selon l'ordre d'inscription
au registre à prendre place ici à la table qui est devant nous.

120 Vous aurez droit à deux questions par intervention. Je vous demanderais de limiter au
minimum les préambules, sauf si c'est indispensable pour comprendre la question et de
réserver vos opinions pour la seconde partie de la consultation qui se tiendra plus tard au mois
de décembre.

125

En procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et puisque le registre restera ouvert jusqu'à 21 heures 30, vous aurez la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions au-delà des deux auxquelles vous avez droit dans un premier temps, ce qui vous permettra de revenir à la table par la suite.

130

Donc, mes collègues et moi sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. C'est une procédure qui ne se veut pas trop formelle même si elle comporte des règles de base dont l'objectif, vous l'aurez compris, est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes.

135

Les questions sont toujours adressées à la présidence, toutes les réponses fournies par les représentants de la Ville ou ceux du promoteur doivent aussi m'être adressées. Il n'y a donc aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances, arrondissement ou promoteur, dans le but de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait un débat entre les gens de la salle, les consultants du promoteur et les représentants de la Ville.

140

Les personnes ressources qui sont aux tables devant vous sont ici pour nous apporter de l'information qui permettra d'avoir une connaissance fine du projet et une plus grande compréhension de tous ces éléments. La Commission sera en mode écoute, mais elle peut intervenir à l'occasion pour obtenir de l'information supplémentaire ou certaines clarifications. En langage simple, on peut se permettre de temps en temps de faire du pouce sur des questions que vous auriez posées préalablement.

145

150

Si une réponse ne peut pas être donnée ce soir, elle devra être fournie soit lors d'une séance supplémentaire ou sinon, dans les meilleurs délais. Toutes les réponses sont publiques, elles font partie du dossier de documentation qui est, comme vous savez, accessible à tous. Les séances sont enregistrées, les transcriptions écrites de tout ce qui est dit seront disponibles dans le site internet de l'Office habituellement quelques jours après la soirée d'information.

155 Toute la documentation est également disponible au bureau de l'Office, à l'hôtel de ville de Montréal, de même qu'au bureau de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie. Les adresses correspondantes sont indiquées dans le dépliant que vous avez.

160 En terminant cette introduction, j'aimerais rappeler que j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à toutes et à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et de courtoisie. Je vous demande cordialement d'y contribuer.

165 De plus, j'aimerais porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace, c'est pourquoi les personnes qui font parties d'une commission ou qui la président s'engagent à respecter le Code de déontologie des commissaires de l'Office. Vous pouvez prendre connaissance de ce Code à la table d'accueil ou dans le site internet de l'Office.

170 Ce préambule étant fait, j'inviterais maintenant de l'arrondissement monsieur Pierre-Paul Savignac à nous présenter les personnes ressources qui l'accompagnent et de procéder à la présentation pour l'arrondissement.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

175

180 Bonsoir. Mon nom est Pierre-Paul Savignac, je suis le responsable de l'urbanisme à l'arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie. Je suis accompagné à cette table par madame Bernadette Duquesnoy qui est conseillère en aménagement à la division de l'urbanisme de l'arrondissement ainsi que madame Lise Bernier qui est conseillère en aménagement, chef d'équipe à la direction du développement économique et urbain de la Ville de Montréal.

185 Il y aura deux courtes présentations, une première présentation qui sera faite par madame Duquesnoy concernant le contexte du projet et suivra une courte présentation de madame Bernier au sujet du plan de développement urbain, économique et social aux abords

du campus Outremont. C'est un rapport d'étape qui explique un peu où on en est dans cette démarche, le projet Mirélis étant situé dans le territoire qui est étudié dans le cadre de ce PDUES.

190 Donc, sans plus attendre, je passe la parole à ma collègue Bernadette Duquesnoy qui va vous faire une présentation du contexte.

Mme BERNADETTE DUQUESNOY:

195 Oui, merci, Pierre-Paul. La présentation de ce soir va porter sur cinq thèmes, alors, je les énumère rapidement : Le contexte, les enjeux, la démarche, le cadre réglementaire et les étapes à venir.

200 Le contexte. Donc, il s'agit d'une propriété qui est composée de deux édifices industriels qui sont presque vacants, mais à proximité du futur campus Outremont. Donc, on les voit ici en jaune et le futur campus s'étend à l'ouest de ce site.

205 Le projet consiste en la construction d'environ 275 logements répartis dans les deux édifices dont l'inclusion de 56 logements sociaux et communautaires à même l'un d'eux et 33 logements abordables en vertu du programme Accès-Logis.

210 Le projet comporte aussi des commerces dans une partie des rez-de-chaussée et englobe un local communautaire au rez-de-chaussée du bâtiment réservé aux logements sociaux et communautaires.

215 Maintenant, le projet Mirélis que l'on voit en orange ici se situe dans un contexte qui comporte des attraits urbains assez marqués et que la plupart d'entre vous connaissez. Donc, on retrouve le parc de la Petite Italie qui est tout près. On retrouve le marché Jean-Talon un petit peu plus au nord avec tout le secteur de la Petite Italie et la Plaza St-Hubert qui est un peu plus à l'est. Et toujours le campus Outremont qu'on retrouve à l'ouest.

220 Les enjeux qui sont rattachés au projet sont en fait à l'ordre de quatre, un respect de la stratégie d'inclusion de logements sociaux et communautaires. Le projet respecte cette stratégie en fournissant, donc, comme je l'ai dit, 56 logements sociaux et communautaires. Pour l'arrondissement, l'application de la stratégie passe par la construction de nouvelles unités ou par l'intégration d'unités à même les projets et non par une contribution financière.

225 Le projet Mirélis intègre donc les unités requises à l'intérieur d'un des deux immeubles en question ce qui favorisera la mixité sociale sur les lieux. D'ailleurs, les Investissements Mirélis et le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier ont signé une entente formelle permettant l'inclusion dans un des deux bâtiments de ces logements sociaux et communautaires.

230 Le deuxième enjeu concerne un changement d'usage et la préservation de la zone d'emploi. Le secteur Marconi-Alexandra où se trouve le projet a connu entre 2004 et 2009 une chute marquée du nombre d'emplois avant de connaître entre 2009 et 2011 une progression notable de leur nombre surtout dans le secteur des services professionnels, techniques et scientifiques.

235 Cet accroissement a permis, donc, l'occupation de certains grands édifices du secteur autrement fortement vacants. Le projet Mirélis a été élaboré dans les premiers temps de ce renouveau et a suivi son cours depuis. Afin de diminuer les effets négatifs de la transformation de ces édifices sur la mixité du secteur et sur l'emploi industriel qui s'y trouvent, le règlement de mise en œuvre du projet ne porte que sur cette propriété; la vocation des propriétés voisines demeurant inchangée.

240

245 Le troisième enjeu, c'est l'impact sur la démarche d'élaboration et de consultation du plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi, Alexandra, Atlantic, Beaumont et de Castelnau dont notre collègue, madame Bernier, vous entretiendra un peu plus tard par la suite.

250 Et finalement, un dernier enjeu concerne la circulation et le stationnement. En termes de démarches, ce qui a été entrepris en vue de faire approuver le projet, donc, ç'a d'abord été une présentation de la proposition devant le comité consultatif d'urbanisme et le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme en mai-juin 2011.

255 Par la suite en septembre dernier, le conseil d'arrondissement a fait une recommandation au conseil municipal qui a vu par la suite à approuver les projets de règlement, donc, les deux projets de règlement.

260 Au niveau réglementaire, le projet implique une modification au plan d'urbanisme. Le site visé est inscrit dans un secteur d'affectation, secteur d'emplois. La modification au plan vise à permettre uniquement sur le site, je le répète à nouveau, l'affectation secteur mixte, donc, qui permet les industries légères, qui permet des commerces et qui permet l'habitation.

265 Donc, on le voit ici plus particulièrement, on a l'arrondissement avec les affectations qu'on y trouve. Le projet Mirélis, c'est le petit rectangle orange, donc, qui va changer d'affectation, donc, qui changerait d'affectation «secteur d'emplois» à «secteur mixte».

270 Donc, le plan de développement urbain, économique et social, le PDUES, on en voit ici tout le périmètre. Les propriétés visées se retrouvent ici vraiment à la marge, à la périphérie est, dans un secteur qui est à requalifier.

275 Au niveau réglementaire, il y a aussi un règlement de mise en œuvre qui permettrait de réaliser le projet qui s'effectuerait en vertu de l'article 99.3 de la Charte. Par cet article, le conseil municipal peut par règlement autoriser la mise en œuvre de projets résidentiels dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 mètres carrés et c'est le cas. Le projet Mirélis dépasse largement 30 000 mètres carrés.

Les principales dérogations. Donc, la principale d'ailleurs, c'est l'usage. Actuellement, le bâtiment est affecté, est plutôt un usage industriel et commerces légers. Donc, ce serait de le changer pour de l'habitation et du commerce. Le pourcentage d'ouvertures qui est supérieur

280 à ce qui est autorisé et le pourcentage de maçonnerie qui lui, on le verra lorsque les architectes du promoteur présenteront le projet, est inférieur de beaucoup. Il n'y a pas du tout de maçonnerie dans le projet.

285 Les objectifs de mise en œuvre. Donc, assurer une bonne intégration du projet à son environnement, réaliser un ensemble architectural homogène, distinctif, contemporain et de qualité. Recycler des immeubles dans une optique de développement durable et créer une mixité d'usages et de clientèles sur le site.

290 Les conditions spécifiques maintenant mises en œuvre. D'abord, on y vide, le centre des bâtiments était vidé pour permettre la réalisation de logements. On ajoute un sixième étage sur le pourtour des deux édifices, un nouveau revêtement métallique et le verdissement du stationnement actuel.

295 Maintenant pour terminer, les étapes à venir. Après le dépôt du rapport de consultation, l'adoption des règlements, un, de mise en œuvre en vertu de l'article 89.3 de la Charte et l'autre permettant la modification au plan d'urbanisme se feront. Donc, l'adoption des deux règlements se fera par le conseil municipal après le dépôt du rapport de consultation. Voilà.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

300 Je vous remercie, Madame Duquesnoy. J'inviterais maintenant madame Bernier de la ville-centre à s'adresser à nous. Pendant que madame Bernier s'installe, monsieur Savignac, il sera possible de déposer à la commission vos présentations?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

305 Bien sûr.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

310 Ce sera versé au dossier public de documentation. Merci.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

Absolument.

315

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Madame Bernier, quand vous êtes prête.

320

Mme LISE BERNIER:

Bonsoir tout le monde. Bonsoir, Madame la présidente. Donc, je vais faire le point sur le suivi de la démarche du plan de développement urbain économique et social, que je vais appeler tout au long le PDUES, des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, de
325 Castelnau. Le nom effectivement a été changé en cours de préparation de la démarche. Au départ, le secteur de planification avait été identifié comme le secteur des abords du campus Outremont. C'est surtout un point d'information que je rajoute. L'appellation qui est ici reflète davantage les secteurs qui sont visés.

330

Donc, je vais vous parler d'une part du territoire, des grandes étapes de la démarche, par la suite du processus de participation publique qu'on a traversé cette année en 2012, du suivi de cette démarche et donc, de la portée à la fois qu'elle aura cette démarche dans le PDUES et de son cadre particulier que celui du PDUES.

335

Je vais vous présenter rapidement des éléments de vision et des principes retenus de la démarche de concertation qui seront pris en compte dans l'élaboration du PDUES et enfin, les grandes composantes ou si on veut, ni plus ni moins une table des matières de ce plan, ainsi que les prochaines étapes.

340 Donc, on voit ici le plan du territoire visé. On reconnaîtra en fait que le secteur se situe de part et d'autre des voies du corridor ferroviaire du CP au centre de la ville et qui est bordé par un secteur industriel ancien qui est actuellement en voie de requalification, en transformation et qui borde par ailleurs le territoire du projet du site universitaire, le site Outremont de l'Université de Montréal qu'on appelle plus généralement Campus Outremont.

345 Donc, voilà. On reconnaît aussi que plusieurs arrondissements, donc, le territoire chevauche plusieurs arrondissements que ce soit ici, Rosemont-La-Petite-Patrie, Villeray-St-Michel, Parc Extension au nord, Ville Mont-Royal se situe immédiatement à l'ouest. Évidemment l'arrondissement d'Outremont avec le projet de Campus Outremont, ainsi qu'une petite portion dans le Plateau Mont-Royal. Donc, la démarche se fait en collaboration avec
350 tous ces partenaires municipaux et aussi plusieurs partenaires externes.

 Donc, dans la foulée de l'adoption en 2011 du projet de règlement adoptant le projet de site Outremont, l'administration a souhaité lancer la démarche de planification de ce secteur à la fois pour prendre en compte les enjeux de transformation et de requalification urbaine autant
355 que ceux des éventuelles retombées du projet du Campus Outremont.

 Les grandes étapes de la démarche. En 2011 ou en fait à la fin de 2011, on a préparé la démarche, fait des études préalables, engagé des consultants pour la concertation, préciser la nature et la portée même de ce plan. En 2012, nous avons tenu toute la démarche de
360 concertation avec le milieu et nous sommes maintenant à la toute fin de l'année à élaborer le plan. En 2013, donc, à l'hiver prochain, le pan PDUES sera soumis à la consultation publique auprès de l'Office et devrait être adopté à la fin du printemps 2013.

365 On voit ici un schéma rapidement des étapes de la participation publique en amont que nous avons fait au cours de l'année. Donc, c'est de la concertation avec le milieu. Dès le début de l'année, il y a eu d'une part une campagne d'information suivie au printemps avec la mise en ligne d'un forum, en fait d'un site web qui est d'ailleurs toujours en opération et qui présente les contenus, la démarche, les événements, qui rencontre de tout ce qui est lié de près ou de loin à la démarche de concertation et d'élaboration du PDUES.

370 Au mois de mai, on a eu une tournée de quartier qui s'est passée surtout le vendredi
soir, des samedis où on a rencontré des gens spontanément par exemple au marché Jean-
Talon ou encore même dans des cafés au sein du territoire où les gens ont pu exprimer
spontanément des attentes et des préoccupations quant à l'avenir du secteur.

375 Ensuite, le 23 mai s'est tenu le premier atelier qui portait sur la vision, vision d'avenir
que les gens ont pu formuler, leurs attentes par rapport au devenir du secteur. Cet atelier a
réunion plus de 80 personnes qui étaient principalement des groupes, des organismes, des
citoyens très intéressés par le développement de ce territoire.

380 Ces mêmes personnes se sont retrouvées ensuite à l'atelier 2 récemment, en fait, le 29
octobre dernier, où ils ont davantage échangé à partir d'une structure thématique d'éventuelles
initiatives des partenaires du milieu pour mettre en valeur ce territoire dans l'esprit de la vision
d'avenir qu'ils avaient formulée à l'atelier 1.

385 Donc, on a discuté entre autres d'emplois, d'habitation, de verdissement, d'espaces
verts, de transport actif, etc., et en soirée, cette journée s'est terminée en soirée par un débat
public qui complétait la démarche et nous en sommes maintenant à préparer le plan, à
élaborer le plan en tant que tel.

390 J'aimerais souligner au passage l'Opération Avenue du Parc qui a eu lieu le 13 et le 20
octobre dernier qui est une démarche initiée par le milieu en complémentarité avec les activités
de concertation du PDUES. En fait, c'est un atelier d'urbanisme citoyen, certains appellent ça
une opération populaire d'aménagement, qui portait en fait sur l'aménagement de l'axe de
l'avenue du Parc tant dans l'arrondissement ici de Rosemont-La-Petite-Patrie que de l'autre
395 côté des viaducs jusqu'à la rue Jean-Talon dans l'arrondissement Parc-Extension-Villeray-St-
Michel.

Cet événement a été très couru et très apprécié des gens du milieu et les gens sont
même venus présenter lors de la séance publique du 29 octobre les résultats de leurs

400 démarches sur des propositions qui seront prises en compte aussi dans l'élaboration du plan pour la mise en valeur des abords de l'avenue du Parc.

405 Au sortir de cette démarche de concertation se précise encore plus concrètement la portée de ce plan de développement urbain économique et social. Donc, il va porter une vision d'avenir concertée qui est celle qui ressort des échanges avec les organismes et les gens du milieu, les partenaires.

410 Il sera un cadre de référence aussi partagé pour l'aménagement et le développement du territoire, notamment en matière d'aménagement urbain, mais aussi il portera et identifiera des actions à portée économique et sociale dont certaines sont aussi à l'initiative des partenaires du milieu, qu'on pense par exemple à l'Université de Montréal pour laquelle il y a beaucoup d'attente quant à la formulation d'un éventuel plan d'intégration dans la communauté ou encore à des partenaires étroits ou très rapprochés de la Ville de Montréal que sont les CDEC, CLD, qui travaillent activement pour soutenir l'appui aux entreprises et le développement économique local du secteur.

420 Le plan aussi portera un suivi de la mise en œuvre, donc, un suivi quant à ses contenus du volet municipal, mais un suivi aussi avec les partenaires qui auront formulé des engagements en lien avec le devenir du territoire. Et on assurera aussi un suivi auprès du milieu, en fait des citoyens quant à la mise en œuvre des différentes interventions qui en découleront.

425 Enfin, j'aimerais sans pour autant pouvoir évidemment parler des contenus qui sont en élaboration, mais déjà ici présenter quelques éléments de vision ou principes qui ressortent, que se sont dégagés de la démarche de concertation et qui guident l'élaboration du plan.

