

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

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

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

PARTIE I

VOLUME 1

Séance tenue le 17 janvier 2014, 19 h
À l'église orthodoxe Saint-Nicholas d'Antioche,
Au 80, rue De Castelnau Est
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2014

MOT DU PRÉSIDENT..... 1

PRÉSENTATIONS:

PAR LE PROMOTEUR..... 5

PAR LA VILLE..... 17

PARTICIPANTS

M. Emmanuel Duquet 26

M. Richard Lavoie 27

M. Mojtaba Samimi 32

Mme Véronique Houle 39

Mme Nicole Gendron 48

M. José Canavera 66

Mme Roxanne Couture 74

M. Serge Portelance..... 77

Mme Louise Lavigne 83

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information sur le projet de construction des Ateliers Castelnau. Mon nom est Bruno Bergeron de l'Office de consultation publique de Montréal, j'agirai ici ce soir à titre de président de la commission. Je suis accompagné de madame Nicole Boily, ici à ma droite, et de madame Ariane Émond qui agissent également comme commissaires.

10

La commission sera appuyée dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle qu'on retrouve ici à ma gauche, à l'extrême gauche, qui agira comme secrétaire de la commission. À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter madame Christelle Lollier-Théberge et monsieur José Fernandez Diaz qui sont à l'arrière de la salle. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute information disponible.

15

Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office de consultation publique est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans notre dépliant que vous pouvez trouver à la table d'accueil. À la logistique, nous avons madame Brunelle-Amélie Bourque. J'en profite également pour souligner la présence dans la salle de monsieur Luc Doray qui est secrétaire général de l'Office de consultation publique de Montréal.

20

Pour présenter le projet des Ateliers Castelnau et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous trois représentants des promoteurs : monsieur Stéphane Côté qui est président de la firme DevMcGill, monsieur Martin Galarneau qui est vice-président de la firme Thibault Messier Savard et Associés et monsieur Roch Cayouette, architecte et associé au sein de la firme IBI-CHBA. Je leur laisserai le soin de présenter leurs collègues présents dans la salle et disponibles pour répondre à vos questions. Bonsoir à vous tous et à vous toutes!

25

30

35 Du côté de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension, nous avons le plaisir d'accueillir monsieur Bruno Lacroix qui est directeur du Service de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et monsieur Marc-André Hernandez qui est chef de division par intérim à la Division de l'urbanisme et des services aux entreprises. Ils nous feront part ce soir de l'analyse municipale du projet et de l'encadrement règlementaire qui permettraient sa réalisation. Monsieur Lacroix fera tantôt la présentation des personnes-ressources de la Ville présentes dans la salle pour répondre également à vos questions.

40 Comme vous le savez, le projet résidentiel qui fait l'objet de la consultation comporte un volet de logements sociaux communautaires dont la réalisation sera assurée par le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. Deux de ses représentants sont ici dans la salle et disponibles également pour répondre aux questions après la pause, il s'agit de monsieur Jean-François Gilker et de monsieur Carlos Martinez.

45 Le mandat de la commission qui est mandatée par le conseil municipal de Montréal consiste à consulter le public sur le projet de règlement qui rendrait possible la réalisation de l'ensemble immobilier résidentiel des Ateliers Castelnau. Il s'agit d'un projet de règlement qui entre autres modifierait le règlement de zonage de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Sur cette base, la commission tentera d'examiner les divers aspects du dossier.

50 Deux mots sur les étapes de la consultation publique pour ceux et celles d'entre vous dont c'est la première expérience avec les consultations de l'Office. Elle se fait en deux parties. Ce soir, la première partie vise à informer les citoyens sur le projet. Il y aura donc une présentation générale du projet par les promoteurs et une présentation par l'arrondissement des outils règlementaires susceptibles de l'encadrer. Cette séance d'information se poursuivra demain soir ici même, au besoin. Quand on dit « au besoin », nous allons à la pause prendre toutes les personnes qui souhaitent poser des questions. Donc vous allez vous adresser à l'arrière de la salle pour ce faire et advenant le cas où il y a, par exemple, un nombre important de citoyens qui souhaitent poser des questions, on poursuivra la séance demain soir.

60

La deuxième étape de la consultation est, quant à elle, consacrée à l'audition des mémoires et des points de vue. Elle débutera le 18 mars prochain. Cette étape est très importante puisque c'est le moment pour vous de nous faire part de vos opinions, de vos préoccupations et des propositions à l'égard du projet qui est présenté ce soir.

65

Nous vous suggérons d'aviser l'Office au plus tard le 13 mars prochain de votre intention de faire une présentation ou de présenter un mémoire. Ceci nous permet de préparer un calendrier d'audition. Vous pouvez également transmettre un mémoire sans présentation orale. Il serait important d'acheminer vos textes dans la mesure du possible avant le 13 mars. Ceci permettra à la commission de les lire avant leur présentation et favorise justement l'échange avec le citoyen qui présente son mémoire. Donc la commission généralement a lu tous les mémoires avant même ces auditions, de telle sorte qu'on est prêt à vous poser des questions.

70

Par la suite des séances d'audition des opinions, la commission rédigera son rapport aux autorités municipales et formulera ses recommandations. Elle effectuera son analyse du dossier en se basant sur ce qu'elle aura lu et entendu de votre part. Bien sûr, son rapport sera rendu public.

75

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 et ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion.

80

Permettez-moi de vous rappeler le déroulement de la séance d'information qui débute à l'instant. Dans quelques instants, les représentants du promoteur vous présenteront leur projet. Ce sera ensuite le tour de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Le tout devrait durer entre 40 et 45 minutes. Nous allons par la suite proposer une pause au cours de laquelle les gens qui désirent poser des questions pourront s'inscrire au registre à la table d'accueil à l'arrière de la salle. Au retour de la pause, je vous inviterai selon l'ordre d'inscription au registre à prendre place ici à la table devant nous.

85

90 Un interprète gestuel, monsieur Yvan Hart sera disponible. Monsieur Hart est ici à l'avant. Donc si vous voulez vous lever? Donc advenant le cas où il y aurait des personnes qui auraient besoin d'une interprétation, monsieur Hart sera disponible.

95 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. Laissez-nous juger. En procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet. Et puisque le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30, vous aurez la possibilité de vous réinscrire pour poser d'autres questions et vous reviendrez à ce moment à la table, toujours selon l'ordre d'inscription.

100 Comme je le mentionnais tantôt, s'il n'est pas possible d'épuiser ce soir la liste des questions du public et des commissaires, la séance d'information pourrait se poursuivre demain soir. Donc nous 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 est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes.

110 Les questions sont toujours adressées à la présidence. Toutes les réponses doivent m'être également adressées. Il n'y a donc aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances, et ceci, dans le but d'éviter qu'il y ait un débat entre les gens de la salle et le promoteur ou les représentants municipaux. Donc c'est une règle stricte de fonctionnement à laquelle nous vous demandons de bien collaborer.

115 Les personnes-ressources qui sont aux tables devant vous ainsi que celles qui sont dans la salle sont là pour permettre une bonne connaissance du projet et une plus grande compréhension de tous les tenants et aboutissants. La commission sera en mode d'écoute mais elle peut et elle interviendra à l'occasion pour obtenir une information supplémentaire ou des informations pour la clarification de certains propos qui auraient pu être tenus.

120

Si une réponse ne peut être donnée au cours de la séance en cours, elle devra être fournie le lendemain ou encore par écrit dans les meilleurs délais. Toutes les réponses sont publiques, elles font partie du dossier de documentation qui est accessible à tous sur le site web de la consultation.

125

Toutes les séances sont enregistrées et les transcriptions écrites de tout ce qui est dit seront également disponibles sur le site web de l'Office quelques jours après la soirée d'information. Toute la documentation est également disponible pour consultation au bureau de l'Office dont l'adresse figure sur le dépliant. C'est monsieur Jérémie Gagnon qui s'occupe de la sonorisation et les transcriptions sont assurées par madame Louise Philibert, notre sténographe.

130

En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser la participation de tous les citoyens présents et de permettre à tous et à toutes de bien se renseigner sur le projet. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et de courtoisie. Je compte sur vous pour maintenir un tel climat. 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 partie d'une commission de consultation 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 sur le site internet de l'Office.

135

140

J'inviterais maintenant monsieur Cayouette à présenter l'équipe qui l'accompagne et à exposer les grandes lignes du projet immobilier des Ateliers Castelnau.

M. MARTIN GALARNEAU :

145

Bonsoir! Martin Galarneau, je suis associé chez TMSA, Thibault Messiers Savard, une firme d'investissement et de développement immobilier qui est copromoteur de ce projet avec DevMcGill représentée ici par Stéphane Côté, son président. La firme IBI-CHBA est la firme d'architectes urbanistes qui a travaillé à la conception de ce projet. On retrouve dans la salle, en plus de Roch Cayouette, Michel Dufresne qui est associé urbaniste chez IBI-CHBA, Rosalie Hubert, également urbaniste de la même firme, Isabelle Bouchard qui est une spécialiste en patrimoine, qui a réalisé les études patrimoniales et également Aristomen Anéziris de la firme Trafix qui est une

150 firme de consultants spécialisée en transport. Ce sont des ingénieurs en circulation qui ont préparé les études d'impact en circulation.

155 Brièvement, notre firme TMSA est une firme qui existe depuis plus de 25 ans. Nous sommes des joueurs immobiliers diversifiés. Dans le passé, nous avons été actifs dans les secteurs hôtelier, édifice à bureaux, commercial, mise en valeur de terrain, bâtiment industriel et évidemment dans le développement résidentiel. Depuis environ cinq ans, nous sommes actifs principalement dans le Grand Montréal et plus particulièrement au centre de l'agglomération mais également aux États-Unis dans le sud-est des États-Unis. Alors voilà.

160 Maintenant, Stéphane Côté va vous dire quelques mots sur sa firme.

M. STÉPHANE CÔTÉ :

165 Bonsoir! Stéphane Côté. Brièvement, DevMcGill est une firme de développement immobilier spécialisée dans le résidentiel. Ça fait plus de 15 ans qu'on fait des affaires à Montréal. On se spécialise dans la conversion de bâtiments patrimoniaux ou historiques ainsi que dans la construction neuve. Et comme Thibault Messier Savard, on a été actif dans le projet ici du 7400 Saint-Laurent, qui est le terrain voisin. Voilà.

170 **M. ROCH CAYOUCETTE :**

175 Je suis Roch Cayouette, je suis architecte chez Cardinal Hardy Beinhaker, CHBA. Moi, j'œuvre dans cette firme depuis près de 28 ans, une firme qui est en affaires depuis plus de 35 ans, donc une firme qui est spécialisée en fait dans tous les domaines de l'aménagement, je dirais. On fait de l'urbanisme, du design urbain, de l'architecture et de l'architecture de paysage. On est une firme qui est aussi très connue pour des projets d'habitation du type qu'on va vous présenter ce soir, donc des grands ensembles. On a participé à plusieurs de ces grands ensembles là à Montréal et entre autres le projet qui est voisin sur lequel je travaille depuis quelques années, donc le projet du 7400.

180

Donc le projet qu'on va vous présenter ce soir, c'est un projet qui se veut un projet en continuité avec ce projet-là, un projet qui part des mêmes bases, si on veut, des mêmes prémisses au niveau tant de la qualité de l'environnement qu'on veut créer, de l'approche urbaine qu'on veut mettre de l'avant ainsi que la qualité architecturale qu'on veut véhiculer par rapport à ce projet.

185

Ma présentation ce soir va quand même se dérouler selon les grands principes que je veux vous expliquer. Donc évidemment, il y a la mise en contexte, donc l'environnement dans lequel on intervient; l'intégration urbaine; le parti architectural; le concept de paysage; puis la stratégie d'aménagement écologique. Donc tous des éléments qu'on a traités d'une façon équivalente.

190

La mise en contexte – ça, c'est les firmes, on s'est déjà présenté – donc la mise en contexte. Comme vous savez, c'est le projet qui se situe juste derrière l'Institut des Sourds-Muets. Donc on est sur la rue Castelnau, on est tout près évidemment du parc Jarry et des grands ensembles comme le Marché Jean-Talon et la rue Saint-Laurent, des éléments très importants du secteur. On voit un peu mieux ici, donc la forme du site qui intègre actuellement tous les anciens bâtiments de l'imprimerie Transcontinental, y compris un petit bâtiment qui est ici, qui est un bâtiment qui était autrefois annexé à l'Institut des Sourds-Muets. Donc on parle d'un bâtiment dans lequel les résidents de l'institut apprenaient des métiers. Donc c'est un bâtiment qui a un caractère historique si on veut ou un caractère significatif par rapport à l'ensemble. Donc le terrain qui a une forme plutôt longiligne comme on voit ici avec une partie en extension, celle qui est un peu plus étroite.

195

200

Vous avez, voisin à notre projet ici, le projet qui a été conçu par le Groupe Samcon au début des années 2000 qui s'est étalé pendant quelques années. Donc c'est six unités d'habitation qui ont été constituées une après l'autre, donc un bâtiment qui s'implante de façon, comme vous voyez, un bâtiment plutôt en « U » qui s'ouvre complètement sur le parc Jarry, donc un bâtiment qui s'est évidemment conçu de façon à profiter au maximum de cette aménité là.

205

On voit un peu ici le plan d'implantation. Vous avez donc toute une série de bâtiments qui ont été construits au fur et à mesure dans les années 40 et 50 suite... si on veut, en poursuite du bâtiment existant ici.

210

215 Isabelle Bouchard, qui nous accompagne ici ce soir, a fait une étude en 2012 et en 2013, donc la première ébauche qui a été faite au moment du projet du 7400, qui nous a permis quand même de caractériser chacun des bâtiments, à savoir qu'est-ce qu'on allait faire avec : Est-ce qu'on les conserve ou on ne les conserve pas? Évidemment, comme je vous disais à l'instant, le bâtiment ici qu'on voit à l'écran, qui est le bâtiment des ateliers comme tels évidemment, qui a des caractéristiques, si on veut, de conservation qui sont très importantes contrairement aux autres bâtiments qui sont des annexes qui ont été construites au niveau des années 40 comme des
220 éléments accessoires, des bâtiments qui font plutôt un ou deux étages, qui ont des niveaux d'implantation très larges, donc des possibilités de transformation qui sont assez restreintes.

225 Donc, le parti a été pris de conserver, si on veut, le bâtiment qui avait lui-même comme tel un caractère historique et significatif et plutôt de démolir les autres bâtiments. Donc on voit un peu la facture des bâtiments existants, bâtiments en brique, bâtiments de nature industrielle, peu d'ouvertures sur l'extérieur, etc.

230 Intégration urbaine. Donc la façon qu'on a approché le projet, un peu comme il avait été approché dans le cadre du 7400, donc d'avance, notre intention était de faire un projet d'ensemble. C'est-à-dire, pas un projet qui allait être construit d'une série d'interventions une à côté de l'autre mais de faire en sorte qu'à la fin, on sente qu'il y a un grand geste unificateur, si on veut, au travers de toutes les phases pour en faire un projet d'ensemble.

235 Premier élément qui était important pour nous au niveau de l'implantation, c'est de créer une implantation formelle qui allait mettre en valeur le bâtiment qu'on conservait. Donc c'est important pour nous de créer ce cadre-là.

240 Deuxième élément qui était très important pour nous, c'était de – encore une fois en continuité avec qu'est-ce qu'on a fait dans le premier projet qui est en avant ici – donc de créer autant pour le bénéfice du projet que pour le bénéfice de la rue et de l'environnement, des gens qui habitent aux alentours, donc de donner des espaces verts qui sont généreux, c'est-à-dire qui profitent en même temps à faire en sorte que le projet devient intéressant mais en même temps

aussi que n'importe qui qui passe dans la rue va pouvoir profiter, si on veut, de l'aspect visuel et par rapport à l'agrément qu'on peut donner sur la rue Castelnau.

245

La rue Castelnau est en soi, si on veut, une rue qui est un peu mal aimée actuellement, donc on pense que par ce projet-là puis par l'ajout de ces espaces-là, dans le fond, on peut dynamiser davantage cette rue-là.

250

Évidemment aussi, dynamiser une rue, ça veut dire aussi de multiplier les accès, un peu à l'image de n'importe quelle rue, que ce soit du quartier ici ou que ce soit les arrondissements alentour. Donc de multiplier, si on veut, les entrées individuelles au niveau des rez-de-chaussée. Donc évidemment, on a des entrées principales qui vont être déterminées par rapport à nos immeubles mais aussi une multitude d'entrées secondaires. Les appartements qui sont au rez-de-

255

chaussée vont être accessibles directement de la rue.

Tout ça, si on veut, ces grands principes-là prennent forme par une série de bâtiments à la base qui viennent s'installer sur le site mais qui sont unifiés, si on veut, dans un grand geste qui crée en soi une espèce d'élément un peu sinueux sur le site. Cette sinuosité-là qui est imprimée sur le site crée ces espaces extérieurs et fait en sorte aussi que plutôt que d'avoir un bâtiment qui est très monotone, ça devient un bâtiment qui est plutôt sectionné, qui a une espèce d'alternance, si on veut, entre espace vert – bâti, espace vert – bâti, et chacun des espaces verts ayant en soi un caractère propre et un caractère unique en soi par rapport à sa position sur le site.

260

265

Un peu le résultat ici que je vous parle. Donc vous avez ici illustré, vous avez le bâtiment qu'on conserve, donc qui est encadré en soi comme je vous disais tantôt et par la phase 2 qui est actuellement en construction de l'Institut des Sourds-Muets, c'est-à-dire de l'ancien institut, et le nouveau bâtiment qu'on vient implanter ici, qui vient créer ce cadre-là formel et très symétrique, si on veut, pour mettre en valeur le bâtiment existant. Et le cadre bâti finalement s'étale sur le site en

270

sinuosité comme ça pour créer, si on veut les espaces verts extérieurs.

Donc on parle de trois espaces qui sont créés. Un premier comme parvis devant le bâtiment existant; vous en avez un deuxième ici à l'arrière duquel vont profiter les bâtiments et les

275

nouveaux bâtiments qu'on va constituer au niveau du premier projet; évidemment les bâtiments ici du groupe du bâtiment Samcon qui vont pouvoir profiter de cet espace-là; évidemment, vous avez ici un troisième espace important et qui est implanté de façon à créer un aboutissement à la rue Waverly. On pensait aussi que souvent, quand on arrive avec ces espaces-là, de les mettre en relation avec les espaces publics en axe et tout, ça les magnifie encore plus.

280

Et vous avez ici, en toute fin – puis c'était une de nos volontés très fortes au départ – c'est la portion logements sociaux communautaires qu'on implante au bout et qui fait évidemment partie de l'ensemble. À notre sens à nous, ce bâtiment-là doit faire partie intégrante de la dynamique des espaces qui sont créés au travers de l'implantation. Eux-mêmes auront à l'arrière ici un quatrième espace vert qui leur est dédié et qui permet en même temps d'accueillir toutes les fonctions, si on veut, au niveau de terrain de jeux, etc., tout ça qui sont propres à ce bâtiment.

285

On voit ici en plan. Comme je vous disais, dans l'axe de la rue ici, vous avez l'espace, vous avez l'autre jardin qui est ici, qui est à l'arrière du bâtiment et vous avez le grand parvis ici devant le bâtiment existant. Et on avait déjà un passage qui était au travers du site ici, qui nous permet de passer au travers pour rejoindre le parc Jarry mais en symétrique, on a travaillé la même chose ici. Il y a un passage, il y a des accès qu'on va retrouver sur le côté mais se met en forme le bâtiment.

290

295

On parle d'un bâtiment entre 5 et 6 étages avec des portions mezzanine. Donc les hauteurs qui sont proposées, donc vous avez le bâtiment ici, Bâtir son quartier qui aurait 6; vous avez la portion qui est à l'arrière ici, qui a plutôt 5 niveaux et avec un sixième niveau en retrait de 20 pieds et vous avez donc le bâtiment de 6 étages qui se prolonge là et vous avez un ajout d'une mezzanine ici au profit des appartements qui sont au-dessus ici et qui permettent de créer une série de terrasses à l'extérieur. Le bâtiment existant ici a 5 étages mais 5 étages qui sont plus hauts que les étages qu'on propose. Donc le bâtiment est pratiquement de la même hauteur que le bâtiment qu'on propose ici. D'ailleurs, on le voit bien sur la coupe ici. Donc vous avez le bâtiment existant qui est au centre ici, qui est au même niveau que les 6 étages qui sont proposés sur notre immeuble. En soi, ces hauteurs-là aussi sont en continuité des hauteurs qui ont été développées, si on veut, dans le projet De Castelnau.

300

305 Donc on a une vue dans l'autre sens ici. Encore une fois, vous pouvez apprécier les espaces, la générosité des espaces. Donc on parle quand même d'environ 55 % d'espaces libres qui sont donnés à ce projet dont plus de la moitié sont complètement végétalisés. Les endroits pas végétalisés sont évidemment paysagés, on parle d'allées quand même piétonnes et des trucs comme ça.

310 Au niveau des stationnements, c'est important de noter que l'ensemble des stationnements prévus pour ce projet sont en sous-sol avec une seule entrée prévue pour l'ensemble du projet qui va être située dans la jonction entre le projet qui est ici et le projet Bâtir son quartier. Donc on se rappellera que dans le cadre de l'autre projet, il y a une entrée de stationnement qui est située aussi
315 à côté du hall d'entrée de la phase 2. Donc l'ensemble des stationnements sont gérés par la rue Castelnau dans tout le projet au complet. Dans les deux projets.

 On voit bien ici l'entrée des stationnements. Comme vous voyez aussi évidemment, tous les logements ici, ça leur permet d'avoir des cours un peu partout sur tout le périmètre de
320 l'immeuble. Il y a aussi une transparence évidemment qui est travaillée entre ces jardins-là du fait que quand on va arriver finalement dans des jardins, on parle des percées visuelles du fait qu'il n'y a pas de logement au rez-de-chaussée dans les joints comme tels ici qui sont les halls d'entrée, ça permet d'avoir une grande transparence au niveau des rez-de-chaussée.

325 Un élément important quand je vous parlais des hauteurs tantôt. Évidemment, nous, on a accordé une grande importance dans les rapports entre les bâtiments qu'on conçoit et les bâtiments qu'on est en train de concevoir pour le évidemment Castelnau et aussi évidemment par rapport au projet voisin qui est du côté nord.