430 Donc, le plan ouvrira la voie à une activité économique dynamique couvrant un vaste éventail d'emplois allant des secteurs traditionnels à ceux de la nouvelle économie. Le plan aussi soutiendra une saine mixité des fonctions et une meilleure intégration avec les quartiers voisins.

Donc, ici, on sous-tend vraiment les choix qui sont à faire, les arbitrages quant à l'affectation du territoire, mais aussi à la façon de composer une mixité qui reflète d'ailleurs beaucoup le cadre de ce quartier particulier, cette zone industrielle ancienne qui déjà comprend de l'habitation et des fonctions économiques de différentes natures.

435

Le plan aussi soutiendra une utilisation responsable de l'espace et des ressources sur les plans social et écologique. On pense particulièrement à tout l'enjeu d'îlots de chaleur au sein des secteurs initialement industriels avec des stationnements, très peu d'espaces verts. Donc, il y aura un enjeu de soutenir à la fois l'aménagement du domaine public, mais aussi le verdissement des espaces privés.

440

Le plan aussi soutiendra la création de liens avec les quartiers voisins et un environnement favorable aux modes de transport actif et collectif. D'emblée, on parlait de la présence autour du carrefour ferroviaire; cette présence ferroviaire constitue souvent aussi des barrières, donc, enclave des sous-secteurs ou des parties de ce territoire-là. Donc, il y a un enjeu particulier de recréer des liens, notamment pour les piétons et les cyclistes dans le secteur, mais aussi des liens routiers qui pourraient être aménagés.

445

Le plan soutiendra aussi une contribution sensible des créateurs à l'animation et la valorisation du cadre urbain. Enfin, le plan souhaite aussi un apport positif de la venue de l'Université de Montréal sur la vie urbaine, économique et sociale.

450

Les grandes composantes du plan. Enfin, ce sera donc l'énoncé de vision et les orientations qui sont vraiment la présentation de ce qui est souhaité avec les objectifs pour mettre en place cette vision qui s'échelonne, qui pourra se concrétiser à travers 15, 20 ans de transformation. Des stratégies seront identifiées, des stratégies plus spécifiquement quant à l'aménagement du domaine public, mais aussi au soutien, au développement économique, donc, aux entreprises, et aussi soutien au développement social, notamment quant à l'habitation.

455

460

465 Aussi, il y aura évidemment des mesures d'encadrement du développement immobilier qui sont plutôt les mesures qu'on voit habituellement dans un programme ou dans un plan particulier d'urbanisme habituel. Et finalement, le plan fera aussi écho à certaines des collaborations des partenaires du milieu. Enfin, le plan identifiera les mesures de suivi qui seront mises en place suite à son adoption.

470 Les prochaines étapes. Automne 2012, nous y sommes, en pleine élaboration de ce plan qui sera transmis au conseil municipal au tout début de l'année pour être déposé ensuite, en fait être mandaté, en même temps en fait, l'Office de consultation publique de Montréal pour la consultation qui devrait se tenir à la fin de l'hiver, début du printemps, pour une adoption en juin. Alors voilà, je vous remercie.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

475 Je vous remercie, Madame Bernier, et je vous remercie tous trois d'avoir tenu le temps de façon vraiment chrono. C'est très apprécié.

J'inviterais maintenant monsieur Claude Provencher à nous présenter les experts qui l'accompagne et à faire sa présentation au nom du promoteur.

480 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

485 Oui, merci beaucoup. Alors, à la table ici avec moi ce soir, j'ai Martine Tremblay qui est associée chez nous qui pourra répondre à des questions mettons plus pointues et j'ai Patrice LeRoy qui est capable aussi de réagir à certaines questions.

490 En même temps dans la salle, j'ai Nicolas Tranchant qui va pouvoir, si besoin est, répondre à des questions en terme de circulation et en terme d'études d'impact au niveau circulation. Il y a aussi évidemment nos promoteurs en fait représentés par Solly Karkoukly de chez Mirélis et Joyce Peress qui sont ici dans la salle et qui pourront aussi répondre.

495 Alors, merci de nous donner l'opportunité de venir vous présenter ce projet-là. C'est un projet que l'on travaille depuis deux ans maintenant, un peu plus de deux années, qui a fait l'objet de beaucoup beaucoup de discussions avec les représentants de l'arrondissement, le service d'urbanisme et autres.

500 Donc, c'est un projet qui vraiment constitue un effort, je dirais, important de la part de tout le monde, que ce soit de la part du promoteur et de la part des services municipaux qui ont contribué à façonner et à nous guider dans certaines décisions qu'on devait faire.

505 Ce qui est important de dire, la première chose, c'est que l'intérêt pour les promoteurs, et j'espère aussi pour la Ville, c'est de contribuer à requalifier un secteur industriel qui est en déclin et donc, ces deux structures-là, ces deux bâtiments-là faisaient partie d'un patrimoine ancien, un patrimoine industriel et avec des structures qui étaient désaffectées.

510 Donc, la mise en valeur de ces structures industrielles désaffectées constituait un défi de taille puisque je pense qu'il faut se rendre compte que le marché actuellement est un marché en transformation et ces bâtiments-là étaient abandonnés déjà depuis un certain temps.

515 L'autre objectif, c'est d'inscrire ce projet dans un modèle, on l'espère, un modèle exemplaire de transformation et à ce niveau-là, il y a une mixité dans ce projet qui nous apparaît porteuse. Premièrement, c'est que du point de vue animation urbaine, il y a des espaces de service, commerces, qui contribuent à la sécurisation de ce secteur, l'animation de la rue.

520 De plus, on a une structure de logements abordables. Donc, il y a 32 unités de logements abordables qui sont prévues dans le cadre de ce projet. Il y a aussi dans le cadre de ce projet une entente qui a été négociée avec Bâtir son quartier pour y prévoir 56 unités résidentielles de logements sociaux.

525 Je dois insister sur le fait que c'est très particulier. C'est probablement, on pense, et je pense que c'est un peu ce que la Ville nous a communiqué, que ça constitue une première à Montréal d'avoir une intégration directe dans une structure existante de logements sociaux et d'avoir pu faire une entente entre Bâtir son quartier, qui est un GRT qui représente en fait les familles et un promoteur privé.

530 Ce qui est particulier, c'est qu'autant les unités résidentielles qui seront prévues pour le logement social auront des qualités analogues à ce qui est offert sur le marché. Puisque c'est un bâtiment existant, donc, il y a toute une série d'éléments qui sont des éléments de qualité additionnelle tels que les hauteurs des planchers, parce qu'on a des dalles qui font... des hauteurs de plancher qui font 12 pieds, ce qui n'est pas habituel dans du logement social, et toute une série d'autres équipements dont l'enveloppe. Donc, on tenait extrêmement à ce que ce soit parfaitement intégré. Donc, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de distinction entre ce qui est le logement abordable, le logement conventionnel et le logement social. Donc, ça, je pense que
535 c'est un point important à souligner.

540 Alors, en plus de ces fonctions-là, je pense qu'il y a aussi, on a prévu un logement communautaire, en fait commercial communautaire, qui sera piloté par l'association ou la coopérative qui gèrera le logement social. Donc, c'est un espace additionnel qui s'offre pour ces gens-là et de plus, on a, comme j'ai mentionné tantôt, on a à peu près 7 800 pieds carrés d'espace de services et d'habitation.

545 On peut peut-être avancer un peu les images, puis je vais revenir au contexte. Et on a aussi des fonctions qui sont des fonctions de services avec la Société des alcools du Québec. Donc, cette mixité fat en sorte qu'on a un bâtiment avec une mixité fonctionnelle, une mixité d'usages qui nous apparaît faire un bon équilibre.

550 Donc, juste pour vous situer, en termes de localisation, ç'a été décrit tantôt. - Je pense qu'on devrait peut-être passer à d'autres images. On voit ici les deux structures, le 6650 et le 6666, tous les deux sur St-Urbain. Ce qu'on peut dire, c'est qu'il y a de faibles empiétements

qui sont dus à des balcons, à des balcons français compte tenu qu'on est dans un alignement zéro. Donc, c'est une transformation mineure des façades.

555 Donc, ici, on voit un peu la répartition, comment se répartissent les unités, en fait les fonctions. Alors, dans le segment que vous retrouvez ici, on retrouve... c'est le logement social, les 56 unités qui sont aménagées sur cinq niveaux avec le logement commercial, communautaire ici qui a été prévu et à l'arrière, un jardin privatif pour le logement social avec leurs places de stationnement. Donc, il y a huit cases de stationnement.

560 Le bâtiment a été érodé dans son centre parce que c'est une structure... c'est assez provoquant. Alors, on a sauté pas mal d'images, je pense, des images de contexte. On a sauté directement au bâtiment. J'aimerais revenir un peu au contexte avec l'Université de Montréal.

565 Donc, on voit très bien ici le Campus Outremont avec évidemment les structures en question, la proximité qu'on a du campus et du secteur de la Petite Italie avec la rue St-Laurent. Donc, je peux continuer. On voit ici le plan d'aménagement de l'Université de Montréal et la position des deux bâtiments qui sont dans ce secteur qui est en voie de

570 transformation.

 Donc, en jaune ici, on voit très bien les structures, l'ancienne emprise ferroviaire qui a été laissée à l'abandon et qui est devenue une emprise piétonnière qui est non aménagée pour l'instant, mais qui est fort sympathique.

575 Donc, on voit ici les deux structures en question. Ce qu'on voit, c'est que ces blocs ont été évidés de part et d'autre ici pour permettre une maximisation de l'ensoleillement naturel pour d'éventuelles unités. Donc, c'est un peu la stratégie qu'on a prise. Et évidemment à l'arrière, il y a des jardins qui sont prévus pour les futurs utilisateurs, les futurs acheteurs.

580 Donc, je vais passer ici. Je reviens à ce plan-là. Ce qu'on voit en orangé, ce sont les fonctions résidentielles de type condo et sans faire de distinction si c'est du logement

585 abordable ou si c'est du logement régulier. Ici, il y a une série de maisonnettes qui sont aménagées le long de St-Zotique et sur St-Urbain, on retrouve des espaces commerciaux et on retrouve les espaces, en fait, communautaires pour les futurs résidents.

590 J'ai expliqué tantôt le logement social avec toute sa structure qui était parfaitement intégrée dans l'ensemble et ce qu'on voit en vert ici, ce sont les fonctions commerciales qui sont occupées par la Société des alcools du Québec.

À l'arrière évidemment, on réaménage l'ensemble pour faire des espaces communautaires, des jardins communautaires pour les futurs acheteurs.

595 Ici pour l'instant, on a 182 espaces de stationnement. Donc, pour nous, il y a zéro impact, c'est exactement le stationnement existant qui est maintenu avec un accès du côté sud et du côté nord, un autre accès ici qui existe déjà. Donc, il n'y a pas de transformation majeure.

600 Ces deux stationnements sont reliés, pour des raisons d'issue, sont reliés par un corridor. Donc, on a aussi des locaux de services et d'entreposage. Donc, on voit un peu l'organisation du rez-de-chaussée avec un des pavillons. C'est un des bâtiments, c'est le 6650, avec les commerces, avec l'accès à ces deux commerces-là et l'accès privatif pour le logement communautaire, l'accès pour les commerces et l'accès aussi qui est partagé de part et d'autre pour avoir accès au 6650. Un corridor et donc, ici, les logements qui sont
605 développés en forme de «L» et donc, les logements communautaires ici et les logements sociaux du côté sud.

610 Ici, on voit le plancher typique avec les logements communautaires et les autres parties. Comme on a pu remarquer, il n'y a pas de distinction entre ce qui est du traitement pour les différents logements.

Donc, on voit une vue d'ensemble de ce bâtiment. Je pense qu'on va se passer des détails, vous ne voyez pas grand-chose dans la salle, j'en suis sûr. Ici, le penthouse. Donc,

615

c'est le sixième étage qui est ajouté et donc, aménagé sous forme de cadran avec un accès ici pour les futurs acheteurs. Le toit qui est un toit qui va être aménagé avec certains objectifs LEED, on en parlera parce que c'est un des points que j'ai oublié de mentionner tantôt que parmi les objectifs évidemment, c'est de respecter le caractère architectural de ces deux ensembles, mais tout en s'inscrivant dans un développement avec des objectifs de développement durable.

620

Donc, ici, on voit l'autre structure avec tout le commerce de la SAQ, les équipements communautaires tels que piscine, salles communautaires qui sont offertes aux futurs acheteurs, les maisonnettes qui sont sur St-Zotique et les commerces qui sont sur St-Urbain. Donc, on a un accès ici et cet accès est en liaison avec l'accès de l'autre bâtiment. Donc, ça forme un ensemble que je vous montrerai en perspective.

625

Donc, on voit ici les toits au-dessus des fonctions de support et commercial avec le développement des logements qui sont proposés. Donc ça, c'est la même structure. C'est pour le 6666. Donc, c'est relativement semblable. Ici ce qu'on voit, c'est une image avec les commerces et les logements qui sont aménagés. Donc, l'enveloppe sera refaite avec un traitement qui s'inspire de la facture des bâtiments industriels de l'époque.

630

Donc, on ne voulait pas s'éloigner du caractère industriel de l'époque, donc, quand même préserver la mémoire de ce bâtiment-là tout en remplaçant la brique qui malheureusement n'est plus en bon état et donc, les murs doivent être refaits complètement. Donc, l'enveloppe est refaite entièrement et on inscrit à ce moment-là une nouvelle structure de fenestration avec un nouveau traitement, une nouvelle entrée.

635

Donc, on voit ici les façades. - Je fais vite parce qu'on m'a dit que je n'avais pas beaucoup de temps, il me reste à peu près sept minutes. Donc, ici, on voit les façades avec le traitement tel que requis par le service d'urbanisme. Donc, les différentes façades. Je vais les passer rapidement parce que c'est moins intéressant pour vous. Donc, on va aller directement aux images,

640

645 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

De toute façon, Monsieur Provencher, on a toujours le loisir d'y revenir; si quelqu'un pose une question et qu'on a besoin d'une image, vous pourrez revenir.

650 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

D'accord. Donc, essentiellement les matériaux, on les voit ici. C'est un revêtement métallique qui sera de couleur blanche et un revêtement d'un bois qu'on appelle un *prodema* comme on voit ici. Donc, des matériaux nobles quand même de belle qualité, de belle facture,
655 et ce qu'on voit ici dans cette image, c'est définitivement les deux structures transformées, le passage qui relie les deux ensembles. Alors, une entrée pour le 6650 et une entrée pour le 6660, St-Urbain.

Et ce qu'on voit en fond de perspective, c'est les jardins et évidemment la partie
660 résidentielle. Donc, ici, on voit l'ensemble dans une vue aérienne. Donc, cette vue aérienne, on voit vraiment la structure de ces deux ensembles qui s'inscrivent, on le souhaite et on le pense, parfaitement dans le contexte.

Ici, on voit l'ancienne voie ferroviaire qui a été laissée à l'abandon qui est devenue une
665 friche, mais qui a un beau potentiel pour devenir un passage piétonnier, avec le jardin et les fonctions ici qui sont quand même relativement discrètes de la SAQ. Il faut s'entendre que ce sont des services aux restaurateurs, donc, il y a là un impact très très mineur parce que ce sont des restaurateurs qui viennent s'approvisionner, ce n'est pas une fonction grand public.

670 Donc, encore une perspective aérienne où on voit les commerces sur St-Urbain, les deux entrées et le traitement, la facture générale du bâtiment avec un traitement de bois dans les cours arrières.

675 Encore une fois, le commerce et les maisonnettes pour ce qui est de la rue St-Zotique.
Donc, ils vont contribuer à l'animation de cette rue-là et ça aussi en particulier avec les
commerces.

680 Donc, c'est le maintien de l'échelle. Le sixième étage est en retrait. Donc, on ne le voit
pas de la rue. Donc, c'est une transformation significative, c'est un projet quand même
significatif et qui est porteur.

685 On va y retrouver à la fin 270 unités d'habitation qui incluent les commerces et qui
incluent, comme je vous l'ai mentionné, le logement abordable et le logement social. Donc,
270 incluant tout. Approximativement.

690 Ici, on voit le traitement des jardins. On a pris beaucoup d'attention. Il y a un architecte
du paysage qui a contribué avec nous à l'élaboration de la qualité... Pardon? Projet Paysage,
qui a travaillé avec nous pour faire en sorte qu'il y ait une qualité autant pour les occupants des
logements sociaux que des futurs acheteurs. Donc, il y a une cohabitation qui est absolument
intéressante. On voit ici le traitement de l'espace arrière, le jardin communautaire pour les
acheteurs de condos.

695 Donc, je pense que j'ai terminé. Il me reste trois minutes, donc, je ne sais pas si j'ai fait
assez rapidement, s'il y a d'autres questions, mais écoutez, s'il y a des questions qu'on n'est
pas en mesure de répondre maintenant, vous pouvez... nous avons mis à l'entrée un tableau
et donc, les gens peuvent écrire leur nom et nous écrire ou laisser leurs coordonnées et donc,
l'équipe de Mirélis va se faire un plaisir de répondre s'il y a des questions plus particulières
qu'on n'est pas en mesure de vous répondre ce soir.

700 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

On le fait de toute façon à travers la commission, mais cet ajout devra être versé au
dossier de documentation de toute façon.