330 Donc actuellement, les bâtiments qui sont conçus à l'arrière, c'est des bâtiments de 4 étages avec des toitures en faîte qui font l'équivalent d'un cinquième étage. Alors nous, on s'est aligné de façon précise sur ces hauteurs-là pour la partie qui est en contact direct, si on veut, avec ce bâtiment-là. Les retraits ici de 20 pieds pour un étage de 10 pieds de haut fait en sorte que la perception au niveau des rapports d'échelle va être de beaucoup atténuée. Et les hauteurs sont

335 plutôt comme je vous dis au niveau des mezzanines, c'est des éléments qui sont vus plutôt du côté de la rue Castelnau.

340 Les distances qui sont prévues entre les deux ici – on pourrait revenir ici – évidemment, il y a deux liens, il y a deux endroits où ce qu'il y a deux distances qui sont données. Il y en a une ici, on parle c'est plus ou moins 15.5 mètres et ici, vous avez un peu plus que 20 mètres qui est donnée en arrière ici. Donc nous-mêmes on a pris notre bâtiment, on l'a reculé de 6 mètres mais de façon à donner des distances qui sont à peu près équivalentes à ce qu'on retrouve déjà un peu partout dans le projet.

345 Donc je m'explique. Ici, dans le projet existant, vous avez 18 mètres entre les ailes principales et entre chacun des U, il y a 15.8 mètres précisément. J'ai marqué 16 mètres mais c'est 15.8 mètres qu'il y a entre les ailes ici. Donc c'est des bâtiments qui fonctionnent sur corridor mais avec des logements qui donnent donc de part et d'autre de ces allées-là.

350 Pour vous donner d'autres échelles, ici dans une zone de part et d'autre du bâtiment ici existant, on a 11 mètres, donc celui-là est déjà construit – vous pourrez être à même d'aller juger de cette distance-là – et entre les bâtiments qu'on avait faits ici et le bâtiment conservé, on avait des distances de 13 mètres. Nous on s'appuie sur des distances qu'on voit dans différentes rues, différentes – moi, j'aime bien me donner des rapports d'échelle.

355 Quand on parle pour moi de 13 mètres, on parle de certains projets entre autres que moi j'ai travaillés dans le Vieux-Montréal, le quai de la Commune entre autres, donc sur la rue des Sœurs-Grises, vous avez des bâtiments qui ont plus de 30 mètres de haut. Ici, on parle de plus ou moins 20 mètres. Et les distances qui sont entre les bâtiments au niveau des rues, c'est des distances de 360 13 mètres environ. Donc c'est là-dessus qu'on s'était appuyé, si on veut, pour un peu identifier les largeurs qu'on faisait ici, sachant que les bâtiments étaient plus bas. Évidemment, un peu partout ailleurs, on est encore un peu plus généreux.

365 Donc le parti architectural. Vous voyez un peu la séquence qu'on fait : donc jardin, bâti. Même dans les bâtiments, ce qu'on essaie de faire aussi par rapport à la longueur, c'est quand

même aussi de couper la séquence. Donc ici, on peut lire très bien la présence de – comme il y a trois volumes principaux avant de tomber encore au jardin, un autre volume évidemment, et après, Bâtir son quartier. Ici, vous avez l'élévation plutôt arrière. Donc on a une portion ici construite qui est la portion qui s'approche à 6 mètres. Pour les autres portions, on est plus en recul. D'autres élévations, d'autres coupes.

370

Donc je vous montre certaines vues en perspective. Ça, ici, on parle du jardin ici qui sera dans l'axe de la rue Waverly. Donc évidemment, il y aura un hall principal qu'on va retrouver au rez-de-chaussée ici. D'ailleurs, le grand immeuble, même s'il est unifié comme un seul ensemble à la fin, il y a quand même trois halls d'entrée. Évidemment, c'est un projet qui va être phasé, ça fait qu'il faut donc qu'il y ait trois halls d'entrée. Donc ça en soi assure une certaine vie, une certaine animation sur rue mais évidemment, tous ces halls-là sont reliés par les corridors au rez-de-chaussée pour faire en sorte que c'est un projet d'ensemble.

375

On voit aussi au niveau du volume qui est là, ici, vous avez le début de la rue – on va le voir dans d'autres – vous avez toutes les maisonnettes, si on veut, ou les appartements de rez-de-chaussée qui vont donner directement sur des jardins et à l'avant et à l'arrière. Donc vue du même jardin mais une vue d'hiver, si on veut. On voit bien les transparences qu'on essaie de garder au rez-de-chaussée qui permettent d'avoir une vue entre les différents jardins. Donc avoir un minimum de fluidité, si on veut, au niveau des rez-de-chaussée. Et ici, une vue volumétrique qui donne une idée de l'architecture face à l'autre bâtiment qui est le bâtiment qui est conservé. Ici, plus une vue vers l'arrière. Donc les portions qui donnent plus du côté du projet Castelnau vers le nord.

380

385

Ici, une ébauche. Évidemment, l'architecture qui est proposée évidemment, ça sert beaucoup à donner un peu l'échelle et un peu le type quand même, le look qu'on voudrait donner à l'ensemble. Évidemment, toute l'architecture qui est développée ici, qui veut illustrer le bâtiment de Bâtir son quartier, c'est quelque chose que nous, on a développé, mais évidemment, c'est un autre bureau d'architectes qui va faire le développement de cet ensemble-là. Mais reste qu'il y a des critères quand même qui vont faire en sorte que l'ensemble va rester unifié, si on veut. L'entrée des stationnements, pour vous dire, donc elle est intégrée ici. Donc c'est quelque chose qui est très discret.

390

395

400 Au niveau des statistiques, rapidement. On parle que les constructions qu'on veut établir sont plus ou moins 20 mètres mais on ira jusqu'à plus ou moins 22 mètres avec les éléments en mezzanine. Donc encore une fois, c'est les mêmes hauteurs qui ont été planifiées dans l'autre projet. Au niveau des statistiques, on a quand même environ plus de 30 % de logements pour deux et trois chambres à coucher et il y a 15 % de logements sociaux communautaires et 15 % de logements qui sont dits abordables.

405 Au niveau des stationnements, il y a 232 cases de stationnement qui sont prévues pour le projet en condominium et 14 places qui sont prévues aussi pour le projet sociocommunautaire qui donne une statistique d'environ .7 case de stationnement par logement. Mais évidemment on est dans un environnement avec le métro et tout, puis on favorise toujours les transports actifs. Puis les statistiques de vente, si on veut, du premier projet viennent appuyer ce genre d'offre-là.

410 Au niveau du paysage, rapidement, je ne veux pas prendre trop de temps. Alors ici, on voit un peu une figure sortie – en fait, on a une expert en foresterie qu'on a engagé, Luc Nadeau, qui a fait une qualification de chacun des arbres qui sont présents sur le site. Alors actuellement, il y a comme un stationnement dans le coin ici, il y a des arbres qui ont poussé plus comme un peu en friche mais là-dedans, il y a des ormes entre autres et puis vous avez toute une série de frênes ici le long de la rue, des arbres qui ont été plantés par la Ville de Montréal qui sont tout petits. Et vous avez une série d'arbres ici que l'on retrouve à l'arrière, qui sont des arbres qui ont poussé, certains plantés, d'autres plus en friche qui sont exactement sur la ligne d'implantation du projet.

420 Donc évidemment nous, il y a certains arbres qui sont eux marqués en rouge, il y a des arbres qui ne seront pas conservés parce qu'ils sont soit trop près du bâtiment existant ou qui sont carrément dans le périmètre d'implantation du stationnement qui serait en dessous. Parce que le stationnement va prendre pleine grandeur. Par contre, évidemment, il faut dire qu'on va replanter plus de 80 arbres sur le site. Donc à la fin, le couvert végétal va être de beaucoup augmenté.

425 Au niveau des principes, évidemment au niveau des thématiques, le paysage, c'est aussi un endroit qui est très approprié ou très, si on veut – on peut faire beaucoup de figuration là-dedans,

430 si on veut. Donc évidemment, nous on a voulu beaucoup travailler sur la notion du passage des
anciens pensionnaires de l'Institut des Sourds-Muets, comme on avait fait dans le premier projet,
donc de mettre en valeur l'idée des métiers qui étaient appris dans les anciens ateliers, mais en
même temps aussi la présence comme telle de l'imprimeur qui était là, donc deux choses qui vont
quand même bien ensemble.

435 Ça fait que l'idée de l'imprimeur et du papier, on s'en est servi pour créer une sorte de
thématique qui prend racine dans les origamis, des trucs comme ça, donc avec les pliages. Ces
pliages-là créent comme des sortes de triangles qui nous permettent quand même de créer des
monticules légers sur les dalles de terre qui vont nous permettre de planter, si on veut. Donc ça
nous donne en même temps une figure de base, comme vous allez voir plus tard, pour créer les
sentiers versus les jardins.

440 Du côté du parvis, si on veut, du bâtiment des ateliers, donc c'est plus au niveau du travail
comme tel des typographes si on veut, des métiers qui étaient appris par les occupants de l'institut
qui sont mis en valeur soit par des objets sculpturaux ou simplement par des idées au niveau des
incrustations au niveau du pavage où qu'on pourrait retrouver les lettrages comme on voit ici.

445 Donc vous avez un peu la figure finale ici qui est proposée au niveau des aménagements
paysagers. Donc on retrouve un peu les pliages ici. Ça crée des pyramides, ce qui nous permet
d'avoir des monticules pour planter. Donc vous voyez que le couvert végétal est quand même très
généreux et surtout les arbres qui est un élément très important au niveau du paysage de ce projet.

450 Quelques précédentes qui donnent un peu des images. Voilà. Donc vous avez ici une vue
de notre bâtiment mis en valeur, si on veut, dans son écrin, dans son nouvel écrin. Ici, c'est une vue
du jardin qui donne plutôt du côté nord et non du côté arrière du projet. Donc très paisible avec
beaucoup de cour, les éléments pour que les enfants puissent aller jouer à l'extérieur, etc.

455 Au niveau de la stratégie, rapidement, au niveau de la mise en œuvre et certains éléments
au niveau écologique, si on veut. Donc évidemment, il y a toute l'efficacité énergétique qui est prise
en compte dans ce bâtiment-là, autant par la qualité de la construction qu'on veut faire, autant que

par rapport à la gestion des eaux, la gestion, si on veut, de l'électricité ou de la dépense énergétique dans les espaces communs.

460

Évidemment au niveau aussi de la densité et de la diversité et intégration, on arrive avec une certaine densité qui rentre en soi en accord avec les objectifs de la Ville de Montréal de favoriser les transports actifs alentour des lieux comme les stations de métro, donc d'avoir une certaine densité pour pouvoir utiliser au maximum ces installations-là. Transport durable, 465 évidemment, il y a autant de stationnements à vélo que de stationnements véhiculaires à l'intérieur du projet.

470

Évidemment, milieu de vie sain. Ça veut dire un milieu de vie aussi amélioré, un milieu de vie où ce qu'il y a beaucoup de végétation, une qualité de l'air qui est améliorée, des îlots de chaleur qui sont éliminés. Donc on comprend qu'actuellement, l'imprimerie, c'est 100 % espace dur. Donc nous, ce qu'on propose, c'est 50 % comme je vous dis d'espaces aménagés et au niveau des toitures, au niveau des aménagements au toit, évidemment des toitures réfléchissantes qui éliminent, disons, la possibilité d'îlots de chaleur. Voilà sur cette image de fin.

LE PRÉSIDENT :

475

Merci beaucoup d'avoir respecté aussi le temps de présentation. Donc je demanderais maintenant au représentant de l'arrondissement de nous présenter les modifications règlementaires que ce projet impose.

480

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

Merci, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

485

Et de présenter également les gens qui vous accompagnent.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

490 D'accord. Je me nomme Marc-André Hernandez, je suis chef de division par intérim de la
Division de l'urbanisme et des services aux entreprises de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-
Extension. Je suis accompagné de monsieur Benoît Lacroix, directeur de la Direction de
l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

495 **M. BENOÎT LACROIX :**

D'autres représentants de l'organisation, monsieur Bernard Cyr, ici à l'avant, chef de division
à la Direction de l'habitation. Monsieur Cyr est accompagné de deux professionnels aussi de la
Direction de l'habitation, monsieur Martin Ferland ainsi que monsieur Daniel Legault. Il y a aussi
500 d'autres collègues dans la salle, monsieur Jean-Philippe Desmarais, ingénieur, qui représente ce
soir la Direction des transports. Monsieur Desmarais, merci. Il y a aussi à l'arrière, madame Lise
Bernier, bonsoir, conseillère en aménagement, chef d'équipe aux grands services de la mise en
valeur du territoire et du développement économique. Alors ce sont les représentants aussi de la
Ville présents pour répondre aux questions et aux informations ce soir.

505 **M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :**

Merci. Donc la nature de la présentation sera dans le fond l'explication du projet de
règlement qui est à l'étude ce soir. La présentation est séparée en quatre grandes parties.
Premièrement, donc en complément de ce qui vous a été présenté précédemment par l'équipe de
510 promotion, le site à l'étude, suivi du contexte d'intégration, donc le contexte urbain, principalement
aussi les dernières tendances de développement du secteur qui est visé, suivi par le cadre de
planification du territoire, de cette portion de territoire et, pour terminer, donc présentation du projet
de règlement qui est à l'étude.

515 Je vais aller quand même assez rapidement parce que vous avez eu une bonne vue du
site. Donc le site à l'étude qui est identifié ici en rouge, il est situé dans le secteur de Castelneau tel
que défini au Plan de développement urbain, économique et social. Donc le site est occupé par un
bâtiment industriel. Comme on vous a expliqué un peu précédemment, donc plusieurs
agrandissements effectués au fil des années. Le dernier grand occupant de ce bâtiment était

520 Transcontinental à des fins d'imprimerie. Le site est actuellement vacant. On peut voir qu'il est
largement minéralisé et on parle d'un terrain approximativement de 11 800 mètres carrés.

525 Donc on vous a ici défini le secteur de Castelneau tel que défini au plan comme je vous ai
mentionné, au plan de développement. Donc on voit que la propriété visée se situe dans ce secteur
de planification. Le secteur de planification lui-même est situé à proximité de grands équipements
d'agglomération, donc le parc Jarry, les équipements de Tennis Canada et du Stade Uniprix, aussi à
proximité de certains secteurs résidentiels établis et aussi du Marché Jean-Talon. On peut voir aussi
530 qu'il y a une desserte en transport en commun quand même assez importante, notamment par la
présence de la station de métro de Castelneau au coin de Saint-Laurent et de Castelneau. Et même
si ce n'est pas possible d'y accéder directement par l'est par la rue De Castelneau pour le moment, il
y a aussi la gare Parc de l'AMT.

535 Pour des fins de présentation, on vous a ramené un peu le secteur de Castelneau plus donc
délimité par Saint-Laurent, les voies ferrées du Canadien Pacifique, la rue Jean-Talon Ouest ainsi
que la rue Gary-Carter.

Donc juste pour des fins de précision les deux propriétés situées au nord, soit les Jardins du
Parc Jarry, donc le projet résidentiel qui est au nord, ainsi que le projet le Castelneau ne font pas
partie du secteur de Castelneau tel qu'identifié au plan de développement.

540 Ce qu'on peut voir ici dans le contexte, c'est que bien qu'il s'agit d'un ancien secteur
industriel, la vocation actuelle la plus dominante, c'est celle commerciale. Quand on parle de
fonctions commerciales, on parle notamment de bureaux mais aussi de vente au détail, de services,
donc services aussi aux entreprises.

545 La deuxième chose, je crois, qu'on peut percevoir, à l'exclusion donc des deux projets qu'on
vous a mentionnés au nord, il y a peu de propriétés actuellement avec une vocation résidentielle.
Elles sont de deux types : premièrement, il y a des bâtiments qui ont été construits dans les années
50, dont quelques-uns qui ont toujours préservé une vocation résidentielle depuis toutes ces années
et, deuxièmement, il y a quelques projets résidentiels qui ont été approuvés dans les dernières
550 années dans le secteur.

555 Enfin, on note en orange – je ne sais pas si on voit bien – en orange, on voit les bâtiments mixtes. Donc normalement, les bâtiments mixtes, on parle de bâtiments dont les étages sont occupés par du résidentiel et le rez-de-chaussée par des usages commerciaux. Et pour terminer, on voit en violet les bâtiments dont les vocations sont encore industrielles. Donc on parle des gens dans le secteur manufacturier dont le textile ou sinon aussi des gens qui sont plutôt dans la vocation commerciale plus lourde, c'est-à-dire, plus extensive, avec des grands besoins d'espaces libres soit pour des flottes de véhicules, des usages de ce type.

560 Sur cette carte, vous voyez deux éléments principaux. Premièrement, en jaune, vous voyez les bâtiments à vocation économique quand même d'importance; le deuxième, donc en violet, vous voyez les différents projets résidentiels qui ont été autorisés dans les dernières années. Donc pour ce secteur-là, on dénombre par recensement, approximativement 600 emplois dont la moitié sont situés actuellement dans trois bâtiments, donc les bâtiments identifiés 3, 4 et 5.

565 J'aurai la chance de vous montrer quelques photos. Par la suite, on a des bâtiments qui sont actuellement en reconversion pour des fins de bureaux, notamment les bâtiments identifiés 1 et 2 en jaune. Et par la suite donc, on a dans des développements récents en résidentiel, donc notamment le projet Le Castelneau qui été mentionné précédemment mais aussi certains projets de moins grande ampleur d'approximativement 70 logements qu'on pourra vous présenter rapidement.

570 Pour commencer le projet Le Castelneau tel qu'il existe actuellement, donc dans sa forme actuelle. C'est un projet qui a été aussi vu par l'Office en consultation publique. C'est un site qui avait quand même des contraintes différentes du site qui est actuellement à l'étude, donc de par les contraintes de préservation de bâtiment patrimonial et aussi de préservation d'approximativement le tiers du bâtiment non construit en façade.

580 Ce qui avait été retenu à ce moment-là donc pour ce projet-ci, c'était une contribution monétaire pour la réalisation de logements sociaux communautaires contrairement à la stratégie actuelle, donc la Stratégie d'inclusion, où on parle de réalisation sur site. Donc on parle d'un projet immobilier qui comptera à terme approximativement 350 logements. On voit ici l'interface directe

entre le projet résidentiel mentionné et le bâtiment donc en pierre calcaire, les anciens ateliers de l'Institut des Sourds-Muets du projet qui est à l'étude.

585 Vous avez ici un second projet résidentiel donc qui se situe au coin de De Castelleau et Marconi. Donc on parle d'un projet résidentiel qui a été autorisé il y a approximativement deux ans, un projet résidentiel qui vise la réalisation de 72 logements.

590 Enfin, vous avez ici un bâtiment qui est situé au 7250, Mile End. Donc on parle d'un ancien bâtiment industriel quand même de très grande importance. On parle d'approximativement 350 000 pieds carrés. Dernièrement, il y a eu l'annonce de l'arrivée de la Banque TD dans ce bâtiment-là donc qui prendrait trois étages avec 800 emplois, donc dans un avenir très rapproché. Et à terme, on estime le potentiel d'emplois du bâtiment à approximativement 2 000.

595 Vous avez un deuxième bâtiment industriel qui subit une reconversion encore une fois à des fins notamment de bureaux. Donc encore une fois, une entente a été signée pour ce bâtiment-là. Donc GameLoft devrait s'installer prochainement dans le bâtiment. Donc on parle d'une implantation qui viendrait prendre approximativement les deux tiers du bâtiment pour 400 emplois et on estime le potentiel d'emplois du bâtiment à terme à 600 emplois.

600 Enfin, je vais vous présenter deux autres bâtiments qui ont subi une reconversion mais voilà déjà plusieurs années. Donc ils ont ouvert le chemin aux conversions qu'on voit aujourd'hui. Donc c'est le bâtiment Grover au coin d'Alexandra. Donc on parle d'un bâtiment qui est occupé par plusieurs entreprises. Approximativement 115 emplois ont été recensés sur le site.

605 Et un dernier bâtiment au coin de Saint-Urbain et de Castelleau, encore une fois vraiment plusieurs entreprises qui sont localisées à même ce bâtiment-là, notamment Solutions Linux qui à lui seul a approximativement 80 employés pour un total recensé de 180 emplois.

610 Maintenant, je vais vous présenter un peu le cadre de planification. Comme je vous ai mentionné précédemment, le territoire fait partie du territoire de réflexion et de planification du Plan de développement urbain, économique et social. Donc suite à toute cette réflexion-là, il y a des

modifications au Plan d'urbanisme qui ont été apportées. D'autres actions sont venues pérenniser des positions qui étaient déjà présentes au Plan d'urbanisme. Donc le territoire était déjà identifié comme un secteur à vocation mixte, ce qui a été préservé.

615

Par contre, un élément qui a été précisé, c'est que maintenant, les vocations résidentielles ne peuvent pas être autorisées de plein droit au cadre règlementaire, donc au règlement de zonage. On se doit, pour chacune des demandes de projet résidentiel, le soumettre par des mécanismes d'exception, un peu comme ce qu'on fait ce soir pour le projet du site de Transcontinental.

620

Un autre élément aussi, c'est au niveau de la densité. Donc il y a des éléments qui ont été préservés. Il y avait déjà une autorisation au Plan d'urbanisme d'autoriser des bâtiments de 6 étages pour le secteur. Cet élément-là a été préservé. Par contre, les densités ont été augmentées surtout pour les sites, je vous dirais, de moins grande ampleur. Donc on a passé les densités – ce qu'on appelle un coefficient d'occupation du sol – donc c'est-à-dire le ratio plancher/terrain, plancher de bâtiment/terrain, donc on est passé d'un ratio de 3 à 4.5.

625

Cette modification aussi prend sa source dans le suivi que la Ville fait du PMAD, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal, qui vient spécifier qu'on se doit de densifier dans le fond aux abords des infrastructures de transport importantes.

630

Une autre modification aussi qui a été apportée au Plan d'urbanisme, on est venu préciser que chaque projet de construction dans ce secteur-là se doit de faire l'objet d'une révision architecturale donc auprès du comité consultatif de l'arrondissement ainsi qu'une approbation des plans pour permis par le conseil d'arrondissement.

635

Plusieurs interventions ont été identifiées au plan de développement urbain. Un des objectifs qui a été énoncé et inscrit et publicisé, c'est la réalisation de 225 logements sociaux communautaires sur l'ensemble du territoire. La Ville a identifié plusieurs manières d'y parvenir. Une de celles-ci donc c'est l'application de la Stratégie d'inclusion qui vient mentionner que lorsqu'on a des projets résidentiels qui nécessitent une modification règlementaire de plus de 200 logements,

640

645 15 % de la superficie constructible doit être réservée pour des logements sociaux communautaires. C'est entre autres la raison pour laquelle on a l'application dans ce projet-ci. On vient répondre en partie à cette demande par la réalisation des logements sociaux communautaires dans le projet.