705 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Donc, essentiellement, je pense que ça conclut pas mal ma présentation. On a, je pense, un vingt places pour les visiteurs des copropriétaires de façon à ne pas embourber les rues, donc, on a de l'espace de stationnement pour ceux qui seront... pour les logements sociaux, puis on a nos places intérieures pour les futurs acheteurs. Donc, on pense que l'impact n'est pas significatif en termes de circulation et de places de stationnement sur rue.

Voilà. Je pense que ça conclut ma présentation. Voilà. Merci.

715 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Monsieur Provencher, je vous remercie. De toute façon, on prendra plus amplement de temps et je vous félicite également d'avoir maintenu le temps de telle sorte qu'on aura plus de temps dans la salle pour poser des questions et y répondre.

720

On va tout de suite faire une courte pause d'une quinzaine de minutes, 15 à 20 minutes max. Je vous invite pour ceux et celles qui le souhaitent à vous inscrire au registre pour poser des questions et donc, 8 heures 15, 8 heures 20, on reprend place ici et on roule jusqu'à la fin de soirée. Je vous remercie.

725

PAUSE... REPRISE

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

730

Re-bienvenue. Nous débutons maintenant la période de questions proprement dite. Je vous rappelle que le registre restera ouvert jusqu'à 21 heures 30 pour ceux et celles qui décideraient outre la première inscription de se réinscrire pour des questions supplémentaires.

735

Je vais tout d'abord inviter monsieur Martin Blanchard à prendre place à la table ici devant.

M. MARTIN BLANCHARD:

740

Bonsoir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

745

Bonsoir.

M. MARTIN BLANCHARD:

750

Je suis organisateur communautaire au Comité-logement La Petite Patrie et je suis aussi membre de la Table de concertation logement et aménagement de La Petite Patrie. Ce projet, on en a discuté à la Table logement depuis qu'il a été pensé, en fait, à travers nos partenaires de la Table, on avait des nouvelles et on en a beaucoup discuté.

755

Et des questions qui se posaient depuis le départ continuent à se poser par rapport à ce projet. J'aurais deux questions qui sont comme des compléments d'information qu'on cherchait à avoir et je ne suis pas certain si c'est possible de les avoir ce soir, mais voilà, je me lance. La première, c'est au niveau de la cohabitation entre la partie coopérative d'habitation et la partie des condos. Donc, ce que j'en comprends, c'est qu'il y aura des conventions notariées probablement de savoir comment on va faire en sorte que lorsqu'il y aura des possibles conflits, bref, on va élaborer...

760

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous permettez, je prendrais votre première question que j'adresserais du côté de monsieur Provencher. Comment va s'établir la mécanique de cohabitation entre les 56 unités de logement social et communautaire et la partie de logement en propriété privée?

765 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Je ne suis peut-être pas le meilleur pour répondre, mais en fait... parce qu'il y a eu une négociation qui a été faite entre Bâtir son quartier, alors, je pense que ça mériterait peut-être qu'un intervenant de Bâtir son quartier réponde.

770 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Est-ce qu'on a quelqu'un dans la salle?

775 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Si vous me demandez une question par rapport à l'administration de cet ensemble, c'est une chose.

780 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

C'est par rapport à la cohabitation.

M. CLAUDE PROVENCHER:

785 La cohabitation, c'est large parce que la cohabitation, c'est sûr que...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

790 Mais est-ce qu'on a dans la salle quelqu'un du GRT Bâtir son quartier?

M. CLAUDE PROVENCHER:

Oui, je pense que...

795

M. MARTIN BLANCHARD:

800 Oui, mais je ne pense pas que ce serait nécessaire. Ce que je veux savoir, parce que je connais les gens de Bâtir, ce que je veux savoir surtout, c'est : Est-ce que ce sera possible d'avoir accès à ce que seraient ces conventions-là sans aller trop dans le détail avant le 4 décembre lors de la consultation publique?

805 Parce que je trouve que c'est un élément important de ce projet et il m'apparaît important d'avoir une idée de comment va s'élaborer finalement la relation entre...

M. CLAUDE PROVENCHER:

810 Peut-être que ce serait à monsieur Karkoukly de répondre à cette question parce que je sais qu'il y a eu une convention de signée. Je ne connais pas personnellement la nature de la convention. Mais c'est sûr que c'est une convention qui va permettre une cohabitation saine entre les deux et je pense que c'est ça qui a été discuté depuis le début.

815 Nous, on a travaillé avec les professionnels qui ont été choisis par Bâtir son quartier et donc... Mais pour ce qui est de la convention administrative de gestion entre les deux, je ne suis pas en mesure de répondre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

820 Je vais peut-être, Monsieur Provencher, donner la parole à monsieur Savignac.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

825 Merci. En fait, les gens de la Ville, on est également accompagné de certaines personnes dans la salle qui peuvent répondre à certaines questions. Je peux me permettre de le nommer dès maintenant. Donc, il y a monsieur Simon Taillefer qui est ingénieur à la Direction des travaux publics de l'arrondissement, également monsieur Bernard Cyr qui est

cadre au Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal concernant les questions d'habitations et il y a également monsieur Yann Omer-Kassin, chargé de développement au GRT Bâtir son quartier.

830

Peut-être que la question pourrait être... en fait, des éléments de réponses pourraient être donnés par monsieur Omer-Kassin, peut-être?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

835

Écoutez, je commencerais peut-être, Monsieur Cyr, au niveau de la cohabitation. J'imagine que, Monsieur Cyr, vous avez été impliqué. On pourrait peut-être commencer avec ça, et selon la profondeur de votre interrogation, on pourrait compléter éventuellement.

840

Comprenons par contre qu'on n'est pas ici pour éplucher une convention de copropriété-type. Ça, on s'entend qu'on est à l'intérieur de balises, mais on va tenter d'avoir une première réponse concernant cette cohabitation des deux types de propriétés.

M. BERNARD CYR:

845

Bernard Cyr de la Direction de l'habitation. Tout n'est pas défini pour le moment, mais l'objectif, c'est d'avoir le moins de partage de services, d'avoir le plus d'indépendance entre les deux propriétés. Ça va être deux propriétés. Les 56 logements vont appartenir à une coopérative d'habitations.

850

L'idée, c'est d'avoir le plus d'indépendance entre les deux, idéalement un lot distinct avec des systèmes mécaniques complètement distincts. Le seul partage pourrait peut-être être un accès, mais même encore, l'accès va être complètement séparé.

855

La déclaration de copropriété, c'est sûr qu'elle n'est pas encore définie, mais on essaie d'éviter avec un syndicat de copropriété avec les coops et les propriétaires privés. Ça va être carrément comme une copropriété qu'on appelle au carré, c'est vraiment un bloc distinct d'un

860 autre bloc, même qu'on n'aura pas accès... il n'y aura pas de stationnement. La coopérative va avoir des stationnements à l'extérieur en arrière et donc, des systèmes mécaniques, des issues complètement indépendantes.

865 C'est l'objectif qui est visé. Donc, il est trop tôt pour dire à quoi va ressembler la déclaration de copropriété, mais autant le promoteur que le GRT travaillent dans l'objectif d'avoir le minimum d'indépendance entre les deux fonctions.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

O.K. Donc, ce sont bien deux entités juridiques distinctes?

870 **M. BERNARD CYR:**

Oui. Et l'idée, ce serait d'avoir des lots distincts aussi. Donc, un lot distinct pour la coop.

875 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Exact. Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur Blanchard, sur le mode cohabitation des deux types?

880 **M. MARTIN BLANCHARD:**

885 Je comprends les orientations et je répète mon souhait que... en tout cas, qu'au moins ces orientations soient rendues disponibles lors de la consultation publique du 4 décembre pour avoir une idée sur ce sur quoi on se prononce au 4 décembre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

890 On verra. Pour l'instant, il y a un certain nombre d'éléments dont monsieur Cyr a fait état qui se retrouvent déjà da la documentation puisque vous pouvez voir notamment dans le document du promoteur les entrées distinctes, les stationnements distincts, les mécaniques distinctes. Il y a un certain nombre d'éléments qui sont déjà visibles dans la documentation qu'on a.

895 Maintenant ce que je comprends, c'est que les conventions-type de copropriété ou de coopérative ne sont pas encore écrites; est-ce que je comprends bien?

M. BERNARD CYR:

900 C'est exact.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

905 Ça, est-ce que je comprends également que ça ne peut pas être fait pour le 4 décembre? Ce n'est pas dans les cartons?

M. BERNARD CYR:

910 Non, non, absolument pas.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Donc, à votre question : Est-ce qu'on pourrait avoir ça pour le 4 décembre? La réponse, c'est : On n'est par rendu là dans le processus.

915 **M. BERNARD CYR:**

Exactement.

920 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Il faut comprendre aussi que c'est une première. C'est la première fois que ça se fait, donc, il y a là aussi un travail... il y a un travail de défrichage pour être capable d'avoir une convention qui se tient.

925 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

À ce titre-là, je comprends...

930 **M. BERNARD CYR:**

C'est une première dans des bâtiments à transformer, mais on a des cohabitations.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

935 Voilà.

M. BERNARD CYR:

Ça s'est déjà fait, on a déjà des projets comme ça.

940

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

945 Monsieur Cyr, vous pourriez peut-être pour le bénéfice de la commission et de l'assistance nous en dire quelques mots? Il y a d'autres projets qui incluent à même le projet l'aspect, le volet social?

M. BERNARD CYR:

950 Oui, oui, imbriqué dans le même bâtiment comme on voit ici.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Pouvez-vous nous faire état si ce sont des projets récents?

955 **M. BERNARD CYR:**

960 Oui. Bien, il y en a un projet que peut-être les gens connaissent dans le sud-ouest au coin de Courcelles et St-Antoine, c'est l'ancienne église Ste-Élizabeth-du-Portugal qui a été démolie. Ç'a été reconstruit au complet. Il y a une fonction Accès-condo faite dans le programme de la SHDM et il y a aussi une partie que ce sont des logements communautaires imbriqués dans le même bâtiment.

965 Je n'ai pas le détail de comment la déclaration de copropriété... Il y a plusieurs manières de le faire, des servitudes ou des lots distincts. Donc, on va demander l'aide des spécialistes dans le domaine. Il y a des notaires qui sont spécialisés. Donc, il va falloir qu'on développe une expertise pour avoir la meilleure manière.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

970 Pouvez-vous nous nommer rapidement d'autres projets? Je comprends que de toute façon, Monsieur Savignac, corrigez-moi, c'est la première fois dans l'arrondissement Rosement-La-Petite-Patrie?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

975

Absolument, oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

980 Merci. Donc, il y en a eu dans d'autres arrondissements qui sont des projets qui pourraient être regardés éventuellement. Très bien.

M. CLAUDE PROVENCHER:

985 Madame la présidente, j'aimerais juste ajouter que quand je disais que c'était une première, c'était une première dans un bâtiment existant à transformer.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

990

On a bien compris.

M. CLAUDE PROVENCHER:

995 Donc, qui pose un certain nombre de problèmes particuliers.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Oui, oui, mais je pense qu'il est intéressant pour le bénéfice de la commission d'avoir également d'autres cas.

1000

M. BERNARD CYR:

Nous avons fourni à l'Office une liste de six projets dans lesquels il y a une cohabitation.

1005

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Très bien.

1010

M. BERNARD CYR:

On n'a pas d'exemple comme celui-ci, mais deux projets de construction neuve dans lesquels on a imbriqué des logements communautaires.

1015

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Cette liste-là sera déposée dans le dossier de documentation. Par curiosité peut-être, des gens se demandent, juste les nommer les six projets?

1020

M. BERNARD CYR:

On a un projet dans Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce qui s'appelle Benny Farm. Il y a une OBNL Tango, 15 logements pour personnes handicapées, c'est imbriqué dans un projet où il y a des logements Accès-condo qui ont été réalisés.

1025

1030 On a un projet dans le sud-ouest que je mentionnais tantôt, la Tannerie. On en a un autre dans le sud-ouest avec Impérial, le Loft Impérial. Ce n'est pas imbriqué dans le même bâtiment, mais ils nous ont cédé un bâtiment qu'on a recyclé. Il y a une autre partie neuve qui a été imbriquée pas à l'intérieur d'un même bâtiment, mais un lot distinct, mais ça fait partie d'un ensemble. On ne partage pas de services là aussi.

1035 On a dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve le projet de la confiserie, l'ancien édifice Hershey. Là aussi, c'est imbriqué dans un immeuble Accès-condo. Dans Ville-Marie sur la rue Ontario, on a le projet Bulle qui est près de la rue Frontenac; la composante sociale est imbriquée dans un projet Accès-condo aussi.

1040 Et le projet Loft Impérial, une dernière phase qui a été réalisée. Là, le promoteur a réalisé en formule clé-en-main une partie de bâtiment qui est distinct des autres, mais il faut partie d'un ensemble sur la rue. On ne le voit pas, mais c'est le sixième projet.

On en a six, oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1045 D'accord, je vous remercie. Donc, cette liste-là sera déposée. Est-ce qu'on peut passer à votre deuxième question, Monsieur Blanchard?

M. MARTIN BLANCHARD:

1050 Oui. Ma deuxième question, ça concerne une remarque qui a été faite par les architectes, monsieur Provencher qui disait qu'il n'y avait aucune différence de traitement entre la partie logement social et la partie condo. J'ai des doutes par rapport à ça, en tout cas, je ne suis pas certain parce que, premièrement, au niveau de l'ensoleillement par exemple, c'est la partie la moins ensoleillée, c'est la partie aussi où si on regarde sur la façade, il y a le garage
1055 qui fait en sorte qu'il n'y a pas les vitrines qu'il y a dans l'autre partie au niveau du bas.

Et ce qui me dérange, ben, ce qui me dérange... en fait, je dirais que ce qui fait en sorte que je vois vraiment qu'il y a une différence de traitement, c'est qu'au sixième étage, on met le penthouse.

1060

Donc, en fait, on a cinq étages de logements sociaux et là, il y a une différence de traitement puisqu'on dit : Par-dessus vous, on va l'encaisser avec le penthouse. Et moi, je vois vraiment une différence de traitement là-dessus. Et ma question, c'est : Est-ce que ce ne serait pas possible de mettre un sixième étage de logements sociaux? Pas nécessairement des penthouse logements sociaux, ça m'étonnerait qu'on puisse le faire, mais...

1065

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

On va donner la chance à monsieur Provencher de répondre peut-être sur deux points, sur le traitement similaire, je pense que vous allez référer à l'enveloppe du bâtiment, mais également sur la possibilité d'ajouter le calcul, donc, ça réfère au nombre de logement social selon le calcul eu égard à la stratégie d'inclusion. Donc, peut-être sur ces deux volets-là, nous éclairer.

1070

M. CLAUDE PROVENCHER:

1075

Écoutez, je pense que c'est relativement clair dans les images. Si vous regardez, moi, ce que je comprends, c'est qu'il y a un matériau, c'est le même matériau, c'est la même facture architecturale, c'est la même modénature, utilisez toutes les terminologies, c'est les mêmes fenêtres, c'est les mêmes traitements. Alors, que ce soit ce bloc-là ou ce bloc-là, c'est exactement le même traitement.

1080

Les gens qui ont du logement social dans ce segment-là ont exactement les mêmes façades que le bâtiment qui fait face, en fait le bloc qui fait face. Alors, j'ai de la difficulté un peu avec votre question sur ce côté-là parce que...

1085

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Est-ce qu'au niveau de l'ensoleillement, vous avez dans votre document...

1090

M. CLAUDE PROVENCHER:

Écoutez...

1095

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Non, mais dans votre document selon les études d'ensoleillement, pouvez-vous revenir? Peut-être que ça expliquerait.

1100

M. CLAUDE PROVENCHER:

Je vais commencer par l'expliquer à ma manière parce que l'ensoleillement, c'est... il y a plusieurs heures, il y a plusieurs évaluations, mais ce que je peux vous dire, c'est que le sud est directement dans cet axe-là. Donc, cette façade-là est largement ensoleillée à une certaine période, tout comme celle-ci qui est complètement du côté nord-ouest est définitivement moins ensoleillée, mais cette façade-là est largement ensoleillée, celle-ci aussi. À partir de midi, une heure, c'est baigné de lumière tout comme ce segment-là ici avec l'ensoleillement ce côté ici et ces façades-là.

1105

1110

Évidemment, il y a certains segments comme... si vous regardez la façade sur la rue St-Urbain, bien elle est moins ensoleillée parce que c'est le côté est. Vous avez un soleil de matin parce que l'est est dans ce segment ici. Et rapidement, ce sont des façades qui ne sont pas ensoleillées.

1115

Donc, dans ce sens-là, je pense qu'ils ont une très belle qualité lumineuse dans ces logements-là. Donc, on a les mêmes conditions si vous voulez que cette façade-là ou cette façade-là.

On peut retourner si vous voulez...

1120 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Est-ce que ça répond à votre question pour l'ensoleillement? Si on n'a pas besoin d'aller aux études d'ensoleillement, au solstice, à l'équinoxe, c'est peut-être un peu long, mais est-ce que ça répond à votre question pour la question de l'ensoleillement et du traitement architectural?

1125

M. MARTIN BLANCHARD:

Je ne veux pas insister là-dessus. J'ai regardé les études d'ensoleillement et je n'ai pas la même interprétation, mais je ne veux pas insister là-dessus.