650 Deux autres éléments ont aussi été identifiés pour y parvenir à la cible de 225 logements. Une de ces deux autres actions, c'est l'achat d'un terrain par la Ville pour la réalisation de logements sociaux communautaires et l'autre manière, en fait, elle est double, c'est l'accompagnement des groupes de ressources techniques dans leurs démarches pour réaliser des projets de logements sociaux communautaires peut-être de moins grande envergure et aussi l'application donc des programmes de subvention pour les rénovations de logement.

655 Il y a plusieurs interventions aussi physiques qui ont été annoncées dans le cadre du plan de développement urbain. Une de celles qui sont identifiées comme prioritaires à réaliser, c'est la réalisation d'un lien entre les rues Ogilvy et de Castelnau pour venir compléter la trame viaire. Donc le quartier de Parc-Extension est connu comme étant un quartier qui est largement enclavé, peu d'accès est-ouest. Donc une des interventions qui a été annoncée, c'est la réalisation d'un passage à niveau soit les voies du Canadien Pacifique dans l'axe Ogilvy/Castelnau.

660 Le projet de règlement, d'une manière plus concrète, il s'agit d'un projet de règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Donc un règlement de cet ordre-là normalement vise des dispositions qui sont prévues au règlement de zonage. C'est un règlement qui se doit d'être présenté au comité Jacques-Viger qui est un comité avisé à la Ville et par la suite donc est entériné ou déposé au conseil d'arrondissement et au conseil municipal. Lorsqu'on dépose un projet de cet ordre-là, notamment il y a plusieurs types de projet qui nous permettent de déposer ce type de demande, notamment les projets résidentiels de plus de 25 000 mètres carrés de superficie de plancher.

670 Donc quand on est dans ce mécanisme-là, on a l'opportunité de faire une consultation publique et des séances d'information avec l'aide de l'Office de consultation publique de Montréal, donc ce qui nous permet une diffusion plus large que les consultations publiques habituelles.

675 Donc concrètement, dans le règlement, en fait le règlement est séparé peut-être en deux
portions : la portion normative et peut-être plus la portion qualitative. La portion normative dans le
fond, c'est les principaux paramètres de développement du site. On parle premièrement donc de
l'encadrement de la démolition et de la préservation du bâtiment, donc les anciens ateliers. On parle
aussi d'autoriser l'usage résidentiel, donc en terminologie règlement de zonage, l'usage résidentiel
de 36 logements et plus. L'implantation – je vais vous la présenter – est fixée par plan. Et donc les
680 hauteurs sont aussi paramétrées, donc on parle de hauteur entre 4 et 6 étages avec un maximum
absolu fixé à 22 mètres. Et on vient aussi contraindre l'aménagement du stationnement seulement
au sous-sol pour l'ensemble du site.

685 Donc le règlement aussi intègre un plan séparant le site à développer en secteurs, ce qui
permet la réalisation du projet en phases successives et aussi un plan d'implantation maximale
dans lequel le bâtiment doit obligatoirement se retrouver.

690 La deuxième portion du règlement, en fait, il s'agit plutôt d'un encadrement qualitatif. Donc
on parle de plan d'implantation et d'intégration architecturale. Cet outil en urbanisme nous permet
donc de valider ou bien d'étudier de manière plus qualitative l'ensemble des plans qui sont déposés
pour permis. Donc dans cette procédure, il y a une validation, une présentation au comité consultatif
d'urbanisme de l'arrondissement qui lui fait ses recommandations au conseil d'arrondissement pour
approbation des plans.

695 Quatre objectifs ont été identifiés pour la portion qualitative du règlement. Le premier donc,
la protection de l'aspect architectural du bâtiment à préserver de 4 étages, donc les anciens ateliers,
avec des critères d'évaluation qui nous permettent de valider la performance de l'atteinte de
l'objectif.

700 Le deuxième objectif, on parle plutôt d'animation du domaine public et aussi notamment de
l'allée piétonne qui borde le site à l'est, donc entre les deux projets. Plusieurs critères nous
permettent donc de valider l'atteinte de cet objectif-là, notamment au niveau du rythme des façades
à construire, aussi des entrées, donc des éléments qui normalement font en sorte qu'on peut
s'assurer que le domaine public est bien encadré et bien animé.

705 Le troisième objectif, on parle de préconiser une facture architecturale distinctive et de qualité supérieure, donc notamment en termes de matériaux mais aussi de signature architecturale.

Et enfin, finalement, on a un objectif qui encadre l'ensemble des principes de développement durable qu'on souhaite voir se réaliser dans le cadre du projet sur deux aspects : et dans la conception du bâtiment en tant que telle mais aussi dans tout ce qui touche l'aménagement paysager sur le site.

710 Je terminerai la présentation en abordant très brièvement la lettre d'entente qui est intervenue entre les promoteurs et la Ville de Montréal. Donc cette lettre d'entente, donc chapeauté par la Direction de l'habitation, prévoit plusieurs éléments mais disons les cinq principaux. 715 Premièrement, elle est conditionnelle à une vente du terrain au promoteur et aussi à l'adoption du présent projet de règlement.

720 Deuxième élément donc prévoit que 15 % des logements privés devront être vendus ou loués en logements abordables en respect des paramètres et des programmes de subvention de la Ville.

Troisième élément, le projet doit prévoir un minimum de 33 logements dans la portion privée, un minimum de 33 logements, des unités donc devront être des unités familiales tel que prescrit encore une fois au programme de subvention. Donc parle de logements de 3 chambres à coucher.

730 Quatrièmement, on prévoit et on encadre la vente d'un terrain d'une superficie suffisante pour qu'il y ait un projet de logements sociaux et communautaires qui seraient équivalents à 15 % de la superficie de l'ensemble du projet, qui pourraient donc se réaliser sur le terrain à vendre.

Et enfin, dernièrement, prévoit la signature de garanties bancaires qui viennent garantir en quelque sorte la réalisation de différentes conditions, notamment la production d'unités de logement abordable.

735

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

740 Merci, Monsieur. Alors nous allons procéder à la pause. Durant cette pause, nous vous
invitons à vous présenter à l'arrière de la salle pour vous inscrire. Toute personne qui souhaiterait
poser des questions à nos invités, on vous rappelle que cette présentation portera sur justement des
éléments d'éclaircissement par rapport à la présentation. On va garder vos commentaires, vos
745 observations puis vos recommandations pour la période de l'audition des mémoires qui se produira
dans quatre semaines. Donc on se donne une pause de quinze minutes.

PAUSE - REPRISE

LE PRÉSIDENT :

750 J'invite monsieur Emmanuel Duquet à se présenter, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur
Duquet!

M. EMMANUEL DUQUET :

755 Bonsoir! Dans le fond, je voudrais savoir, au niveau des logements qui vont être construits
socioéconomiques, est-ce que c'est un OSBL ou une coopérative d'habitation? Et pourquoi notre
architecte?

760 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie. Est-ce qu'à la municipalité, vous pouvez répondre à cette question? Alors
il y a le représentant du Service d'habitation de la Ville de Montréal qui va répondre à la question.

765 **M. BERNARD CYR :**

770 Les logements sociaux communautaires, ça va être une coopérative d'habitation. Le développeur de ce projet-là, c'est un groupe de ressources techniques qui s'appelle Bâtir son quartier. Il y a des gens qui sont ici dans la salle. Pourquoi que c'est un architecte différent du promoteur? Ça aurait pu être le même architecte si le promoteur avait voulu les réaliser, les construire, les logements sociaux communautaires. Autrement, c'est l'architecte qui est choisi par le groupe de ressources techniques pour faire les logements sociaux communautaires.

M. EMMANUEL DUQUET :

775 Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

780 Merci, Monsieur. Alors nous appellerons maintenant monsieur Richard Lavoie, s'il vous plaît.

M. RICHARD LAVOIE :

785 Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur Lavoie!

790 **M. RICHARD LAVOIE :**

795 Ma question a deux volets, ce qui touche à la hauteur maximale permise de l'édifice. En fait, une question plus pour l'arrondissement et l'autre, c'est pour les commissaires. Premièrement, j'aimerais comprendre clairement que disent les règlements, les règlements existants? Je ne parle pas du projet de dérogation mais vraiment les règlements existants sur la hauteur maximale en mètres qui est permise dans le quartier, notamment en rapport avec les projets récents, celui dont

vous avez mentionné, qui a 70 unités, qui a manifestement moins que la hauteur qui est proposée ici.

800 Et le deuxième volet de ma question, c'est pour les commissaires. Comment dans le cadre du processus de consultation publique vous allez tenir compte des inquiétudes que pourraient soulever les résidents quant à la hauteur des constructions qui sont proposées, notamment en rapport avec la hauteur des édifices qui sont adjacents au projet, qui sont dans les environs immédiats? Vous avez mentionné tout à l'heure les Jardins Jarry, je crois, sur la rue Gary-Carter, 805 manifestement qui ont une hauteur beaucoup plus faible, et comment allez-vous tenir compte des préjudices potentiels qui pourraient causés aux résidents de ces endroits-là par rapport à la perte d'ensoleillement et la qualité de vie? Merci.

LE PRÉSIDENT :

810

Merci, Monsieur. Alors si la municipalité peut répondre à la question.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

815 Alors de manière succincte. La hauteur maximale permise actuelle dans le secteur est de 20 mètres.

LE PRÉSIDENT :

820 Vous voulez nous rappeler quelle est la hauteur qui est proposée dans le projet qui est présenté ici?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

825

Oui. En fait, hors tout, ce qui est proposé, c'est 22 mètres.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

J'aurais peut-être une...

830

LE PRÉSIDENT :

Attendez, je vais répondre au deuxième volet de la question.

835

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Oui, oui, excusez.

LE PRÉSIDENT :

840

Alors la commission a tout le loisir d'examiner le projet sur toutes ses facettes, puis c'est sûr qu'à la lumière des préoccupations des citoyens qui sont exprimées et des préoccupations aussi des commissaires face à disons ce projet, soyez assuré que la commission va faire son travail et elle saura faire les recommandations qu'elle juge le plus à propos par rapport au projet qui est présenté. Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

845

M. RICHARD LAVOIE :

Je vous remercie.

850

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Ce serait à propos de la hauteur. Il y a des 6 étages, il y a des 5 étages. Il y a des mezzanines. Est-ce que ça fait un septième étage dans le cas de la mezzanine?

855

M. ROCH CAYOUCETTE :

860 Au sens propre comme tel, effectivement, c'est un étage partiel, un septième étage
évidemment, c'est un septième plancher mais au sens de la réglementation, ce n'est pas compté
comme un étage. Au sens de la réglementation municipale, c'est quelque chose qui est permis
partout. Si on prend, mettons, moi j'habite sur la rue Fabre, il y a des 3 étages, il se rajoute des
quatrièmes étages en retrait. Donc il y a toute une mécanique qui gère ces surhauteurs-là qui sont
865 permises, donc on doit avoir un recul qui est deux fois la hauteur. Donc si l'étage fait 10 pieds, on
recule de 20 pieds, tout ça de façon à ce qu'au niveau de la rue, ces surhauteurs-là ne sont pas
perceptibles.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Et l'ensemble fait toujours 22 mètres comme maximum.

870 **M. ROCH CAYOUE**TTTE :

C'est les mezzanines qui sont à l'intérieur du 22 mètres. Donc l'ensemble du bâtiment tel
qu'il est illustré là a moins de 20 mètres actuellement.

875 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

880 Attendez. Vous dites « a moins de 20 mètres » ou moins de 22 mètres?

M. ROCH CAYOUETTTE :

885 C'est-à-dire, actuellement, autrement dit, si je prends juste 6 étages à 3 mètres chacun, ça
fait 18 mètres, O.K.? Donc nous, il y a toujours des marges qu'on doit se donner quand même à
cause que des fois, il y a des variations au niveau des planchers, au niveau de la hauteur si on veut
du terrain comme tel, si on veut. Donc on s'est donné un peu les mêmes marges qu'on avait

890 utilisées dans le premier projet. Mais actuellement, la façon que c'est illustré, avec la mezzanine, on est en deçà du 22 mètres.

M. RICHARD LAVOIE :

895 Juste pour m'assurer que j'ai bien compris la réponse, la hauteur avec les mezzanines...

M. ROCH CAYOUE :

C'est moins de 22 mètres.

900 **M. RICHARD LAVOIE** :

Donc le 22 mètres – est-ce que la hauteur, c'est 22 mètres ou c'est moins que 22 mètres?

905 **M. ROCH CAYOUE** :

C'est moins de 22 mètres. C'est un peu comme tantôt, Marc-André illustre un plan d'implantation. Nous on a une implantation qui est là mais évidemment, étant donné que le projet, on ne sait pas comment – il peut toujours évoluer, donc il y a une certaine marge de manœuvre qui est donnée en plan. C'est-à-dire que le bâtiment pourrait être un petit peu plus à gauche, un petit peu plus à droite, des trucs comme ça, mais la même chose de la hauteur. Il y a un top, il y a un maximum qui est proposé mais c'est certain que, en tout cas à date...

910 **M. RICHARD LAVOIE** :

Exactement, ça fait combien actuellement, si vous dites que c'est le maximum?

915 **M. ROCH CAYOUE** :

Tel qu'il est illustré là actuellement, il fait 21 mètres.

920 **M. RICHARD LAVOIE** :

21 mètres.

925 **M. ROCH CAYOUE** :

Exactement.

930 **M. RICHARD LAVOIE** :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

935 Merci, Monsieur Lavoie. J'appellerais monsieur Samimi, s'il vous plaît.

M. MOJTABA SAMIMI :

Hello!

940

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur Samimi!

945 **M. MOJTABA SAMIMI** :

950 Bonsoir! I have two questions concerning the sun. First, I want to say that the presentation of the building was so good that I was impressed to attend this meeting. But my first question is about probably the second court you have, and you mentioned on the back side and we have already done some analysis about solar, the shading and over shadow. And I know that at this moment, probably it's difficult to change the orientation of building but there are other techniques and probabilities we can apply to improve the comfort and safety factors in that location, and maybe you can use reflectors and so on.

955 But my question is that probably what is the next step after that analysis? I've seen that
it's presented at the end of one of the documents, probably three A or something like that. And
the other question is the same...

LE PRÉSIDENT :

960

Please, Sir, we have an answer for the first question.

M. ROCH CAYOUE

965

Je ne suis pas sûr d'avoir très bien compris la question.

LE PRÉSIDENT :

970

La question porte sur la cour intérieure qui donne sur l'arrière du terrain.

M. ROCH CAYOUE

975

LE PRÉSIDENT :

Donc c'est ça, la principale préoccupation porte justement sur l'étude d'ensoleillement, voir
quel est l'impact par rapport au projet qui est sur Gary-Carter. Si vous nous redonnez l'image, s'il
vous plaît?

980

M. ROCH CAYOUE

985

Oui, parce que j'ai des images complémentaires que je peux vous montrer. Parce
qu'évidemment, on a fait des études d'ensoleillement. C'est des prérequis en fait qu'on se doit
– et pour nous et avec la Ville – pour voir un peu l'impact.

Donc là, évidemment, on a le bâtiment existant. Donc ce qu'on fait d'habitude, c'est qu'on fait différentes études. La Ville nous demande quand même d'illustrer quel est l'impact sur l'ensoleillement par rapport à nos constructions. Ça fait qu'évidemment, on le fait toujours par rapport à ce qui est l'existant et ce qui est prévu.

990

Juste pour vous expliquer un peu la course du soleil. Le soleil se lève le matin de façon générale un peu – mettons si je prends cette image-là – se lève ici et la course du soleil fait tout le tour au complet et se couche mettons derrière le parc Jarry. Donc ce qui fait que de façon générale, la façon dont le bâtiment est implanté, il y a peu d'impact au niveau de l'ensoleillement au niveau des voisins. Et même du fait que les cours sont quand même suffisamment grandes, il y a quand même un ensoleillement à un moment ou l'autre de la journée. Il y a certains jardins – on va aller plus loin – donc vous avez les jardins qui sont plus à l'avant ici, qui vont être plus ensoleillés évidemment le matin et le jardin qui est à l'arrière, comme on voit, il est à l'ombre ici mais rendu dans l'après-midi, là, il commence à être ensoleillé. Donc l'implantation, telle qu'elle est faite là, favorise justement que les jardins soit ensoleillés le matin ou l'après-midi mais c'est des éléments qui sont pris en compte.

995

1000

Puis j'ajouterais qu'en termes de luminosité, ce qui joue beaucoup, c'est la couleur de la maçonnerie entre autres qu'on emploie. Donc généralement, on travaille avec des maçonneries assez claires, il y a des éléments foncés comme – je ne sais pas si vous avez vu dans le premier projet Castelnau qu'on fait actuellement mais il y a beaucoup de brique blanche ou claire en tout cas qui favorise beaucoup la réflexion de la luminosité sur les murs de face, de part et d'autre. Voilà.

1005

1010

LE PRÉSIDENT :

It is clear for you for the first question?

M. MOJTABA SAMIMI :

1015

Yes, but the thing that I'm interested is that the analysis is done in the 21st of September and it's not done in December or January.

M. ROCH CAYOUEITE :

1020

Je l'ai aussi en été. Vous l'avez ici en décembre.

M. MOJTABA SAMIMI :

1025

Yes, but if you look at December, all the time you have seen that backyard in under the shade, every time.

LE PRÉSIDENT :

1030

Je m'excuse, on n'établit pas un dialogue, s'il vous plaît, avec la salle.

M. ROCH CAYOUEITE :

1035

Je m'excuse.

LE PRÉSIDENT :

1040

On pose des questions. Donc est-ce que vous pourriez nous présenter disons l'étude d'ensoleillement pour les solstices du 21 décembre et du 21 juin?

M. ROCH CAYOUEITE :

O.K. Bien, je vais commencer par celle – vu qu'on parle de celle du 31 décembre, évidemment, le soleil est très, très bas. Il y a très peu d'ensoleillement en hiver. Ça, c'est une

1045 condition générale pour toute la Ville de Montréal. Malgré ça, il y a quand même certains moments dans la journée, évidemment plus vers midi, 1 h, 2 h, où ce que là, l'espace interstitiel entre les bâtiments ici est ensoleillé et en fin d'après-midi, évidemment, le soleil est quand même présent ici.

1050 Si on va au niveau du solstice d'été, évidemment, là on est très choyé. Évidemment, il y a énormément de soleil parce que les ombres projettent très, très peu d'ombrage. C'est pour ça qu'évidemment, généralement, les éléments, les moments critiques qu'on va regarder plus souvent, ça va être l'équinoxe, donc les éléments plus moyens. Parce que ça, évidemment, l'été le 21 juin, c'est l'extrême et le 21 décembre, c'est l'extrême dans l'autre sens.

1055 **LE PRÉSIDENT :**

Your preoccupation is about the winter situation.

1060 **M. MOJTABA SAMIMI :**

Yes and also during and from... in the morning and the afternoon, it's always shade and I think what you can do is to think about some reflective surfaces at the north side of this or to somehow reflect some – collect and reflect more radiation from the roof. Probably you can consider moving the sixth floor to the other side of the building. But...

1065 **M. ROCH CAYOUE**

1070 Encore une fois, si je peux répondre, les éléments les plus hauts sont quand même du côté sud-est, donc la portion qui a le moins d'impact sur l'ensoleillement. Et les portions plus basses sont du côté ouest, sud-ouest.

LE PRÉSIDENT :

1075 Monsieur Samimi, si vous avez des préoccupations particulières, ça serait intéressant de nous les présenter dans votre mémoire qu'on pourra lire attentivement lors de l'audition des mémoires.

M. MOJTABA SAMIMI :

1080 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1085 Vous avez posé vos deux questions?

M. MOJTABA SAMIMI :

1090 Yes. My second question is probably in the same field but concerns not the layout of the building but the façades, because there are different facades and they have – for example, in the south-east façade, you have some balconies which are located inside, but if you do some analysis concerning the energy performance of buildings, you can see that probably a better choice is that to put the balcons outside the façade. And I just wonder about their location. Probably this building can perform better in another climate which is more warm, I mean. But the question is what is the effect of different directions on the façade of the building in relation with energy conservation and stuff like that?

1095

LE PRÉSIDENT :

1100 Est-ce que vous pouvez nous...

M. ROCH CAYOUCETTE :

1105 Évidemment, c'est des éléments qu'on tient toujours en compte, les types de fenestration qu'on emploie, les types de murs, la façon qu'on isole les murs, évidemment on tient compte de tous ces éléments-là. Évidemment, aujourd'hui, les bâtiments sont très performants au niveau de l'énergie.

1110 Par rapport aux balcons, les questions que vous apportiez au niveau des balcons, il y a des balcons qui sont effectivement en loggia, qui sont plus intérieurs par rapport à d'autres qui sont plus comme en projection. C'est une approche qu'on a que quand on est sur rue, quand on est vraiment à un endroit qui est plus public, qui donne sur la rue, on essaie de rentrer un peu les balcons de façon à créer des espaces un peu plus intimes au niveau des balcons, d'avoir moins l'impression un peu des balcons en palette – excusez-moi l'expression – par rapport à quand on est dans une cour intérieure où on peut plus se permettre ce genre de chose-là.

1115 Au niveau de l'énergie, évidemment, ça augmente la quantité de murs extérieurs, c'est vrai, mais par contre, il y a toutes sortes de stratégies pour les départitions de chaleur. Souvent les balcons, quand ils sont inclus entre trois murs, on peut couper les ponts thermiques de façon beaucoup plus efficace que juste par une palette qui sort. Donc au niveau énergétique, on peut se reprendre de cette façon-là.

1120

M. MOJTABA SAMIMI :

Merci.

1125

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Merci, Monsieur. J'appellerais madame Véronique Houle, s'il vous plaît.

1130 **Mme VÉRONIQUE HOULE :**

Bonjour!

1135 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Houle!

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1140 Bonsoir! En fait, ma question concerne les logements familiaux qu'il va y avoir dans la
coopérative d'habitation. En fait, ce que j'ai compris, le projet de coopérative comprendrait deux
logements familiaux. Donc moi, à l'Association des locataires de Villeray, on a une liste de familles
requérantes, de ménages requérants, qui ont besoin souvent de logement de 3 chambres à
1145 coucher. Puis l'ensemble du projet comprendra 17 % de ce que j'ai compris de 3 chambres à
coucher. Mais c'est trop peu pour qu'est-ce qu'il va y avoir dans la coopérative, en fait.