1130

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous aurez l'occasion dans votre mémoire de nous le rappeler.

1135

M. MARTIN BLANCHARD:

Principalement ce que je voulais souligner, c'est : Est-ce que c'est possible de bonifier un peu la stratégie d'inclusion et de faire en sorte qu'on rajoute un sixième étage de logements?

1140

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

C'était la deuxième partie de votre question eu égard à la stratégie et au nombre d'unités proposées.

1145

M. CLAUDE PROVENCHER:

1150 Comme vous savez, il y a un calcul qui est fait, qui est 15% d'unités, qui est calculé sur la base à la fois des pieds carrés disponibles et à la fois à la base... c'est un ou l'autre, le nombre d'unités.

1155 Compte tenu qu'on fait un développement résidentiel avec des unités de condos, la portion de logement de condo va se préciser lorsqu'on va adapter les plans en fonction des ventes, mais on a un engagement à fournir 56 unités qui est basé sur les calcul qu'on a fait avec le service, la division d'habitation et ç'a été rigoureusement calculé et donc, on ne peut pas offrir plus parce que si on offrait plus d'unités, il faudrait qu'on augmente le nombre d'unités pour être en proportion parce qu'il y a un coût à tout ça.

1160 Là, le coût des 56 est pris en compte avec le nombre d'unités. Donc, c'est un équilibre entre les deux. On augmente le nombre d'unités de logement social, on augmente le nombre d'unités et le zonage ne nous le permet pas actuellement.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1165

Qu'est-ce que vous voulez dire exactement «le zonage ne le permet pas»?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1170

C'est qu'on a un zonage en transformation, c'est vrai, mais il y avait une hauteur prescrite et on essaie de rester pas loin de cette limite autant que possible.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1175

Non, mais la question de monsieur, c'est que plutôt que d'avoir un sixième étage en retrait en logements privés, serait-il possible d'avoir un sixième étage en logement social? C'était bien ça?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1180 C'est non. La réponse clairement, c'est non.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1185 Non parce qu'on a atteint le 15%?

M. CLAUDE PROVENCHER:

On a atteint le 15%, puis on n'est pas capable d'augmenter la superficie.

1190 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Advenant le cas, si vous me permettez de faire un peu de pouce sur votre question, advenant que le nombre de logement total du projet se modifie...

1195 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Ça n'a rien à voir, c'est la surface, c'est la superficie.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1200 Si dans une même superficie on faisait davantage de logements...

M. CLAUDE PROVENCHER:

1205 Ça ne change rien.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Ça ne changerait rien.

1210

M. CLAUDE PROVENCHER:

C'est calculé sur la superficie disponible.

1215

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Ça répond à votre deuxième question?

M. MARTIN BLANCHARD:

1220

Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1225

Restez là, ma collègue, madame Serge, a peut-être une question qui va vous intéresser.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1230

Je voulais simplement poursuivre l'idée de cohabitation, mais au niveau physique. Alors, nous avons le logement social qui est de cinq étages, l'accès pour le sixième étage se fait comment? Est-ce que c'est la même entrée?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1235

Non, non, non, c'est séparé. Alors, vous avez la partie... est-ce qu'on peut revenir au plan? - Reviens donc au plan, s'il te plaît.

Donc, on le voit très bien. L'accès pour les logements qui sont en penthouse, c'est à partir du bloc d'ascenseurs ici. Donc, le bloc d'ascenseurs pour les logements communautaires est complètement dans l'autre segment. Donc, c'est complètement séparé.

1240

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Et si j'ai bien compris, il y a aussi des espaces de stationnement sous le logement social?

1245

M. CLAUDE PROVENCHER:

Oui.

1250

Mme LUBA SERGE, commissaire:

Et l'entrée se fait sous ces logements-là, mais ils n'ont pas accès? Encore une fois, c'est vraiment...

1255

M. CLAUDE PROVENCHER:

Oui, c'est ça.

1260

Mme LUBA SERGE, commissaire:

C'est bien, merci.

1265 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Ça répond?

1270 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Merci.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1275 Je vous remercie, Monsieur Blanchard. J'inviterais maintenant monsieur Jean-François Labrecque.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1280 Bonjour.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bonsoir.

1285

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

Avant de poser mes questions, je veux faire un commentaire.

1290 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Court, parce que les commentaires, c'est la deuxième partie. Une introduction, appelez ça une introduction. Courte.

1295 **M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:**

Moi, je suis résident des condos sur coin St-Zotique et St-Urbain juste en face du 6666 et il n'apparaît pas sur aucun de vos plans, pourtant ça fait deux ans.

1300 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Qui s'appelle?

1305 **M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:**

Le Z.

M. CLAUDE PROVENCHER:

1310 Excusez-moi, je n'entends pas. Je n'entends rien.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1315 O.K. Il n'apparaît pas sur aucun de vos plans. C'est 40 unités de condos sur le coin St-Zotique et St-Urbain.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Le projet Le Z.

1320 **M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:**

Le Z.

1325 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Oui.

1330 **M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:**

Ça n'apparaît pas sur aucun de vos plans.

1335 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Non?

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1340 Non. O.K. Pourtant ça touche... la construction de votre projet, ça va toucher des gens dans le voisinage immédiat, puis c'est peut-être une centaine de personnes dans le cas de ces unités pour probablement moitié moins sur ce qui est déjà existant et qui fait face aux deux immeubles parce qu'il y a huit unités de condos, il y a plusieurs duplex, mais...

1345 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Je vous inviterais à poser...

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1350 Ma première question, c'est à propos des balcons français à l'avant. C'est quoi la largeur de ça? Est-ce que ça permet d'installer une table et tout?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1355 Il y a des balcons en saillie...

M. CLAUDE PROVENCHER:

1360 Non, ça ne permet pas d'installer une table. C'est un accès qui donne à l'extérieur avec la possibilité d'avoir des fleurs. Il n'y a pas d'espace pour mettre une table.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1365 Non, d'accord.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

Un pied? Deux pieds? Trois pieds?

1370 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

C'est deux pieds.

M. PATRICE LEROY:

1375 Trois pieds.

M. CLAUDE PROVENCHER:

1380 Trois pieds.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Maximum d'un mètre.

1385

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

O.K. Au niveau...

1390

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Vous avez une deuxième question?

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1395

Oui, j'ai une deuxième question.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1400

Vous me la posez, s'il vous plaît.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1405

O.K. Au niveau du sixième étage, est-ce que ça va réduire l'ensoleillement direct qu'on a?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1410

Non, absolument pas.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Est-ce que dans les études d'ensoleillement...

1415 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

C'est clair.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1420

...Monsieur Provencher...

M. CLAUDE PROVENCHER:

1425 Non, c'est clair. C'est en retrait. C'est en retrait de combien de mètres? Trois mètres?
Quatre mètres?

M. PATRICE LEROY:

1430 C'est équivalent à la hauteur. C'est même à 45 degrés ce qui fait que le soleil ne
touche même pas le sol.

M. CLAUDE PROVENCHER:

1435 Non, ça touche la terrasse. Il n'y a aucun impact. De votre place, vous ne le verrez
pas.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1440 Peut-être le soleil du matin?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Il y a un retrait de 3 mètres?

1445 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Ah, plus que ça. Un instant.

1450 **M. PATRICE LEROY:**

Je crois que c'est 12 pieds.

Mme MARTINE TREMBLAY:

1455 Douze pieds.

M. CLAUDE PROVENCHER:

Douze pieds. Quatre mètres.

1460

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Quatre mètres?

1465 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1470

Et le recul, donc, est calculé... Est-ce que c'est la règle du 1 pour 2?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1475

Quatre mètres, quatre mètres.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1480

Cette construction aura combien de mètres de haut? Quatre mètres?

M. CLAUDE PROVENCHER:

Quatre mètres.

1485

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

O.K. Et il n'y aura aucun impact sur l'ensoleillement?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1490

Non, c'est clair.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1495

Au sol ou périphérique, pour les immeubles périphériques?

M. CLAUDE PROVENCHER:

Non, c'est clair.

1500

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

O.K. Troisième question.

1505

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Deux questions seulement.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1510

Ah oui? O.K.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1515

Sinon vous êtes obligé...

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

Je voulais savoir juste la superficie moyenne...

1520

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Bien, je vais vous déguiser ça en sous-question. Allez-y donc pour votre sous-question.

1525

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

Ma sous-question : c'est quoi les superficies moyennes des unités de condo?

1530 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

Ah, ça va varier probablement de 500, 600 pieds à 1 200 dépendamment de l'unité, dépendamment de la localisation.

1535 **M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:**

1 200, c'est juste les penthouse, j'imagine?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1540

Oui, oui. Bien... non, il y a des trois chambres en coin. Dans les coins, il y a des trois chambres. Alors, il y a des logements quand même de trois chambres.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1545

C'est quoi la proportion?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1550

Je ne l'ai pas.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1555

Dans la documentation... je ne voudrais pas qu'on passe trop de temps, dans toute la documentation, si vous fouillez un peu, vous avez tout ça.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

O.K. Non, non, mais...

1560

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

La proportion d'une chambre, deux chambres.

1565

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

C'est juste pour mettre en perspective les valeurs des condos dans le voisinage. Ce qui fait la spécificité de ce quartier-là, c'est beaucoup des condos d'architecte, des condos, mettons de 800 à 1 500 pieds carrés avec des familles. Là, si c'est des condos de 500 pieds carrés, ça ne favorise pas...

1570

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Ça, je vais vous inviter à retenir ça comme commentaire lors de la présentation que vous ne manquerez pas de faire le 4 décembre.

1575

M. CLAUDE PROVENCHER:

Juste pour votre information, sur les 215 condos privés, il y en a la moitié qui sont des deux chambres et trois chambres. Ça vous donne l'ordre de grandeur. La moitié, c'est beaucoup.

1580

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1585 Mais encore une fois, vous avez tout ça dans la documentation. Donc, vous pourrez...

M. CLAUDE PROVENCHER:

1590 Il faut comprendre que ce n'est pas des petites unités. C'est des unités pour loger des familles et des gens qui ont des moyens financiers moins élevés. Voilà.

M. JEAN-FRANÇOIS LABRECQUE:

1595 C'est beau.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Je vous remercie, Monsieur Labrecque. J'inviterais madame Brigitte Rochon.

1600 **Mme BRIGITTE ROCHON:**

Moi, ma question porterait plutôt sur les espaces commerciaux. Ma première question, on a vu, on a une idée de la superficie. Maintenant en terme de hauteur, il y aurait combien d'étages destinés au...

1605

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Deux.

1610 **Mme BRIGITTE ROCHON:**

Deux étages?

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1615 De superficie?

Mme BRIGITTE ROCHON:

1620 Oui.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1625 On a le rez-de-chaussée commercial, et votre question, c'est combien d'étages de résidentiel?

Mme BRIGITTE ROCHON:

1630 Non, commerciaux. Combien d'étages commerciaux?

M. CLAUDE PROVENCHER:

Un seul.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1635 Un seul.

M. CLAUDE PROVENCHER:

1640 Au rez-de-chaussée.

Mme BRIGITTE ROCHON:

1645 Un seul. Deuxième question. Quel type de commerces on a prévu? Est-ce que ça peut comprendre aussi par exemple des espaces professionnels, des bureaux, des ateliers d'artiste? Est-ce que c'est diversifié?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1650 Absolument.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1655 Selon les études qui ont été réalisées, est-ce qu'on sait à peu près la typologie commerciale qu'on envisagerait entre commerces de quartier, services?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1660 Écoutez, je pense qu'on s'adresse plutôt à un commerce de services. Effectivement, ça peut être très bien un cabinet de dentiste, ça peut être des bureaux de médecins, mais ce n'est certainement pas du commerce de détail type vêtement. Je ne pense pas. Ce n'est pas le quartier pour ça. C'est plutôt du service.

Mme BRIGITTE ROCHON:

1665 D'accord.

M. CLAUDE PROVENCHER:

1670 De différentes sortes. Mais écoutez, compte tenu qu'on n'a pas encore été en développement, vente, ces aspects-là vont être vus plus tard. Pour l'instant, on a 7 800 pieds

qui sont disponibles pour du développement commercial, mais c'est clair qu'il n'y aura pas de commerce de détail là.

1675 **Mme BRIGITTE ROCHON:**

D'accord. Mais je pensais plutôt dans le domaine, par exemple, culturel?

1680 **M. CLAUDE PROVENCHER:**

C'est possible, tout est possible.

Mme BRIGITTE ROCHON:

1685 D'accord.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Restez avec nous, Madame Rochon, ma collègue a une question complémentaire.

1690 **Mme LUBA SERGE, commissaire:**

1695 Oui, je voulais simplement savoir comment est-ce que ça se fait... vous avez des espaces commerciaux qui sont définis; est-ce que c'est vendu? Est-ce que c'est loué? Quel est le processus par lequel vous allez décider ou gérer?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1700 Pour l'instant, c'est de la location. C'est ce qu'on a discuté, mais on n'est pas allé plus loin que ça. C'est de la location.

Mme LUBA SERGE, commissaire:

O.K.

1705

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Alors, qui demeurera propriétaire? Parce que j'ai en tête la copropriété. Il y aura des copropriétaires résidentiels; est-ce qu'il y aurait un copropriétaire commercial?

1710

M. CLAUDE PROVENCHER:

Possiblement.

1715

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Ce serait...

1720

M. CLAUDE PROVENCHER:

C'est commun dans plusieurs bâtiments de condos.

1725

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Et ce copropriétaire commercial...

1730

M. CLAUDE PROVENCHER:

Les propriétaires peuvent très bien rester propriétaires de l'espace ou vendre et ceux qui achètent, ils louent.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1735

Non, ce qu'on vous demande, ce n'est pas toutes les possibilités offertes, mais plutôt est-ce que c'est vers ça qu'on s'en irait?

M. CLAUDE PROVENCHER:

1740

Je ne peux pas vous répondre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1745

Est-ce que monsieur Karkoukly, vous avez une idée, si je peux me permettre de vous interpeler, est-ce que vous avez déjà une idée du type? Est-ce que vous songez à un copropriétaire commercial qui s'occuperait de louer ses locaux commerciaux? Est-ce que vous avez déjà envisagé ou à ce moment-ci, c'est trop prématuré?

M. SOLLY KARKOUKLY:

1750

Bonsoir tout le monde. C'est trop prématuré pour le moment, mais il y a deux façons qu'on va le faire. Ou le promoteur reste propriétaire de ces locaux et il va les louer à des ateliers ou à une garderie ou à quoi que ce soit ou ça va être des lots que je peux vendre et que la personne qui, la compagnie qui achète va utiliser cet espace.

1755

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Et devient de facto copropriétaire.

M. SOLLY KARKOUKLY:

1760

Et devient copropriétaire.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Et devient copropriétaire commercial.

1765

M. SOLLY KARKOUKLY:

Exactement.

1770

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

D'accord.

M. SOLLY KARKOUKLY:

1775

Et on parle de... la SAQ, c'est locatif, ils sont là pour dix ans avec une option pour un autre dix ans. Si tout va bien, ils vont rester. Et les deux autres commerces d'à peu près 7 000 et 4 000 pieds carrés qui sont sur St-Urbain, ça, ça va être deux locaux commerciaux qui vont rester.

1780

Est-ce que je réponds à la question? C'est ça que vous voulez savoir?

Mme LUBA SERGE, commissaire:

1785

J'imagine que l'espace, peut-être que c'est les architectes, peut être subdivisé de n'importe quelle façon selon le besoin?

M. SOLLY KARKOUKLY:

1790 Oui. Difficilement je crois, mais ça c'est... je pense que ça c'est monsieur Provencher qui va répondre parce qu'il y a une entrée... Ça va être quatre espaces commerciaux, je crois. N'est-ce pas?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1795 Je peux peut-être apporter quelques précisions, Madame la présidente.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1800 Oui, Monsieur Savignac. Absolument, allez-y.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1805 C'est parce que dans le règlement qui a été élaboré, on a déjà prévu, exemple, des superficies maximales pour les commerces.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1810 Ah, d'accord.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1815 C'est 200 mètres carrés. Donc, les espaces commerciaux devront nécessairement être subdivisés pour correspondre à ces limites.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Rencontrer.

1820 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:**

1825 Et la panoplie d'usages qui ont été prévues au règlement, c'est effectivement des commerces de proximité. Et je serais déçu si on ne mettait pas davantage en vedette le local communautaire qui n'est pas résidentiel, qui a été quand même négocié avec le promoteur, un local non résidentiel à usage communautaire au rez-de-chaussée de l'immeuble. Ça augmente la mixité également.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1830 Ça me permet... - restez là, Monsieur Karkoukly, s'il vous plaît, je fais juste une petite parenthèse. Ce local communautaire, tout à l'heure j'ai entendu monsieur Provencher dire qu'il était commercial communautaire? Est-ce bien le cas?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1835

Ce serait peut-être plus précis de dire que c'est un local à usage communautaire et il sera géré à même... Là, de quelle façon précisément... mais il sera géré par la coopérative.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1840

À usage exclusif de la coopérative de logement social?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1845 Ça reste à définir. Peut-être pas à usage exclusif. Tout ça reste à définir, mais très certainement, c'est un peu l'équivalent non résidentiel d'un logement social.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1850 O.K.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1855 C'est un local communautaire, donc, il va s'adresser à la communauté. Quelle forme ça va prendre au final, ça reste à définir.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1860 Non ça, je comprends bien dans la mécanique de gestion courante.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

D'accord.