Pour nous, ça serait logique en fait qu'il y ait 17 % dans la coopérative d'habitation, 17 % de
3 chambres à coucher. Mais bon, on sait que le GRT aussi est contraint avec le programme
d'AccèsLogis à certains montants. Ceci dit, nous, je pense qu'une demande, ça serait qu'il y ait un
1150 17 %, ça serait logique qu'il y ait un 17 % qui soit dans le projet de coopérative. Voilà.

LE PRÉSIDENT :

C'est-à-dire 17 5 de logements familiaux. C'est ce que je comprends?

1155

Mme VÉRONIQUE HOULE :

Oui, c'est ça, 3 chambres à coucher.

1160 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'on pourrait demander à la Ville ou au représentant du GRT de venir nous parler de sa typologie des logements qui sont prévus dans le projet, sociocommunautaires?

1165 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Jean-François Gilker de Bâtir son quartier.

1170 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur!

1175 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

Bonsoir!

1180 **LE PRÉSIDENT :**

C'est que dans la documentation, on va présenter un tableau qui va donner à peu près la typologie générale des types de logement pour l'ensemble du projet mais on est assez muet sur la typologie de logements sociocommunautaires. Donc on aimerait avoir peut-être un peu plus de précision quant à ça, si c'est possible de le faire maintenant.

1185 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

1190 En fait, on est à l'étape, je dirais, des esquisse architecturales à ce moment-ci. Donc c'est un projet qui est encore en évolution. Sur la base des esquisses qu'on a travaillées, on arrive à une typologie actuellement qui serait à peu près la suivante : 32 logements de 1 chambre à coucher, donc 32 3 ½; 23 logements de 2 chambres à coucher, des 4 ½; et 2 logements de 3 chambres à coucher, des 5 ½.

LE PRÉSIDENT :

1195 Je vous remercie. Est-ce qu'on pourrait demander à la Ville en quoi cette typologie-là, par exemple, s'accorde avec le plan de développement urbain qui met un accent très important sur la réponse aux besoins de différents types de logement dans l'arrondissement.

M. BERNARD CYR :

1200 Pour le projet social, c'est sûr que ça répond plus à une logique de programme. C'est le programme AccèsLogis. Il y a toujours des difficultés de viabilité. Monsieur Gilker pourra en parler peut-être un peu plus amplement, mais pour les logements familles, il y a quand même une entente avec le promoteur de réaliser un certain nombre minimum d'unités de 3 chambres à coucher dans le volet privé. Donc on a exigé qu'il y ait quand même un effort de ce côté-là, ce que le promoteur a accepté de faire. Je crois que c'est 33 logements pour familles.

1205 Mais comme je disais, pour le volet social, on essaie toujours aussi d'avoir un bon nombre de logements pour familles quand les contraintes financières le permettent. Mais ici, je pense qu'il y a eu un petit peu de difficulté à – des fois, on est obligé de faire des compromis puis de laisser de côté un peu les logements les plus grands parce qu'au niveau viabilité financière, c'est un peu plus difficile.

1210 Mais monsieur Gilker pourra sûrement en parler un peu plus que nous. Mais au moins, on est content, ici dans le volet privé, on a un certain nombre de 3 chambres à coucher, ce qui n'est pas toujours le cas dans des projets privés.

1215 **LE PRÉSIDENT :**

1220 Puis dans le volet privé, quelles sont, par exemple, les mesures que vous prenez pour vous assurer que ces logements soient détenus par des familles avec enfants plutôt que par des gens plus fortunés qui pourraient se permettre justement d'acquérir un logement de plus grande dimension?

M. BERNARD CYR :

1225 Il n'y a pas pour le moment d'exigence spécifique quant aux acheteurs. Ça, c'est le volet qui est plus maîtrisé par le promoteur. Il n'y a pas d'engagement comme tel de vendre à des ménages avec famille ou non.

LE PRÉSIDENT :

1230 Donc ce ne sont pas des logements subventionnés parce qu'il semblerait que dans la présentation tantôt, on semblait nous dire que ces logements étaient subventionnés, les logements pour familles dans le volet privé.

M. BERNARD CYR :

1235 Ils seraient subventionnés dans le cadre du programme d'accession à la propriété. Si ces logements-là sont vendus à un prix maximum, je crois, de 360 000 \$, l'acheteur, si c'est un premier acheteur, c'est une première acquisition d'une propriété, peut bénéficier d'une subvention dans le cadre du programme d'accession à la propriété à la Ville de Montréal.

1240

LE PRÉSIDENT :

La commission va continuer sur cet aspect-là, on a quelques questions à poser.

1245 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Donc on comprend qu'en termes de logements familiaux dans l'immeuble sociocommunautaire, le GRT Bâtir son quartier en prévoit actuellement deux.

1250 **M. BERNARD CYR :**

Deux 3 chambres à coucher.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1255 Deux 3 chambres à coucher. Mais c'est généralement la typologie pour logements
familiaux. Maintenant, je poserais la question du côté des promoteurs pour la partie privée
justement, Monsieur Cayouette. Bon, ce n'est pas tout à fait clair dans votre document la typologie
des logements. Est-ce qu'il n'y a que 33 logements familiaux ou s'il y en a plus que ça
1260 potentiellement de 3 chambres et plus? Quand on regarde à la page 21, ce qui est passé très, très
rapidement sur l'écran tout à l'heure.

M. MARTIN GALARNEAU :

1265 D'abord, précisons les choses. Il y a une entente de signée avec la Ville, des engagements
qui sont pris envers la Ville de Montréal de dire : « On cède un terrain pour qu'il y ait du logement
sociocommunautaire. On va faire 15 % de logement abordable dans la portion privée » et on a pris
un engagement de construire 33 logements familiaux. Ça, c'est ce qui est prévu dans l'engagement
que nous avons pris envers la Ville et qui est régi avec des pénalités et tout ça. Ça fait que ça, c'est
1270 dans l'entente que vous avez eue, qui est signée avec la Ville. Ça, c'est une chose.

Ensuite de ça, la typologie qui est présentée à la page...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1275 21.

M. MARTIN GALARNEAU :

1280 ... 21 est à titre illustratif. Au moment où on se parle en fonction de notre connaissance et de
notre lecture du marché, on prévoit que ce qui sera construit sera ce qui est indiqué là avec le
33 logements qui est prévu dans l'engagement qu'on a pris envers la Ville. Ceci dit, si la demande
du marché pour des 3 chambres à coucher était énorme et qu'on avait la capacité d'en faire plus,
mais bien évidemment, on pourrait s'ajuster et en faire davantage.

1285 Donc le point que je veux faire, c'est que ce qui est indiqué ici, à part les obligations que nous avons envers la Ville, c'est une indication de ce qu'on va faire. Est-ce que ça répond à votre question?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1290

Partiellement, parce que ce que je comprenais donc, c'est que dans le diagramme qui montre qu'il y a 3 chambres à coucher incluant maisonnette, il y avait un 21, là je me disais, bon, est-ce qu'au fond, ça va être aussi du logement familial là? Je me rends compte que pas nécessairement. C'est ce que vous me dites, ça va dépendre du marché.

1295

M. MARTIN GALARNEAU :

Je ne suis pas sûr que je vous comprenne, je m'excuse.

1300

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Vas-y, Nicole.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1305

Vous avez le 15 % de logement abordable qui donne 47 logements.

M. MARTIN GALARNEAU :

1310

Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Alors dans ces 47 logements, est-ce qu'il y a du logement familial qui est prévu?

1315

M. MARTIN GALARNEAU :

Possiblement.

1320

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Possiblement.

1325

M. MARTIN GALARNEAU :

Mais dans l'engagement que nous avons signé envers la Ville – et la Ville, corrigez-moi si je ne suis pas assez précis – il n'y a pas de dire « Il y aura tant d'abordable familial. » Il n'y a pas la conjonction entre les deux pour l'abordable, elle n'est pas là.

1330

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Donc pas de conjonction entre les deux. Ça veut dire que dans l'ensemble, il pourra y avoir jusqu'à 33 logements familiaux...

1335

M. MARTIN GALARNEAU :

Ou peut-être plus.

1340

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

... ou peut-être plus, et peut-être que dans les 47 logements abordables, il pourrait y avoir quelques logements familiaux.

M. MARTIN GALARNEAU :

1345 Certainement, il pourrait. Mais ce n'est pas un engagement mais il pourrait, oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1350 Parfait.

M. MARTIN GALARNEAU :

Ça répond?

1355 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

C'est plus clair.

M. MARTIN GALARNEAU :

1360 Parfait, merci.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1365 J'aurais peut-être une autre...

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1370 Oui, allez-y.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1375 Moi, j'aurais une question par rapport à la typologie dans le sociocommunautaire. Est-ce que ce ne sont que des raisons économiques qui font qu'il n'y a que 2 logements de 3 chambres et plus?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

1380 Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Purement économique.

1385 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

1390 Oui. En fait, c'est les limites du programme et effectivement, en fait, le programme AccèsLogis, c'est un programme pan national qui s'applique à la grandeur de la province de Québec. Évidemment, les conditions de développement ne sont pas les mêmes à Montréal qu'à Saint-Tite. Par ailleurs, en termes de financement, à quelques milliers de dollars près, c'est pratiquement les mêmes conditions. On va rarement développer 6 étages béton, stationnement intérieur et ascenseur à Saint-Tite, alors qu'à Montréal, c'est une réalité.

1395 Ça fait plusieurs années qu'on fait des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec, le bailleur de fonds principal. La Ville de Montréal a fait de sérieux efforts à travers le temps en ajustant et en bonifiant certaines de ses participations financières. Par ailleurs, le gouvernement du Québec aussi a bonifié un peu son programme mais ça fait partie des ajustements qui sont demandés régulièrement. Alors on s'en va en élection, on espère que d'ici là, quand on arrivera à la construction, des bonifications auront été apportées mais essentiellement, pour l'instant, ce sont des questions d'ordre financier, les limites intrinsèques au programme AccèsLogis.

1400

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'on a apporté un éclairage suffisant par exemple à votre question?

1405 **Mme VÉRONIQUE HOULE :**

Oui.

1410 **LE PRÉSIDENT :**

Je vous remercie.

Mme VÉRONIQUE HOULE :

1415 Merci beaucoup, Madame Houle.

LE PRÉSIDENT :

Maintenant, j'appellerais madame Nicole Gendron, s'il vous plaît.

1420

Mme NICOLE GENDRON :

Bonsoir!

1425 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Madame Gendron.

Mme NICOLE GENDRON :

1430

Alors j'ai deux questions. La première a trait à la circulation. Alors on sait qu'avec le projet de Castelneau, on ajoute 350 unités, on va ajouter encore un autre 350 unités, ça fait 700 unités. On parle également de joindre Ogilvy, de faire la traverse entre Ogilvy et de Castelneau. On parle aussi d'ajouter 2 000 personnes qui vont venir travailler dans le quartier. Donc ça me semble avoir des impacts ou ça aura des impacts importants sur la circulation. J'aimerais savoir quels sont les – j'ai cru comprendre qu'il y avait des études d'impact, alors j'aimerais savoir quels sont les impacts qui sont envisagés et aussi quelles sont les mesures qui vont être prises dans les carrefours, comment on envisage traiter cet accroissement?

1435

1440

LE PRÉSIDENT :

Alors du côté du promoteur, pour répondre à cette question, vous avez fait votre étude de circulation?