1865 **Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:**

Mais je pensais plutôt accessible strictement aux logements sociaux ou également accessibles aux logements privés en copropriété?

1870 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:**

En fait, je ne peux pas vous répondre précisément, mais les deux sont possibles.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1875

Les deux seraient possibles?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC:

1880

Dans les discussions qu'on a eues, effectivement les deux ont été envisagés. Un n'exclut pas l'autre.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1885

O.K. Je vois monsieur du GRT qui opine du bonnet. Donc, pour tout le monde, je retiens que les deux possibilités... Monsieur Karkoukly, vous restez là, mon collègue aurait une question eu égard à la SAQ.

M. SOLLY KARKOUKLY:

1890

D'accord.

M. MICHEL SÉGUIN:

1895

Juste une question d'éclaircissement. Vous venez de dire qu'il y a un bail de signé avec la SAQ pour les dix prochaines années?

M. SOLLY KARKOUKLY:

1900

Oui.

M. MICHEL SÉGUIN:

J'imagine, donc, que c'est en date d'aujourd'hui? Ils sont là encore pour dix ans?

1905

M. SOLLY KARKOUKLY:

Non, vous avez encore pour huit ans. Ç'a été fait il y a deux ans, donc, vous avez huit ans à courir.

1910

M. MICHEL SÉGUIN:

Merci. Est-ce que je comprends aussi qu'éventuellement ce bail-là serait éventuellement transféré au syndicat de copropriété de l'immeuble A?

1915

M. SOLLY KARKOUKLY:

Non. Pour le moment, ça reste la propriété du développeur, du promoteur, c'est-à-dire Mirélis.

1920

M. MICHEL SÉGUIN:

Donc, Mirélis resterait comme un des copropriétaires de cet espace commercial?

1925

M. SOLLY KARKOUKLY:

C'est ça.

M. MICHEL SÉGUIN:

1930

De la SAQ.

M. SOLLY KARKOUKLY:

Exact.

1935

M. MICHEL SÉGUIN:

Merci.

1940

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

Je vous remercie, Monsieur Karkoukly. Je vous remercie, Madame Rochon.

Mme BRIGITTE ROCHON:

1945

C'est moi qui vous remercie.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente:

1950

J'inviterais maintenant madame Patricia Lucas, s'il vous plaît? Madame Lucas, bonsoir.

Mme PATRICIA LUCAS :

1955

Bonsoir, Madame la présidente, bonsoir tout le monde. Je suis à peine une résidente de ces lieux, mais ce que j'ai entendu, j'ai des questions que je poserai de cette façon. La première, je suis un petit peu ignorante peut-être, mais qu'est-ce que c'est la distinction, la différence disons entre unités abordables et résidents sociaux? Qu'est-ce qui fait la différence une et l'autre?

1960

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Je vais demander à monsieur Cyr, il se lève, on n'a même pas besoin de lui demander, ce type de question vous revient de droit, de droit divin.

1965

M. BERNARD CYR :

Le logement social et communautaire c'est du logement dont la construction est subventionnée par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal. Les coûts de réalisation sont subventionnés en subvention en capital, à peu près 65 % donc, pour permettre de mettre des logements sur le marché à des loyers qu'on dans le voisinage, mais construction neuve; parce qu'il y a des logements dans le marché, la moyenne d'âge est quand même assez... est beaucoup plus vieille, et avec les contrôles aux loyers, ça fait que les logements sont assez, les loyers sont très bas.

1970

1975

Mais dans les constructions neuves, pour rentabiliser un projet, c'est impossible d'arriver dans ces loyers-là, dont faut subventionner la construction. C'est dédié à des organismes sans but lucratif, donc ça appartient soit à une coopérative ou à un organisme à but non lucratif. Les loyers sont contrôlés et donc c'est une propriété collective.

1980

Les logements abordables, le promoteur a l'obligation d'en faire une trentaine. C'est des logements qui vend à n'importe acheteur comme les autres, mais à des prix maximums. On dit par exemple une chambre à coucher c'est maximum 200 000 \$ taxes inclus. Un deux chambres à coucher c'est 265 000 \$, puis un trois chambres c'est 310 000 \$. Ça permet aux acheteurs, les premiers acheteurs de bénéficier du programme d'accession de la propriété à la Ville de Montréal, donc d'avoir une subvention pour les aider à acheter une première propriété. Donc, c'est des logements comme tous les autres que le promoteur... ils sont pas identifiés, ils peuvent être partout dans l'immeuble, mais il y a une obligation de les vendre à un prix plafond.

1985

1990

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre question. Je vous remercie. Monsieur Cyr.

1995

Mme PATRICIA LUCAS :

Oui.

2000

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Votre deuxième question?

Mme PATRICIA LUCAS :

2005

Ma deuxième question c'est par rapport à, je ne sais pas si elle est pertinente en ce moment, mais quand on parle de matériaux, est-ce que tous ces matériaux et la façon comme les... on va gérer ça d'une façon écologique maintenant qu'on a des exemples assez importants de construction ici à Montréal. Est-ce que les eaux de pluie sont récupérées? Il y a plein de choses, je ne vais pas rentrer dans le détail pour pas couper du temps à d'autres, mais est-ce que c'est inclus dans tout ça? Est-ce qu'il y a le chauffage géo...

2010

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Géothermique. On peut peut-être demander à monsieur Provencher de nous ventiler brièvement les différents éléments qui rentreraient dans la grande rubrique «environnement et développement durable».

2015

M. CLAUDE PROVENCHER :

Bien, il y en a plusieurs. Premièrement, c'est qu'il faut comprendre - je vais parler un peu plus fort parce que c'est assommant - il y a 70 % du terrain qui est consacré à l'espace

2020

2025 vert. Donc, c'est quand même important. Donc, évidemment, il y a la possibilité de faire des bassins de rétention puis de vraiment capter les eaux. Donc, ça c'est une première mesure qui est tout à fait écologique et il y a toute une autre série de mesures qui sont, qui ont été introduites là pour être capable de vraiment rencontrer un certain niveau de critères pour du développement durable.

2030 Il faut comprendre aussi qu'on récupère une structure, on récupère une structure en béton, on récupère une structure existante. Au départ c'est déjà un geste écologique. Déjà d'être en mesure de, plutôt que de démolir entièrement, de reconstruire à partir d'une structure existante, c'est déjà un point important.

2035 Évidemment, les matériaux vont être recyclés. Certains matériaux vont être concassés, vont être traités. Donc, on va avoir une procédure pour être capable de récupérer comme l'enveloppe extérieure qui est en brique qui est maintenant plus utilisable, alors donc évidemment on va avoir, on va avoir ces mesures-là.

2040 Autrement, il y a toute une série de mesures. Évidemment, il y a certaines sections qu'on pense faire avec des toits verts, mais il y a beaucoup de toitures blanches qui sont aussi traitées en fonction de critères écologiques.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2045 Et du toit vert monsieur Provencher, si je peux me permettre de vous interrompre, toit vert extensif? Intensif? Accessible? Non accessible?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2050 Non, c'est non accessible et ce sont pas des toits verts, mais ça va être des toitures blanches, donc...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Une membrane blanche.

2055

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est une membrane blanche qui joue à peu près, qui a à peu près les mêmes propriétés qu'un toit vert. Alors donc, il y a toute une série de, d'éléments là, j'en ai deux pages, je vais pas vous les débiter, mais soyez assurés que...

2060

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Est-ce que ce document, monsieur Provencher, pourrait être versé...

2065

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui.

2070

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

...au dossier de documentation. Je vous remercie, ce sera mis sur le site.

2075

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui, avec plaisir, oui.

2080

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Merci. Ça répond à votre deuxième question?

Mme PATRICIA LUCAS :

Est-ce que vous me permettez une sous-question?

2085

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Allez-y.

2090

Mme PATRICIA LUCAS :

Je m'excuse, mais quand monsieur...

2095

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Provencher.

Mme PATRICIA LUCAS :

2100

...Provencher a parlé entre autres de revêtement métallique et de bois, je ne sais pas je suis peut-être très ignorante encore une fois, mais métallique avec la température qu'on a, ça demande beaucoup d'isolement. Est-ce qu'il y a d'autres matériaux, est-ce que c'est en métallique et il va rouiller? C'est quoi le traitement, qu'est-ce que ça donne aussi le bois? Est-ce que ce bois, comment c'est traité, c'est un bois comment, dans des forêts qu'on déforestent?

2105

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

On a sur les caractéristiques du revêtement métallique et le bois.

2110

M. CLAUDE PROVENCHER :

2115 Juste pour vous réconforter là, c'est le revêtement métallique c'est un panage
d'aluminium pour le moment qui a été utilisé *ad nauseam* à Montréal sur différents projets,
donc c'est pas quelque chose qu'on invente là, qu'on a sorti de notre cru. Alors c'est un
matériau durable, c'est un matériau qui a été utilisé *ad nauseam*. Puis il a une très bonne
performance thermique avec l'enveloppe qu'on crée, c'est une nouvelle enveloppe avec une
haute performance thermique.

2120 Pour ce qui est du bois, c'est un produit qui s'appelle *prodema* et qui est un, c'est une
forme de stratification et donc c'est quelque chose d'extrêmement durable, inaltérable et
permanent qui est utilisé depuis des générations en Europe et maintenant au Canada. On l'a
utilisé nous autres dans plusieurs projets.

2125 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Est-ce que c'est aussi résistant, Monsieur Provencher, qu'un parement de maçonnerie,
par exemple?

2130 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Oui, absolument.

2135 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Au rez-de-chaussée ? Parce qu'on a vu que le parement de bois n'était qu'au rez-de-
chaussée?

2140 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

C'est pas du bois, c'est un produit stratifié qui a une haute résistance.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2145 Qu'on appelle du bois parce qu'il a l'apparence du bois?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2150 Bien, apparence, oui, il y a un *lamelage* de bois.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Un *lamelage* de bois.

2155 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Mais qui est protégé.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2160 Mais j'entends bien, aussi résistant que la maçonnerie.

M. CLAUDE PROVENCHER :

2165 Oui. On l'a utilisé dans, comme je l'ai mentionné, on l'a mentionné dans beaucoup de projets maintenant si...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2170 Si vous permettez, mon collègue aurait une sous-sous-question.

Mme PATRICIA LUCAS :

Oui, oui, j'aimerais.

2175

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Juste, par rapport, vous dites que vous allez faire un certain pourcentage de récupération des matériaux que vous allez démolir.

2180

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est-à-dire, je me suis mal exprimé, on va les traiter. On va pas les récupérer; on va les traiter.

2185

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Ce qui veut dire?

2190

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est-à-dire les, en fait, les amener dans des sites appropriés pour les concasser, puis en autant que faire se peut, récupérer - pas récupérer, mais traiter les matériaux.

2195

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Puis est-ce que vous avez fait ce genre d'approche là dans des immeubles?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2200

Oui. On a déjà, je pense à notre actif, on a 22 projets qui sont sous certification, puis on a...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2205 Sous certification LEED?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2210 Certification LEED, puis on a actuellement à notre actif plusieurs projets qui sont... on en a un qui est laboratoire LEED OR. Tout le monde dit que c'est le premier au Canada, mais disons je vais encore le répéter. Mais on a aussi été impliqués dans beaucoup de projets, alors donc on a, comme je vous ai dit, on a au moins 22 projets qui sont en certification, puis on a probablement une dizaine qui sont déjà certifiés.

2215 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

 Et est-ce que celui-ci peut faire l'objet d'une certification?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2220 On n'a pas discuté encore de ça parce que ça a des exigences particulières, mais je pense que dans notre approche c'est toujours de se diriger vers une approche durable. Et c'est pas nécessairement en le certifiant qu'on peut y arriver. On a fait beaucoup de projets pour les universités qui ont refusé la certification, mais qui voulaient avoir les mêmes valeurs que, les mêmes valeurs LEED qu'un projet certifié parce qu'n parle que c'est tout un processus.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2230 Dans la mesure où vous le savez à ce moment-ci, Monsieur, en complément de la petite liste, Monsieur Provencher, que vous allez nous déposer, s'il y a des éléments eu égard à une certification ou au développement durable ou les gestes que vous avez posés eu égard, ce serait bien de les mettre...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2235 Oui, mais en fait, c'est tout en relation avec ça.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2240 Très bien. Michel, est-ce que?

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2245 Juste une dernière précision sur les espaces verts dont vous parlez. J'ai bien noté 70 % d'espaces verts...

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui, oui.

2250 **M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :**

Je veux juste... Pardon?

M. PATRICE LEROY :

2255 C'est 70 % d'espaces verts sur le site bâti, ça fait 35 % du site global. Quand il n'y a pas de bâti, il y a 60% de cette surface...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2260 ...qui est pas minérale, mais qui est vraiment paysager.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2265 Oui, est-ce que les stationnements sont inclus?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2270 Oui.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Dans le 70%.

2275 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Oui.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2280 Puis, est-ce que, je reviens à une autre question, juste de précision par rapport à la cohabitation des espaces verts physiquement, si je comprends sur l'image que vous avez montrée, l'espace vert semble être tout un espace commun pour les deux immeubles?

2285 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

On peut retourner en plan. En plan c'est très clair.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2290 S'il vous plaît, si on pouvait ramener le plan paysage?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2295 Donc il y a une séparation claire. C'est comme on a dit, c'est que toutes les fonctions qui sont dédiées à la coopérative, ce sont des fonctions qui sont... on le voit là.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2300 Mais vous avez le plan paysage qui serait plus...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2305 Oui, mais le plan paysage n'est pas à jour. Pour être honnête, c'est celui-là qui est...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

 Parce que je regardais la photo, j'imaginais...

2310 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

 Oui, c'est ça. Alors donc il y a une séparation, il y a une clôture, mais qui fait en sorte que les gens de la coopérative ont leur espace.

2315 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

 Pouvez-vous nous le pointer?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2320 Voilà.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2325 Donc cet espace est clôturé, c'est ça?

M. CLAUDE PROVENCHER :

2330 Clôturé, oui, absolument.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2335 Derrière le stationnement pour le logement social...

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est le stationnement des invités.

2340 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Et ça, c'est accessible à tout le monde ou seulement pour les...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2345 Pour les invités.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2350 Les invités des gens du logement privé ou...

M. CLAUDE PROVENCHER :

Privé, oui.

2355

Mme LUBA SERGE, commissaire :

O.K.

2360

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Parce que c'était écrit dans le document en quelque part, à moins que je me trompe, une vingtaine de cases, c'est ça?

2365

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est ça.

2370

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

«Pour résidents ou invités», c'était écrit.

M. CLAUDE PROVENCHER :

2375

Ah, ça peut être pour résidents et invités, mais en général c'est pour les invités.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2380

Parce que j'achète un logement, je ne souhaite pas un stationnement souterrain puisque je sais qu'il y a une vingtaine de cases où je pourrai toujours...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2385 Vous savez que c'est pas tout à fait comme ça que ça fonctionne avec les syndicats de copropriété; il y a des règles, puis il y a des conventions.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2390 Parce que habituellement on indique ceci «cette case est un stationnement...

M. CLAUDE PROVENCHER :

2395 Au moment où le projet sera de l'avant et qu'il y aura des ventes, c'est clair qu'il y aura une convention de copropriété.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Ça va être conventionnel.

2400 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

Oui, c'est ça.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2405 J'aimerais aussi, je ne sais pas si à l'arrondissement, si j'ai bien compris, nous avons sept ou huit espaces de stationnement pour le logement social...

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2410 Exact.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2415 ... qui nous donne un pour huit à peu près?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2420 Le ratio, il est un peu moins généreux que ce qui est exigé par le règlement d'urbanisme. On y va avec notre expérience. C'est un ratio qui est satisfaisant, qui a été discuté avec le GRT également.

Mme BERNADETTE DUQUESNOY :

2425 Et on préfère...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2430 Madame Duquesnoy?

Mme BERNADETTE DUQUESNOY :

2435 Duquesnoy, oui, c'est ça. On préfère avoir un espace vert plus généreux que d'amputer une partie de cet espace vert en arrière pour mettre du dur, pour mettre de... C'est aussi un peu un choix qui est fait dans ce sens-là, donc de privilégier le vert plutôt que d'avoir une deuxième allée de stationnements pour... Et là, à ce moment-là, on se retrouve avec une cour qui est une cour verte qui est très petite. Donc, c'est ça.

2440 Comme Pierre-Paul vous le disait, c'est avec le GRT, le pourcent, le nombre d'espaces qui est restreint, on l'admet, mais peut quand même convenir. Et compte tenu aussi des disponibilités sur rue, nous, on pense que c'est suffisant.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2445 Si j'ai bien compris, c'est une, on a déjà décidé, c'est une coopérative qui sera là. Est-ce que c'est une coopérative de, c'est qui la clientèle de...

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2450 Ça, c'est vraiment une question pour le GRT, j'inviterais peut-être...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2455 Est-ce que le GRT? Oui, Monsieur?

M. YANN OMER-KASSIN :

2460 Monsieur Yann Omer-Kassin, agent de développement au groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. Donc la question c'était si le choix avait été fait. Dans le milieu des organismes communautaires qui se penchent sur la question de l'habitation sur le quartier de La-Petite-Patrie, effectivement Martin Blanchard tout à l'heure le mentionnait. On a fait, le projet a fait objet de discussions à plusieurs reprises déjà, et, pour le moment, le choix semble s'aligner sur une tenure sous forme de coopérative d'habitations. Donc, maintenant les étapes qui s'en suivront vont probablement passer par une espèce d'assemblée publique
2465 d'information visant à mobiliser les citoyens motivés par l'idée de créer une coopérative. Donc, pour le moment, elle n'est pas créée.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2470 Les clientèles?

M. YANN OMER-KASSIN :

2475 Donc, maintenant, tout projet de logements communautaires, tout projet de logements
communautaires qui vise une clientèle que je vais qualifier, entre guillemets, très gros
guillemet «normale», donc vise des gens qui sont à faible et moyen revenus. Donc, ce sont des
gens qui sont principalement à faible et moyen revenus. La moitié de la population et les
projets d'habitation qui sont financés par le Programme Accès-Logis visent des ménages qui
sont subventionnables, donc qui ont accès à une subvention au loyer aussi pour...

2480

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

C'était moins au niveau socioéconomique, si je peux me permettre, qu'au niveau est-ce
du logement familial, du logement pour personnes seules...

2485

M. YANN OMER-KASSIN :

Vous souhaitez connaître la typologie, la ventilation de la typologie, je vais vous la
donner.

2490

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

C'est au niveau typologie, s'il vous plaît.

2495

M. YANN OMER-KASSIN :

2500 Donc, la ventilation qu'on a actuellement, c'est, on a fait plusieurs esquisses et celle qui
fonctionne avec le bâtiment existant, avec les ouvertures existantes, avec les noyaux où il n'y
a pas d'ouverture, nous permet d'intégrer 56 unités de logement. Et pour le moment, la
proposition c'est quatre studios, 38 une chambre à coucher, 9 deux chambres à coucher et 5
trois à coucher et, si je ne me trompe pas, les documents qui sont mis en annexe sur votre site
sont explicites à ce niveau.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2505 Font état de ça. Et ça c'est selon une étude ou une évaluation que vous auriez faite.
On n'a pas besoin davantage de trois chambres que ce nombre-là?

M. YANN OMER-KASSIN :

2510 Faut comprendre qu'on est dans un environnement pas particulièrement accueillant
pour des grandes familles, donc, on va souhaiter davantage des petits ménages. Ça a fait
l'objet de discussions et de réflexions. On veut par contre quand même favoriser une certaine
mixité de grandeurs à l'intérieur du projet de la coopérative pour répondre aussi à des besoins
de gens qui sont sur des listes d'attente, des requérants, qui ont eux besoin de grands
2515 logements et qui ne trouvent malheureusement pas suffisamment d'offres en cette matière.

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2520 Est-ce qu'à l'arrondissement, il y a un complément de réponse eu égard à votre
connaissance en termes de besoin de logement? Est-ce qu'on sait si on a besoin plus de
logements familiaux de trois chambres et plus ou ce n'est pas...

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2525 Enfin, on en a discuté initialement avec le GRT, mais...

Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente :

2530 Mais dans les environs, outre le projet lui-même, dans le secteur Marconi- Alexandra,
est-ce que l'arrondissement est au courant que la demande principalement porte sur du petit
logement? du grand logement? ou ce n'est pas une donnée qui vous...

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2535

Bien, tout comme a fait allusion monsieur Omer-Kassin, effectivement, on peut penser que dans ce secteur-là, bon, c'est pas nécessairement l'environnement très accueillant pour les plus grandes familles, donc on pensait pas nécessairement à une coopérative pour les familles, mais quelque chose de plutôt mixte.

2540

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Oui, allez-y, mais là on fait beaucoup de pouce.

2545

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Non, mais juste une dernière question. Je voulais juste une question sur le stationnement. Donc, ce que je comprends, c'est que habituellement quand tu as un nouveau projet, l'arrondissement exige un minimum d'un stationnement pour chaque deux unités comme minimum, mais que ça s'applique pas pour les logements sociaux? Est-ce que je comprends ça?

2550

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

Effectivement, c'est bien ça. Là on est dans un contexte où on s'apprête à adopter un projet de règlement qui va faire en sorte de régler ces questions, ces différentes questions, notamment le nombre d'espaces de stationnement pour la partie du logement social. Le règlement d'urbanisme prévoit une plage, donc un minimum et un maximum, comme vous l'avez expliqué. Toutefois, ici, le nombre de places de stationnement pour la partie du logement social est moins élevé que le minimum exigé, mais ça c'est quelque chose encore une fois qu'on a fait en collaboration avec le GRT, le calcul.

2560

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2565 Je vous remercie. - Et également, je vous remercie, vous avez profité de pas mal de sous-questions. J'inviterais Madame Claude Arseneault, s'il vous plaît? Bienvenue.

Mme CLAUDE ARSENEAULT :

2570 Bonsoir. Alors Claude Arseneault, je suis artiste, membre de l'Atelier Graff de Montréal depuis plusieurs années, enseignante au Collège Dawson. Je suis aussi au conseil, je siège sur le conseil d'administration de l'Atelier Graff qui est un centre autogéré d'artistes.

2575 Alors, je suis artiste, je suis enseignante en art et je me suis installée dans le quartier il y a à peu près 12 ans. Quand je suis arrivée là, il y avait déjà plusieurs artistes dans le quartier et la réaction de, souvent les gens, quand je les invitais chez moi, je me disais « Mon Dieu, tu as pas peur d'habiter ici? ». Et puis, vous savez que les artistes souvent sont les défricheurs de quartier de ce genre. Le problème qui se pose en fait pour moi c'est, je voudrais savoir un peu l'impact que ceci pourrait avoir sur les artistes qui sont propriétaires, mais aussi sur, moi
2580 j'ai plusieurs étudiants et j'ai plusieurs membres artistes de l'Atelier Graff qui habitent le quartier parce qu'il y a des logements peu chers ou peu dispendieux sur Jeanne-Mance, sur Esplanade.

2585 Alors, lorsqu'il y a des développements comme ça, on sait très bien que la Ville en profite pour hausser les taxes, les taxes foncières, et du coup, même les propriétaires en profitent, haussent les taxes, haussent les logements et les artistes encore là se retrouvent à être obligés de quitter. On a les exemples sur Ontario, dans le sud de la Ville, sur la rue St-Laurent et Ontario, etc. Alors quel sera l'impact pour ces gens-là? Je suis allée à plusieurs, moi, rencontres et consultations; on a soulevé le problème, j'ai pas eu de réponse.

2590

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2595 On va le formuler en question aux gens de l'Arrondissement parce que vous avez une connaissance des clientèles qui habitent le secteur, et c'est connu de toute façon, et on a lu dans l'un et l'autre document qu'il y avait une volonté de continuer à intégrer une clientèle artistique et tout.

2600 Donc, est-ce qu'il y a une préoccupation précise eu égard au maintien et éventuellement à l'accueil, parce que j'ose espérer que vos étudiants seront artistes un jour et voudront habiter dans le secteur. Donc, est-ce que vous pouvez nous donner un peu de données là-dessus?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2605 Bien sûr, très certainement, l'ombudsman est tout à fait sensible à ce que vous avez mentionné et c'est pourquoi on est très fiers de vous présenter aujourd'hui ce projet qui intègre de la mixité. Il y a à même le projet une partie qui est destinée à du logement social; dès lors, c'est de la mixité et ça assure une pérennité quant à la mixité du secteur. Le fait également d'intégrer un local non résidentiel communautaire qui sera accessible à tous - je pense que 2610 j'avais mal compris votre question tout à l'heure, il pourra être accessible à tous, ça c'est clair, notre vision c'est vraiment ça.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2615 O.K. Merci.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2620 Et pourra également être peut-être utilisé par les gens de la coopérative également. Donc, ces deux éléments-là sont des éléments qui ont été longuement négociés avec le promoteur et qui, selon nous, assurent une certaine mixité du secteur.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2625 Est-ce que je peux en complément - si vous me permettez, Madame Arseneault -
Madame Bernier, en écho du PDUES, la préoccupation c'est connu, tout que le secteur connaît
Alexandra, a une communauté artistique depuis déjà un bon moment. Est-ce que, à la lumière
des travaux complétés jusqu'à maintenant et sans nous révéler vos secrets les plus intimes
pour le document qui sera public, j'espère prochainement, est-ce qu'on a cette préoccupation-
là? Il y a, on vous a dit en consultation qu'on avait cette préoccupation-là. Est-ce que ça a été
2630 retenu? Comment vous le traitez?

Mme LISE BERNIER :

2635 La présence des artistes et des créateurs dans le secteur est un élément qui est au
cœur de son caractère, même de son caractère aussi hétéroclite voire même de son
éclectisme, si je peux dire, ces caractéristiques-là, on souhaiterait les préserver. Et une des
façons de le faire, c'est aussi en n'ouvrant pas l'ensemble du secteur à de l'habitation pour
préserver des locaux, des espaces qui sont voués à ces activités-là. Donc, il y aura
effectivement dans le cadre des choix qui sont offerts sur la vocation du secteur à déterminer
2640 clairement les parties du secteur qui pourraient accueillir de l'habitation dans une optique de
mixité et notamment de retisser avec les quartiers résidentiels limitrophes aussi, mais il y a une
volonté de maintenir la fonction à des fins d'emploi, la fonction économique du secteur et
notamment au bénéfice des créateurs.

2645 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Ça répond?

Mme CLAUDE ARSENEAULT :

2650

Bien, j'aimerais juste dire que j'apprécie beaucoup le fait que, oui, on a fait un effort pour faire intégrer des logements sociaux, mais les logements sociaux à de je sais pas combien de pieds carrés avec une chambre, ça c'est pas des ateliers d'artistes.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2655

Ça, je vous inviterais à le formuler en commentaire...

Mme CLAUDE ARSENEAULT :

2660

O.K. Deuxième question.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2665

... dans votre mémoire, vous nous rappellerez ça. Votre deuxième question, Madame Arseneault?

Mme CLAUDE ARSENEAULT :

2670

Deuxième question c'est : puisque la Ville a accordé une dérogation d'usage pour ce projet, est-ce qu'on peut déduire qu'il y a une ouverture pour d'autres bâtiments dans le quartier?

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2675

Pour d'autres bâtiments?

Mme CLAUDE ARSENAULT :

2680 D'autres dérogations, genre mixte, mettons. Mettons qu'on a un édifice commercial et on voudrait aussi avoir ce genre de dérogation, est-ce que c'est plus facile ou est-ce qu'il y a...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2685 C'est l'arrondissement qui accueille les projets, vous pouvez parler un peu de la mécanique?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2690 Oui, bon je comprends votre question. C'est vraiment au cas par cas et c'est une question, ça s'inscrit, la question s'inscrit dans le temps également. Quand on a commencé à regarder ce projet, c'est en 2009. Depuis, le milieu a évolué, etc. L'immeuble est vacant depuis plus de 10 ans. Faut comprendre que nous on a, quand on a commencé à regarder ce projet, déjà il était vacant depuis plusieurs années.

2695

Bon, si vous me posez cette question-là aujourd'hui, bien c'est sûr qu'on, pour vous répondre, on n'a pas le choix de faire des liens avec ce qui est en train de se faire, la réflexion qui est en train de se faire concernant le PDUES. Il y aura des présentations qui parleront des usages qui sont vus dans les différents secteurs de ce quartier. Donc, on peut pas vraiment...

2700

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Si je peux compléter et vous répondre un peu différemment, ce n'est pas le premier projet qui demande des dérogations et visiblement ce ne sera pas le dernier.

2705

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

Ah, bien non.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2710

C'est vrai à l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie, puis c'est vrai dans Ville ailleurs aussi.

Mme CLAUDE ARSENEAULT :

2715

Oui, mais ma question c'était plus par rapport à, c'était difficile auparavant, est-ce que maintenant ce sera plus facile?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2720

Non, c'est pas plus facile.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2725

Si je peux me permettre, ni facile ni difficile. Il y a un certain nombre de règles. Ce que monsieur Savignac explique maintenant, c'est qu'il y a un exercice de planification sur un territoire relativement vaste et les projets seront analysés à leur mérite et également dans le contexte de cette planification territoriale.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2730

Exact.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2735

Madame Duquesnoy, en complément?

Mme BERNADETTE DUQUESNOY :

2740 Oui, c'est ça, non seulement il y a le PDUES qui est en cours d'élaboration, mais aussi on a, comme je l'ai mentionné tout à l'heure, il y a un renouveau quand même dans le secteur pour certains types d'industries, dont notamment des créatifs qu'on appelle, donc ça aussi, ça sera pris en considération si on avait une autre demande à court terme pour un changement d'usage dans un de ces bâtiments du secteur.

2745

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Je vous remercie de cette précision-là. Mon collègue avait une question, si vous voulez rester quelques secondes avec nous, Madame Arseneault.

2750

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2755 À suite de ça, on a remarqué dans un des documents, celui du comité ad hoc d'architecture, culture et urbanisme, on fait mention justement d'une des recommandations qui parle de toute la thématique de la requalification et de la perte d'emploi. Et il y a une recommandation qui propose justement d'essayer de mieux anticiper les besoins et de mieux planifier les autorisations de transformation. Et donc je me demandais si depuis l'apparition de cette recommandation, quelles étaient les initiatives de l'arrondissement par rapport à toute cette thématique de la requalification?

2760

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2765 Mais en fait, de façon large, l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie est très soucieuse de la préservation de ces zones d'emploi. Je pense que certaines déclarations de nos élus en font foi. Certains secteurs sont vraiment, les zones d'emploi de l'arrondissement, on veut les consolider et développer et, par ailleurs, pour ce territoire précis, Marconi-Alexandra, bien c'est un travail qu'on fait en collégialité avec la ville-centre dans le cadre du PDUES. C'est au cœur de toute la réflexion que l'on fait. C'est un territoire qui est mixte, mais

2770 on n'oublie pas qu'il y a beaucoup d'emplois et on veut les préserver, voire les consolider.
Donc, c'est un de nos objectifs très certainement.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2775 Oui, madame Bernier, s'il vous plaît?

Mme LISE BERNIER :

Dans le cadre, donc, de l'exercice...

2780 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame Arseneault.

Mme LISE BERNIER :

2785 Dans le cadre de l'exercice de planification en cours aussi, pour établir si on veut le positionnement économique du secteur, on a eu des études qui sont en train d'être complétées qui ont été fait aussi avec la collaboration des partenaires du développement économique local, de telle sorte d'affirmer finalement plus clairement les créneaux et le type d'emploi et
2790 d'activités économiques qui est souhaitables de développer dans ce secteur-là, qui comportera toujours une certaine mixité puisqu'il est au cœur de quartiers résidentiels établis tout au pourtour, donc on doit tenir compte aussi là des effets et de la cohabitation plus larges.

2795 Mais dans le cadre du plan, comme l'a dit mon collègue Pierre-Paul, il y aura vraiment des choix clairs qui seront faits et qui deviendront un cadre de référence partagé par tous pour l'avenir sur là où il y aura de l'habitation et là où on préfère effectivement que le territoire soit maintenu à des fins d'emploi.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2800

Je vous remercie de cette précision-là. J'inviterais maintenant madame Francis Foster? Bonsoir.

Mme FRANCIS FOSTER :

2805

Bonsoir. Je vais poser ma question en anglais, ça va?

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2810

O.K.

Mme FRANCIS FOSTER :

2815

As a long time resident in the neighbourhood on St-Zotique, I am an artist as well, I have lived in industrial building for 20 years and so I have seen a lot of changes happen in the neighbourhood. One of my major concerns is as people coming into the neighbourhood and the changes are evolving and more and more activity happens, there is a very particular section where this whole area is going to be developed that I walk through daily, and it is that old railway track, that is a real jewel in the neighbourhood. It is basically an untouched little green space.

2820

So I see a lot of nature there and I worry that this space is going to be totally, you know, just destroyed and...

2825

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Well, so far there's a...

Mme FRANCIS FOSTER :

2830

My question is : what is going to happen to that section and the, that they are proposing this green space community garden.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2835

First of all, it's outside of the property.

Mme FRANCIS FOSTER :

2840

O.K. it's...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2845

Well so far, Mister Karkoukly, you do not own this part of the railway. À l'arrondissement: Est-ce qu'il y a dans l'optique de toujours améliorer le transport actif? Piste cyclable, réseau piétonnier. À qui appartient cette ancienne voie ferrée?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2850

Le Canadien Pacifique, toujours.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2855

L'emprise est de quelle largeur. Quelle largeur, l'emprise?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

En fait c'est variable. Au plus large, c'est une bonne question, précisément c'est peut-être quelques mètres, huit mètres, je le sais pas, écoutez, une douzaine de mètres au plus

2860 large. À plusieurs endroits, ça se rétrécit, notamment un peu plus au nord vis-à-vis le projet
Mérilis. À six mètres, c'est ça. Toutefois...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2865 Donc de six à douze mètres.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

2870 Oui, c'est ça. Toutefois, on comprend très bien le commentaire de madame. Je dois
dire que tout ce que j'ai, tout ce qu'on a pu entendre jusqu'à maintenant est vraiment à l'effet là
de consolider cette bande de végétalisation, voire l'améliorer, et les abords immédiats du projet
Mérilis seront végétalisés abondamment. En ce moment, il faut savoir que c'est du
stationnement, de l'asphalte...

2875 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

 Oui, mais strictement sur cette voie ferrée, est-ce qu'il y a des discussions qui ont lieu
ou qui seraient en cours ou à venir avec le CP, par exemple?

2880 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

 Madame Bernier peut peut-être être plus précise que moi.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2885 S'il vous plaît. Si vous me permettez, Madame Foster, pour régler cette question.

Mme FRANCIS FOSTER :

2890 O.K.

Mme LISE BERNIER :

2895 Dans le cadre de l'élaboration de la planification détaillée du secteur, comme je l'ai souligné dans ma présentation tantôt, les enjeux de verdissement tant du domaine public, donc à la fois des espaces publics qui sont ou qui pourraient des parcs, des enjeux aussi de verdissement du domaine privé sont majeurs parce qu'on est dans un contexte d'îlots de chaleur, il y a beaucoup d'asphalte, on a très peu d'espaces verts.

2900 Il y a effectivement dans la réflexion et les démarches en cours des discussions qui se font, notamment dans le CP qui est dans la boucle. Moi, je ne peux pas me prononcer là-dessus ici ce soir évidemment, mais c'est une préoccupation qui est au cœur de l'enjeu du verdissement du secteur et de, à la fois aussi, de la création de liens de transport actif locaux au sein du secteur qui se ramifient avec l'ensemble du réseau. Donc c'est une préoccupation et il y a un enjeu majeur.

2905

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Très bien. Is it clear for this first part of your question?

2910

Mme FRANCIS FOSTER :

Yes.

2915

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Juste pour s'assurer de comprendre. L'aspect vert du projet va être clôturé comme on pourrait peut-être le voir, mais son accès serait juste sur...

Mme FRANCIS FOSTER :

2920

Parce que moi je commence mon petit chemin sur Beaubien et ça se termine vraiment sur le stationnement là, et il y a un autre stationnement pour la compagnie La Capitale et où je fais mon passage.

2925

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Donc est-ce qu'elle pourrait continuer à avoir cette marche, cette ballade?

Mme FRANCIS FOSTER :

2930

Because there's very, you know...

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

2935

En fait, c'est peut-être...

Mme FRANCIS FOSTER :

2940

People are coming into the neighbourhood. Where are they are going to go? There is no green space basically.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2945

Monsieur Savignac de l'arrondissement, peut-être, d'abord?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

I want to reassure you, we are quite aware of the problematic right now and we are doing...- no, we want to do more. We want to develop more green spaces in that area.

2950 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

What we understand is that it could be a pedestrian and bicycle path on this railway.

2955 **Mme FRANCIS FOSTER :**

Well, I kind of vision it being sort of natural.

2960 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

What do you mean by natural?

Mme FRANCIS FOSTER :

Well, just...

2965

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Just as it is?

2970 **Mme FRANCIS FOSTER :**

Well, you know, cleaned up, fixed and a bit manicured but not really have a bicycle path where people whizz by and don't, you know, take your time.

2975 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

So any suggestion could be done December 4th, so...

Mme FRANCIS FOSTER :

2980

Yes, good.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

2985

... keep in mind that you have all the latitude.

Mme FRANCIS FOSTER :

2990

That was my main preoccupation, believe me, it is very important.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Do you have another question on...

2995

Mme FRANCIS FOSTER :

Just about artists and studios and availability in this context of this project, I think I understood that there isn't going to be that much room to maneuver for artists who may be looking for studio spaces. That was a concern for me.

3000

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Il y a différentes nomenclatures et monsieur Provencher peut compléter de petits logements, mais également de logements abordables.

3005

Mme FRANCIS FOSTER :

O.K.

3010 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

De différentes dimensions.

3015 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

But definitely it's not designed for a studio. It is designed for habitat...

3020 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Artist studio you mean?

M. CLAUDE PROVENCHER :

3025 Yes, artist studio. But there is some space, some spaces on the street, and I don't know what will be, you know, the capacity for the developer to offer to some artists those spaces, but maybe it's a matter that has to be discussed eventually. But definitely, we are not resolving all the problems, but definitely we have offered a lot of different other, you know, advantage like social housing. There is some affordable housing, so, it's a big move.

3030 **Mme FRANCIS FOSTER :**

O.K. merci.

3035 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Ça répond à votre deuxième question? Merci, madame Foster. J'inviterais monsieur Patrick Littee, s'il vous plaît. Bonsoir.

M. PATRICK LITTEE :

3040

Bonsoir, je m'appelle Littee.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3045

Littee, pardon.

M. PATRICK LITTEE :

3050

Architecte, résident du secteur sur St-Urbain.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

On vous écoute.

3055

M. PATRICK LITTEE :

3060

Merci. Ma première question concerne principalement, on parle beaucoup depuis le début de mixité, zone d'emploi. Ma première question est la suivante : dans le développement de ce projet-là, y a-t-il eu des tractations soit près du promoteur ou de la Ville pour faire une réelle mixité, c'est-à-dire d'inclure dans le projet des espaces commerciaux, mais par commerciaux, j'entends plus espaces de service pour héberger par exemple des professionnels, des, comme on disait tout à l'heure, des bureaux de dentistes, des bureaux de médecins, plus que le simple 200 mètres carrés qui est prévu au rez-de-chaussée. Si on tient à faire une réelle mixité, il m'apparaît que ça va au-delà de joindre différentes classes de logements, mais bien de mélanger, par exemple, des studios d'artistes...

3065

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3070 Ça, je le comprends comme une suggestion et je vous invite à le réserver pour votre mémoire ou votre présentation orale le 4 décembre. Si vous avez une question maintenant eu égard à la mixité, je vous inviterais à la poser.

M. PATRICK LITTEE :

3075 Bien alors, est-ce que l'arrondissement pourrait préciser lorsqu'ils entendent mixité, quel est le fond du propos?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3080 Bien en fait, la mixité, je pense que, en fait, avec le rez-de-chaussée commercial qui inclut plusieurs possibilités quant à l'occupation, notamment des bureaux d'architecte, des bureaux de professionnels, mais aussi des services de proximité. Mais c'est tout à fait possible pour un bureau d'architectes de loger à même le rez-de-chaussée de cet immeuble, éventuellement lorsque le projet de règlement sera adopté, s'il est adopté.

3085

M. CLAUDE PROVENCHER :

Est-ce que je pourrais ajouter un point, excusez-moi. Vous avez mentionné 200 mètres, c'est pas 200 mètres. Il y a 7 800 pieds approximatifs.

3090

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

Je veux juste préciser

3095

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Ça réfère à la réglementation.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3100 C'est ça. Quand j'ai dit 200 mètres carrés, c'était la limite maximale qu'un établissement peut mesurer en surface. Toutefois, comme disait monsieur Provencher à l'instant, il y a quand même une surface beaucoup plus grande de disponible, ce qui va nécessiter du coup de séparer, fractionner cet espace-là.

3105 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

La raison étant, pour limiter à 200 mètres carrés, on ne désire pas avoir un supermarché par exemple qui occuperait tout le rez-de-chaussée de l'îlot au complet.

3110 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

Par souci de mixité, justement.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3115

Par souci de mixité. Monsieur Provencher, ça va?

M. CLAUDE PROVENCHER :

3120 Non, c'est clair. Ce que j'essayais de vous dire, c'est que c'est divisible. Enveloppe de 200 mètres, mais c'est quand même pas loin de, avec l'espace communautaire réservé, c'est pas loin de 10 000 pieds.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3125

Ça répond à votre première question?

M. PATRICK LITTEE :

3130 Oui.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3135 Votre deuxième question?

M. PATRICK LITTEE :

3140 Ma deuxième porte principalement sur les impacts au niveau de la congestion dans le secteur, compte tenu donc l'échelle de ces bâtiments-là. On remarque, bon, on parle que le projet est quand même en murissement depuis déjà trois ans là, donc 2009, on remarque aussi, comme il a été mentionné précédemment, que manquent à l'appel dans certains documents des bâtiments qui ont été construits récemment, on compte facilement quatre développements de condominiums dans la dernière année dans le secteur.

3145 Donc, je me demandais d'une part si les études qui ont été faites au niveau du stationnement et de la circulation prennent en compte les récents changements au secteur ou est-ce qu'on s'est basé sur les données de début de projet, parce que c'est très important?

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3150 Monsieur Provencher, ou votre expert en circulation parce que je comprends que vous en avez un avec vous ce soir?

M. CLAUDE PROVENCHER :

3155 Oui, on a un expert.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3160 Peut-être les études en circulation.

M. CLAUDE PROVENCHER :

3165 Bien, en fait, il y a deux volets. Je peux peut-être répondre. Ces structures-là, jadis il y a une dizaine d'années, 15 ans, pouvaient héberger jusqu'à 2 300 travailleurs alors ça faisait beaucoup beaucoup de monde qui venaient, qui étaient destinés à aller travailler dans ces bâtiments-là.

3170 Aujourd'hui, on va loger, on va avoir 270 logements avec peut-être une moyenne de deux personnes par logement. Donc, on parle de 500 personnes versus 2 300. C'est une nette nette diminution. Il y a zéro augmentation de surface de stationnement dans le sous-sol, c'est exactement les stationnements qu'il y avait à l'époque, 180 places, et on a ajouté un petit de stationnement, justement pour ne pas embourber les rues.

3175 Mais on peut vous dire que c'est définitivement, si on compare avec ce qu'il y avait à l'époque, c'est une nette amélioration, je veux dire, c'est quatre fois moins de monde qui se déplace dans ce bâtiment-là. Peut-être que je peux demander à monsieur Tranchant peut-être de répondre à l'autre...

3180 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

3185 Pour peut-être la précision de quand datent les études qui ont été faites en circulation et ont-elles tenu compte des projets très récents qui se sont installés dans le voisinage immédiat ? - On va vous passer un micro.

M. NICOLAS TRANCHANT :

Alors, oui donc, l'étude de circulation elle date de février 2011. Donc je ne sais pas de quels projets, de nouveaux projets, est-ce qu'on parle? De quels projets...

3190

M. PATRICK LITTEE :

Bien notamment le projet coin St-Urbain et St-Zotique, notamment le projet coin St-Urbain/Beaubien.

3195

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pouvez le montrer peut-être du côté avec votre souris, ce qui nous aiderait à suivre et ce qui vous éviterait de grimper dans l'écran? Alors février 2011 pour l'étude de circulation, et vous dites que depuis ce temps-là...

3200

M. PATRICK LITTEE :

Oui, donc le lot où est la main, ensuite si on se déplace sur la rue St-Urbain vers le sud... oui, à cet endroit-là, un petit peu plus vers le nord, si on remonte, si on remonte, si on remonte encore un petit peu, à peu près là, et finalement sur St-Zotique où... presque à la jonction de la rue du Parc.

3205

M. NICOLAS TRANCHANT :

Donc tout ça c'est des projets qui ont été faits en 2011? Fin 2011, 2012?

3210

M. PATRICK LITTEE :

2011 et 2012.

3215

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Qui totalisent à l'œil combien d'unités?

3220

M. PATRICK LITTEE :

Donc, une quarantaine d'unités pour le projet St-Urbain/St-Zotique, probablement une quarantaine d'unités pour le projet Beaubien/St-Urbain, 16 unités pour le projet St-Urbain et St-Zotique.

3225

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Donc, un petit peu moins qu'une centaine.

3230

M. PATRICK LITTEE :

Et peut-être une dizaine d'unités pour le projet au bout de...

3235

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Disons une centaine. Est-ce que, à la marge, ça change quelque chose à vos résultats?

3240

M. NICOLAS TRANCHANT :

Je m'avancerais, moi, je peux pas m'avancer comme ça, mais je pourrais vous dire quand même que, non, ça va pas changer. Dans le sens où les études sur les stationnements montrent qu'en pleine journée ça peut monter dans tout le secteur, ça peut monter à 85 %, mais c'est surtout des travailleurs à partir de 15 h, 15 h 30, on voyait ça diminuait, diminuait. Dans le secteur, nos études montraient qu'on arrivait à peut-être à 55 % du stationnement qui était pris le soir, donc pour les résidents.

3245

3250

Ensuite, au niveau de ce qu'on évalue, on utilise différentes hypothèses quand vous avez des logements comme ça, là, vous n'avez pas toujours, déjà tout le monde sort pas en même temps de chez eux, ils ne vont pas dans les mêmes directions, donc il y a des facteurs qu'on utilise. Donc pour un logement, je dirais, puis on utilise aussi toutes les enquêtes qui ont été utilisées dans le secteur, je vous dirais qu'en moyenne, on a à peu près 0.7 auto par logement. Là, vous allez avoir ça déjà, ce que vous allez ajouter à ça, qui vont être, normalement il y a pas de problème.

3255

Au niveau, en plus, au niveau donc, comme disait monsieur Provencher, on a regardé aussi en utilisant ces facteurs-là, ils étaient déjà un peu au-dessus en termes de stationnement par rapport aux besoins, tout en sachant qu'il y a le transport en commun de part et d'autre, l'étude en fait l'étude de la circulation montre qu'on était assez large.

3260

Maintenant c'est vrai que quand on fait les études d'impact pour pouvoir avancer les projets, entre le moment où on fait l'étude d'impact et le moment où le projet se fait, c'est sûr qu'il y a d'autres choses qui sont faites. Normalement on regarde justement, on aurait pu revoir ça, puis au dernier moment on regarde : est-ce qu'on a besoin de faire les mises à jour ou pas? Moi je dirais, vous m'avez demandé déjà avant ce que j'aurais pu dire un petit peu plus tard, mais effectivement je ne pense pas que je recommanderais une mise à jour dans ce cas-là.

3265

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3270

D'accord, je vous remercie. On vous posera une question complémentaire s'il vous plaît.

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

3275

Dans le cadre des études qui ont été faites pour le PDUES, de Raymond Chabot Grant Thornton, je cite « un manque de places de stationnement est identifié comme une faiblesse dans l'ensemble du territoire, mais particulièrement dans les secteurs Beaumont, de Castelnau

3280

et Marconi-Alexandra. » D'ailleurs, le sondage réalisé auprès des gens d'affaires par la CDEC Rosemont-Petite-Patrie a permis d'identifier la pénurie de places de stationnement comme l'élément le plus problématique. Est-ce que vous avez pris connaissance de cette étude-là ou est-ce que ça...

3285

M. NICOLAS TRANCHANT :

Non, non, mais je ne suis pas étonné dans le sens où, comme ils ont dit, au niveau commercial, c'est en journée et non pas le soir. Les résidents donc ils sont plutôt le matin, ensuite ils partent travailler puis ils reviennent le soir, souvent les problèmes de stationnement qu'on a dans les projets résidentiels, c'est des gens qui reviennent à partir de 16 h et qui ont du mal à stationner. Sauf qu'ici ce qu'on a remarqué, c'est qu'à partir, on le voit dans l'étude, on a fait la courbe, on voit que effectivement durant la journée on monte à 85 % parce qu'il y a justement beaucoup de travailleurs dans le secteur.

3290

3295

Mais le soir, souvent, nous, c'est nos préoccupations quand on fait un développement résidentiel, nos préoccupations c'est le matin et le soir, c'est que le gens, ils puissent avoir du stationnement quand ils rentrent chez eux.

3300

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Puis est-ce que, selon vous, l'achalandage du camionnage dans le secteur, entre autres avec la SAQ et ce genre de chose, est-ce que la cohabitation entre les piétons et cette activité commerciale, le camionnage, risque de changer avec ce projet?

3305

M. NICOLAS TRANCHANT :

Disons que l'achalandage, justement on l'a étudié aussi, est de l'ordre de 20 % au niveau de St-Zotique. On n'a pas dénoté de grosses problématiques, l'empreinte de la chaussée est assez large. On n'a pas des grosses problématiques, on a revérifié avec la SAQ qui normalement va avoir, par rapport à ses livraisons, c'est relativement faible, puis je crois

3310 qu'ils avaient prévu deux livraisons par semaine, là, maintenant. Donc il va y avoir a priori une baisse de circulation de camionnage. Déjà actuellement, ça se faisait à des heures, ça avait pas l'air d'être trop trop problématique de ce qu'on a pu observer.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3315

Vous parlez de la livraison camions SAQ?

M. NICOLAS TRANCHANT :

3320

Oui, mais je crois qu'il y avait à l'époque, il y avait d'autres, on a remarqué, d'autres circulations de camionnage là assez locales.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3325

Oui, dans le secteur, mais juste pour la SAQ, mais il y a également les restaurants qui viennent à toute heure du jour à la SAQ restauration. Ça, avez-vous estimé ça? 90 par jour?

M. NICOLAS TRANCHANT :

3330

Oui, ça c'est les clients.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Qui se répartissent...

3335

M. NICOLAS TRANCHANT :

3340 C'est à 90, ça c'est ce qu'on a regardé effectivement, si vous me parlez de ceux-là. C'est à 90, ça revient à peu près à 90 par jour, donc sur une plage horaire de 10 heures, voyez, vous en aurez un par heure en moyenne.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Oui.

3345 **M. NICOLAS TRANCHANT :**

Ce qui va pas faire...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3350

Donc, c'est pas significatif par rapport à l'impact. Ça répond à votre question?

M. PATRICK LITTEE :

3355

Je me prévaudrais peut-être d'une sous-question qui est liée.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

On en prend l'habitude.

3360

M. PATRICK LITTEE :

3365

Oui, je vous remercie. Bien, en fait la question s'adresse à l'arrondissement. Bien, compte tenu que la situation qui est décrite par monsieur ici semble être, en fait, tout l'opposé de la réalité, c'est-à-dire venir se stationner chez soi pour l'heure du midi dans le secteur, c'est très facile.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3370

Ça c'est votre opinion et vous nous la réservez votre opinion. Votre question à l'arrondissement?

M. PATRICK LITTEE :

3375 Donc ma question à l'arrondissement c'est : est-ce que l'arrondissement va exiger une nouvelle étude, en tout cas, pour le bénéfice de ces habitants du secteur pour s'assurer qu'il y ait un rapport juste sur la question de la circulation et du stationnement dans le secteur parce que ça ne semble pas être le cas pour le moment?

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3380 En fait, votre argument c'est qu'il y a eu d'autres projets autour qui sont récents ou en projet. Bon, il faut savoir que l'arrondissement a des exigences quant au stationnement pour ces projets-là et ils ne seront autorisés ou ils ont été autorisés uniquement parce qu'ils étaient conformes à ces exigences de stationnement, c'est-à-dire un minimum, un maximum. Donc, 3385 l'étude de circulation étant tout à fait récente, on parle d'une étude qui a été faite en février?

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3390 Février 2011.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3395 Donc, c'est quelques mois à peine. On ne voit pas la pertinence de faire cette modification-là. Votre argument encore, je le rappelle, c'est l'ajout de quelques projets. Ces projets-là, il y a des exigences de stationnement.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3400 Ça répond à votre sous-question?

M. PATRICK LITTEE :

En partie.

3405 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Le reste dans votre mémoire, on va regarder ça le 4 décembre.

3410 **M. PATRICK LITTEE :**

Merci.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3415 Merci, Monsieur Littee. J'inviterais monsieur Denis Farley, s'il vous plaît. Bonsoir monsieur Farley.

M. DENIS FARLEY :

3420 Donc, comment formuler cette question, ce commentaire en question? Alors en question, je me demandais si on n'est pas devant un fait accompli? Alors, c'est ça.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3425 Vous parlez de?

M. DENIS FARLEY :

3430 Du changement de zonage, de l'acceptation du projet. D'ailleurs, je ne veux pas faire de jugement sur la qualité du projet ou quoi que ce soit, je me demande si on n'est pas devant un fait accompli. Alors ma question à l'arrondissement : vous êtes en train de faire un plan de développement du quartier en général. On donne le feu vert à un projet en particulier et, je me

demandais là, le feu vert à ce projet-là qui semble imminent, comment va-t-il affecter le développement général du quartier?

3435 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Je vais répondre d'abord au nom de l'Office de consultation publique, le feu vert doit quand même passer à travers un feu orange qui s'appelle la commission qu'on est en train de faire. Alors quelle que soit l'humeur de l'arrondissement à l'égard du projet, moi je peux vous
3440 dire que ma préoccupation à ce moment-ci c'est qu'on passe à travers toutes les questions pour comprendre et analyser et évaluer le projet.

Je compléterais en disant que la commission, de par son mandat qu'elle reçoit de la Ville, a toute la latitude pour faire toutes les recommandations qu'elle souhaite sur tous les
3445 sujets eu égard à ce projet-là. Donc, dans mon livre à moi, si vous me dites c'est un fait accompli, je ne suis pas susceptible à ce point-là, mais je vous dirais que ça me fâche un peu parce qu'on n'est pas une commission décorative.

3450 **M. DENIS FARLEY :**

Non, mais...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3455 Mais je pense que vous avez bien compris le sens du propos.

M. DENIS FARLEY :

J'accepte votre commentaire, mais - je m'excuse, j'ai ma voix, problème de voix. J'ai
3460 fait une demande à l'accès à l'information il y a environ un an et demi à savoir si il y avait des permis qui étaient en demande pour ces édifices. On m'a répondu que non. Alors si ça fait deux ans qu'on est en train de planifier...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3465 Là, je passerais la parole à l'arrondissement parce qu'entre l'effort de planification qui peut s'échelonner sur plusieurs mois voire quelques années et la demande de permis, on n'en est pas encore là. Je pense, mais j'aimerais que l'arrondissement précise cette technicalité-là, histoire de permis.

3470 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

 Je vais débiter en disant qu'on adhère tout à fait à l'explication de madame la présidente au sujet du fait que ce n'est pas un fait accompli. Bien entendu, il y a plusieurs étapes, notamment le rapport de la commission et tout ce qui s'ensuit. Je pense que la
3475 présentation de madame Duquesnoy en a fait mention, donc on n'est absolument pas devant un fait accompli. Alors on est très sensible à tout ce qu'on entend ce soir.

 Pour la question concernant les permis, effectivement, il est possible qu'il y a quelques mois, si vous avez fait une demande, qu'on était toujours en train de discuter avec le
3480 promoteur du projet et c'était prématuré pour eux de déposer une demande de permis. Lorsqu'on est rendu à la demande de permis, on est rendu vraiment à évaluer là l'ensemble du projet au niveau de sa conformité, etc., c'est très technique et c'est une étape qui vient par après.

3485 **M. DENIS FARLEY :**

 En fait, c'est une demande à savoir s'il y avait une demande de changement de zonage prévu.

3490 **M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :**

Bien, c'est un petit peu technique, mais ce n'est pas un changement de zonage ici, c'est une dérogation qui est demandée en vertu de la Charte de la Ville. C'est sûr, vous savez, c'est très technique tout ça, tout est dans la question.

3495

M. DENIS FARLEY :

Je comprends que c'est très technique, mais en tant que citoyen qui habite là aussi depuis un bon certain temps, on a besoin d'information pour avoir un jugement éclairé sur la situation. On essaie d'avoir l'information. J'ai essayé de plusieurs façons et je me suis retrouvé devant des technicalités qui font que je n'ai pas l'information. Je me retrouve assis ce soir ici, c'est pour ça que je parle de fait accompli, parce que, tout d'un coup, on a l'information, les plans, on a tout, on a tout et c'est très beau, c'est, c'est tout est là, alors, entretemps...

3500

3505 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

En ce qui me concerne, on n'a pas tout.

M. DENIS FARLEY :

3510

Le citoyen entre le moment où...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3515

En ce qui me concerne, Monsieur Farley, on n'a pas tout parce qu'on n'arrête pas de poser des questions tout comme vous. Mais est-ce que je comprends, Monsieur Savignac, je veux être bien sûre que j'ai compris, que le dépôt de la demande de permis se fera au-delà de la commission qu'on est en train de faire et du rapport de commission? Est-ce que c'est ce que je...

3520

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

Un petit instant, oui, c'est ça la... Donc je voulais juste m'assurer, effectivement, la demande de permis n'est même pas déposée à l'heure actuelle.

3525

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Donc la commission aura le temps de siéger, faire son analyse, produire son rapport et, par la suite, quelque part dans le temps, il y aura une demande de permis qui sera déposée. Madame Duquesnoy?

3530

Mme BERNADETTE DUQUESNOY :

Oui, juste une petite précision, non seulement il faut attendre le rapport de l'Office, il faut attendre l'adoption des règlements, mais il faut aussi revoir le projet en révision architecturale approuvé par notre conseil d'arrondissement avant que les permis puissent être émis là, donc on en est encore loin.

3535

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Donc, vous avez là un peu la séquence. Je vous remercie, Monsieur Farley. Monsieur, oui, mon collègue ici?

3540

M. MICHEL SÉGUIN, commissaire :

Oui. Est-ce que sur le territoire d'intervention du PDUES, est-ce que cette situation s'est reproduite sur, c'est-à-dire que sur le territoire qui est sous étude dans le cadre du PDUES dans les autres arrondissements, est-ce que la situation s'est présentée de la façon que ça se présente ici?

3545

3550

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3555 Vous voulez dire s'il y a des demandes de dérogation en vertu de la Charte? Je pourrais vraiment vous l'assurer quant aux autres arrondissements, mais pour notre arrondissement effectivement, c'est le seul dossier là. Peut-être que Lise?

Mme LISE BERNIER :

3560 J'ai pas l'information précise, mais je crois pas qu'il y ait de demande en vertu de l'article 89 sur le territoire prévu pour des fins d'intervention. Il peut y avoir des projets particuliers, des règlements de projets particuliers qui ont été à l'étude, mais c'est parce qu'ils sont dérogatoires au zonage en vigueur. Mais il n'y a pas de règlement d'article 89 à ma connaissance sur le territoire même.

3565 **M. MICHEL SÉGUIN:**

Merci.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3570 Je vous remercie. J'inviterais maintenant Madame Françoise Légaré. Bonsoir.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

3575 Bonsoir ! Ma première question, je ne sais pas si on peut revenir avec le plan paysager où est-ce qu'on voit la rue St-Urbain, s'il vous plaît? Donc, tout à l'heure, j'ai entendu que le plan paysager n'était pas encore à jour.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3580 C'est-à-dire qu'il y a un plan qui est déposé.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Oui.

3585

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Qui tenterait d'être modifié ou..?

3590

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Je parlais vraiment du plan paysager de l'architecte paysager.

3595

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Est-ce que je comprends, du côté de monsieur Provencher que le plan, ce qui est joint à votre dossier, qu'on a eu, nous, en feuillet détaché, est-ce que...

3600

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Où est-ce qu'on voit la rue St-Urbain.

3605

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

On ne l'a pas présentement parce qu'il est à mettre à jour? C'est ça qu'on...

3610

Mme MARTINE TREMBLAY :

Il était sur le site.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

Pouvez-vous utiliser le micro parce qu'avec la ventilation surtout, je ne vous entends pas.

3615

Mme MARTINE TREMBLAY :

Vous voulez dire le plan qui était sur le site?

3620

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Non, je pense que c'en est un, un coin où est-ce qu'on voit aussi la rue St-Urbain en coin. Est-ce que je me trompe? Ça c'est la rue...

3625

Mme MARTINE TREMBLAY :

Ça c'est St-Urbain.

3630

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Ça c'est St-Urbain, donc c'est ce plan-là. Je voulais, je voulais juste savoir. Bon, je sais que c'est peut-être pas final, mais je voulais savoir s'il y allait avoir du verdissement. J'en voyais sur la rue Saint... l'autre rue perpendiculaire, j'en voyais mais...

3635

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est-à-dire le verdissement sur la rue St-Urbain...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3640

Juste un moment, Monsieur Provencher, si je peux vous interrompre. Le document 3.3 qu'on a reçu en feuillet, je pense que c'est ce plan-là auquel vous référez qui est le plan paysage.

3645

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Je l'ai pas vu, je regardais vraiment les photos en fait.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3650

Bon, pour notre bénéfice et pour celui des gens qui sont ici ce soir, ce plan-là ne serait plus à jour?

Mme MARTINE TREMBLAY :

3655

Non, celui-là est à jour.

M. CLAUDE PROVENCHER :

3660

Il est à jour.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3665

Celui-là est à jour?

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui.

3670 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

O.K. on se comprend. Donc, document 3.3 sur le site Web, vous allez avoir ces plans qui sont réalisés précisément pour les fins du paysage par une firme d'architectes de paysage. Alors quand on réfère au plan paysage, c'est préférable de référer à ça parce qu'on a toutes les composantes.

3675

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Est-ce qu'on peut me dire alors si il y a du verdissement prévu sur les rues, puis à quoi ça ressemble?

3680

M. CLAUDE PROVENCHER :

Non, en fait, je peux vous répondre, c'est que sur les rues ça appartient à du domaine public, c'est la Ville de Montréal. Évidemment, si ce projet va de l'avant, il y aura des conversations qui se feront avec la Ville. Je ne connais pas actuellement les intentions de la Ville en matière d'élargissement des trottoirs ou encore plantation. C'est évident que ce serait intéressant si la Ville pouvait contribuer.

3685

Alors nous ne touchons pas au domaine public. Nous autres, tout ce qu'on fait, c'est un travail sur le terrain qui appartient au développeur et, évidemment, il y a du verdissement à l'arrière, il y a une protection de zone plantée. Et, mais sur rue...

3690

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3695

Pour le domaine public, on va relayer à l'arrondissement. Est-ce que vous avez des projets dans le voisinage immédiat sur le domaine public en termes de verdissement, d'élargissement de trottoirs, d'amélioration du mobilier urbain, enfin toutes sortes de choses qui rendent le cadre public plus agréable?

3700

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3705 Absolument, par contre la localisation n'est pas connue précisément, c'est, tout ça est fait dans le cadre du PDUES à nouveau. Comme madame Bernier l'a mentionné, il y a des objectifs dans le cas du PDUES d'augmenter le verdissement du secteur, d'améliorer la voie publique, la convivialité de la voie publique pour les piétons.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3710 Donc, on devra attendre l'exercice de planification du PDUES pour y répondre.

M. PIERRE-PAUL SAVIGNAC :

3715 Vous pourrez certainement...

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

3720 J'ai dit rue, mais je peux-tu parler de devantures? Peut-être devantures privées, avez-vous pensé à verdir la devanture?

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

On est...

3725 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Non, mais c'est parce qu'on est à l'alignement zéro, hein, on n'a pas d'espace. Donc, le bâtiment qui est existant, il est à l'alignement...

3730 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Il est à la ligne zéro.

3735 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

À la ligne zéro, c'est-à-dire la ligne de la propriété, à la ligne du trottoir. Alors donc il y a aucune espace et, dans ces faits-là, on ne peut pas intervenir, c'est pas chez nous.

3740 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

On a tout de même montré et, si le plan est à l'échelle, je pense, du côté des maisonnettes là ici...

3745 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Oui, il y a un petit espace pour planter.

3750 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Deux petits bosquets.

3755 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Oui.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Sur quelle rue?

3760 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Sur St-Zotique.

3765 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

On est sur St-Zotique là, oui.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

3770 Donc, c'est prévu sur St-Zotique, mais...

M. CLAUDE PROVENCHER :

Parce que sur St-Zotique, on a un espace qui varie...

3775

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

O.K.

3780 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

... qui varie peut-être d'un mètre cinquante à deux mètres cinquante, trois mètres.
Alors donc, dans cet espace-là, on pourrait faire des plantations.

3785 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Mais je vous invite à regarder, Madame Légaré, à consulter vraiment ce document-là, puis à organiser si vous avez des propos ou des suggestions autour de ce document-là en matière de verdissement.

3790

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Ma deuxième question?

3795 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

3800 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :**

C'était, tout à l'heure, on a parlé du 70 % d'espace...

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3805 Non bâti.

M. CLAUDE PROVENCHER :

Non bâti.

3810

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Non bâti? D'espaces verts, j'ai juste mal compris le calcul après...

3815 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

C'est moi qui ai mal exprimé. C'est 70 % des espaces non bâtis qui sont des espaces verts. 35 % de ces espaces non bâtis sont définitivement minérales, mais...

3820 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :**

Par exemple, le stationnement?

3825 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Stationnement.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3830 Aires de circulation et stationnement.

Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :

Mais c'était pas clair toute à l'heure.

3835

M. CLAUDE PROVENCHER :

C'est moi qui s'est mal exprimé.

3840 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Je vais faire un peu de pouce pour monsieur Provencher et j'y réfère de mémoire, j'espère ne pas me tromper, l'avis du CAU du comité ad hoc d'architecture, on voit sur ce plan, pardon, on voit sur ce plan un sentier piéton...

3845

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui.

3850 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

...dans cette direction-là. Le CAU souhaitait qu'il y en ait un autre à l'extrémité...

3855 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

Non ça, ça a été discuté et rediscuté avec l'arrondissement et avec les gens du service d'urbanisme et, pour des raisons de tout simplement de contrôle sécurité, il y a un accès et c'est la position qu'on l'a placé, c'est celui qui offre le plus de sécurité.

3860 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

O.K., mais ça force quelqu'un qui est stationné tout au bout de marcher dans le stationnement sur une très longue période, alors que...

3865 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

C'est pas très long là, on parle de... c'est comme l'espace...

3870 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Oui, mais vous savez comment l'être humain est, la diagonale étant dans un beau jardin, c'eut été agréable de marcher...

3875 **M. CLAUDE PROVENCHER :**

C'est pas, c'est pas ce qui est prévu là. On a prévu une entrée, une entrée.

3880 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

Ça reste à une entrée.

M. CLAUDE PROVENCHER :

Oui.

3885 **MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :**

D'accord. Ça répond à vos deux questions?

3890 **Mme FRANÇOISE LÉGARÉ :**

Oui.

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE, PRÉSIDENTE :

3895 Merci, Madame Légaré. J'inviterais madame Julie Patenaude, s'il vous plaît. Est-ce que madame Julie Patenaude est avec nous? Probablement ses questions ont été répondues. Madame Patenaude aurait été notre dernière intervenante ce soir.

3900 Je vous dirais donc d'abord un gros merci à vous tous. J'aimerais remercier bien sûr, avant de terminer cette séance, les représentants de l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie et de la Ville de Montréal, ainsi que les représentants du consultant Les Experts pour le promoteur de même que monsieur Karkoukly pour leur présentation, leurs réponses et explications. Je voudrais évidemment remercier toute l'équipe de l'Office qui a assuré ce soir le soutien de la logistique de cette séance, de même que notre sténographe officielle et notre preneur de son.

3905

Cette assemblée est maintenant terminée. À toutes et à tous, merci de votre attention, de votre patience, de votre intérêt envers le projet. Au plaisir de vous revoir le 4 décembre prochain pour l'audition des mémoires et des opinions.

3910

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

Et, j'ai signé :

3915

LOUISE PHILIBERT, s.o.

3920