1445

M. ROCH CAYOUE

Oui, l'ingénieur va y répondre.

1450

LE PRÉSIDENT :

Dans l'étude de circulation et principalement sur l'impact du projet sur la circulation dans le secteur, on comprend que la question qui est posée ici est un petit peu plus large puisqu'effectivement, la municipalité nous présentait qu'il y avait 2 000 nouveaux travailleurs qui viendraient s'installer progressivement dans le sous-secteur, parce que ce n'est pas dans tout le quartier, donc c'est un secteur assez circonscrit, plus un certain nombre de logements qui sont actuellement en construction, plus ceux qui s'en viennent. Donc on voudrait peut-être que vous abordiez un volet un petit peu plus large que votre étude de circulation.

1455

M. ARISTOMEN ANÉZIRIS :

1460

Enfin, j'ai peut-être une réponse uniquement pour l'étude de circulation, puisque l'étude de circulation effectuée tient compte du projet résidentiel Ateliers Castelnau. En fonction des normes de la Ville de Montréal qui est d'utiliser les outils disponibles, 350 logements, on parle d'environ 200 déplacements à l'heure. Déplacements à l'heure, c'est des personnes qui sortent, qui rentrent dans un condo le matin et le soir. Il y a trois sortes de déplacements qui peuvent être effectués. Naturellement, il y a des gens qui sortent en auto, il y a des gens qui prennent le transport en commun et des gens qui marchent à pied également.

1465

1470

Lorsqu'on prend les données pour l'arrondissement de Villeray dans le secteur, on s'aperçoit qu'en tenant ces facteurs-là et en combinant avec les outils disponibles à la Ville de Montréal, qu'il y a environ 80 déplacements véhiculaires de plus dans le secteur générés par les condos des ateliers. On n'a malheureusement pas fait d'étude concernant les autres projets de développement dans le secteur, ni la question du prolongement de Castelnau pour traverser de l'autre côté de la voie ferrée.

1475

1480

Mais le projet en tant que tel, si on parle uniquement du projet résidentiel, des condos, 80 véhicules, une fois que la circulation est redistribuée dans le réseau, a peu d'impact. On a proposé dans l'étude certaines mesures de bonification, surtout près de l'intersection de Castelnau/Waverly. Signalisation, marquage, stationnement sur rue également feront partie de l'étude. Par contre, en termes d'impact sur la circulation, on parle de quelque chose de très minime dans le secteur.

LE PRÉSIDENT :

1485

Le projet lui-même. Est-ce qu'à la Ville de Montréal, dans votre présentation, vous nous indiquez effectivement qu'il y a 2 000 nouveaux travailleurs qui s'en viennent dans le secteur. Il y a très, très peu de cases de stationnement non seulement dans ce projet-ci mais dans les autres projets, il y a très, très peu de cases de stationnement extérieur. Le stationnement sur rue actuellement est largement occupé. On est à côté du parc Jarry donc où il y a des grands

1490 événements. Est-ce que c'est un volet qui a été étudié probablement dans le plan de
développement urbain? Est-ce que vous pourriez apporter un peu d'éclaircissement par rapport à
ce volet-là du dossier?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

1495

J'ai une portion de la réponse, en fait, puis peut-être qu'on demandera à nos collègues de la
circulation s'ils ont des informations supplémentaires à ajouter. En fait, pour le secteur, je crois qu'il y
a plusieurs éléments qu'on doit mettre en lumière. Le premier donc, on est dans un ancien secteur
industriel, donc la trame de rue a été aménagée pour desservir principalement des véhicules lourds,
1500 donc du camionnage. Ça nous laisse quand même un peu de jeu pour venir travailler la géométrie à
venir. Comme on vous a présenté dans le Plan de développement urbain, économique et social, il y
a plusieurs interventions qui ont été identifiées. Le réaménagement de ces accès-là en fait partie,
notamment de Castelneau.

1505

Maintenant, il n'y a pas d'études de circulation qui ont été réalisées pour l'ensemble du
secteur au jour d'aujourd'hui. Le projet de lien reliant Ogilvy et de Castelneau est à l'étude par l'Office
des transports du Canada puisqu'on parle d'un passage à niveau sur les voies ferrées. Pour
déposer cette demande-là, donc effectivement une étude de circulation sur les incidences
préliminaire a été réalisée.

1510

LE PRÉSIDENT :

Ce passage à niveau, il est véhiculaire ou piétonnier uniquement?

1515

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

En fait, c'est pour tous les modes de transport. Donc on parle autant véhiculaire, transport
en commun, piste cyclable et donc piétons. Donc une étude préliminaire a été réalisée qui donc
indique les incidences ne sont pas très grandes, sinon on ne pourrait pas passer auprès de l'Office.

1520 Maintenant qu'on est en séance de médiation avec l'Office, il faudrait valider la disponibilité de ces informations-là, le temps que le dossier soit entendu par le groupe de médiation.

LE PRÉSIDENT :

1525 Madame, est-ce qu'on a abordé suffisamment le dossier ou si vous avez des questions plus précises?

Mme NICOLE GENDRON :

1530 J'avoue que je suis étonnée de penser qu'on développe un projet, un secteur, et qu'on augmente la densité sans être capable de nous expliquer, sans même justifier qu'on a fait une étude d'impact sur l'ensemble. Je suis vraiment étonnée. Je ne sais pas si, au niveau de la circulation, les gens – monsieur Hernandez parlait qu'il y avait des gens de la circulation qui avaient peut-être des informations supplémentaires à fournir?

1535

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y a des gens ici du Service de circulation? Oui. Bonsoir, Monsieur!

1540 **M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :**

1545 Bonsoir, Monsieur le président! Jean-Philippe Desmarais, au central à la Ville de Montréal. Je peux peut-être déjà préciser, Monsieur le président, qu'il y a une étude qui est en cours pour le programme de développement urbain, économique et social du secteur Marconi/Alexandra. Les résultats ne sont pas encore disponibles. Par contre, effectivement, il est supposé de prendre en compte tous les développements qui ont été énoncés un petit peu plus tôt ce soir.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1550

Est-ce qu'on sait quand ça va être terminé?

LE PRÉSIDENT :

1555

Ça va être terminé à quel moment votre...

M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :

1560

Ce n'est pas un dossier sur lequel je travaille personnellement. Je suis un petit peu embêté de vous répondre à brûle-pourpoint comme ça. À tout le moins en 2014, c'est ce que je peux vous dire à ce moment-ci.

LE PRÉSIDENT :

1565

D'accord. Merci.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1570

Est-ce que ça touche là les rues, le carrefour par exemple de Castelneau/Saint-Laurent? Ensuite, Clark. Est-ce que tout va être touché?

M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :

1575

Oui, oui, oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Parce que ça a des incidences importantes, pour les piétons entre autres.

1580 **M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :**

La zone d'influence de ce PDUES-là est assez vaste et est incluse dans le projet d'étude, à ma connaissance.

1585 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Et en vertu du présent projet immobilier aussi, tout autant que du plan de développement dans son ensemble?

1590 **M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :**

Vous voulez dire l'incluant?

1595 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Oui.

M. JEAN-PHILIPPE DESMARAIS :

1600 Oui, bien sûr.

LE PRÉSIDENT :

1605 On comprend ici qu'on est en avant-projet. Il y a un horizon de développement de ce projet-là, on semble voir dans la documentation que c'est un horizon, je pense, de 8 à 10 ans. Et on voudrait savoir en quoi ce projet-là, par exemple, est relativement – parce que j'ai vu dans la carte de la Ville de Montréal, quand vous avez présenté, vous avez présenté un périmètre à l'intérieur duquel le projet doit nécessairement s'inscrire. Sauf que c'est un périmètre relativement proche du plan d'implantation qui est proposé ici par les architectes. Donc en quoi ce projet-là risque d'être très différent dans un horizon 8-10 ans que celui qui nous est présenté ce soir?

1610

M. ROCH CAYOUCETTE :

1615 Je peux vous répondre. Je ne crois pas qu'il va être différent, en fait. Il peut y avoir des
nuances qui vont être apportées. On comprend que des ailes d'un bâtiment, quand on fait de
l'habitation, c'est plus ou moins soit 20 mètres, 18 mètres. Les périmètres qui sont prévus sont plus
larges que ça, pas nécessairement pour faire des bâtiments plus épais ou plus large, parce que ce
n'est pas efficace de toute façon, on se ramasse juste avec des pièces pas de fenêtre. C'est plus
1620 l'idée que peut-être que la barre pourrait comme jouer un peu, si on veut, à l'intérieur. Donc c'est de
se donner un peu de marge de manœuvre dépendant des typologies ou dépendant de toutes sortes
de choses qui pourraient arriver que je ne sais pas c'est quoi, mais qui feraient en sorte que ça
donne une certaine marge d'implantation.

1625 Parce qu'effectivement, on est en avant-projet. On ne peut pas tout prévoir d'avance mais il
faut quand même se garder certains paramètres. Mais cela étant dit, ce n'est pas des grosses
marges qui sont prévues actuellement.

LE PRÉSIDENT :

1630 Quant au nombre de cases de stationnement qui est prévu, par exemple, pour le projet, il
est entièrement en sous-sol. Vous avez prévu un ratio de ,7 case...

M. ROCH CAYOUCETTE :

1635 C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

1640 ... pour chacun des logements. Ces cases de stationnement là sont vendues aux occupants
éventuels.

M. ROCH CAYOUE

Exact.

1645

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que généralement toutes ces cases-là sont vendues dès le départ ou si elles sont plutôt reportées dans le temps?

1650

M. ROCH CAYOUE

Je peux répondre pour le promoteur, mais elles sont vendues au fur et à mesure. Évidemment, le projet se fait par phase. Pour chacune des phases, il y a une portion du sous-sol qui est faite. Puis il y a à peu près toujours la même proportion de stationnement qui est prévu pour chacune des phases. Puis le .7, ça correspond pas mal au taux d'absorption qui a été observé dans l'autre projet.

1655

LE PRÉSIDENT :

On comprend que la phase 1, c'est le stationnement qui va desservir à la fois le groupe sociocommunautaire et la phase 1 de votre projet. À partir du moment où vous êtes aussi le promoteur du 7400 Saint-Laurent, donc l'horizon de développement de la phase 1 en termes de temps, c'est quoi?

1660

1665

M. ROCH CAYOUE

Ça, peut-être plus Stéphane va répondre.

1670

M. STÉPHANE CÔTÉ :

1675 Écoutez, il faut comprendre que c'est un avant-projet, c'est préliminaire. Il y a une situation avec le marché. On ne sait même pas quand Bâtir son quartier va être prêt à démarrer. On ne sait pas exactement par quel bout le phasage va se faire. Ça risque de commencer vers le côté ouest, tel que vous le mentionnez. Mais là, on n'est pas en mesure de répondre à cette question-là aujourd'hui.

LE PRÉSIDENT :

1680 C'est-à-dire que le projet de Bâtir son quartier, c'est celui qui est le déclencheur du projet, c'est ce que vous nous dites?

M. STÉPHANE CÔTÉ :

1685 Non, mais vous nous dites que quand Bâtir son quartier – vous demandez dans votre question : quand Bâtir son quartier va commencer, est-ce que nous, on va commencer en même temps qu'eux? On ne le sait pas.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1690 Est-ce que le stationnement, le premier stationnement ou la première phase, ça serait sous le bâtiment de Bâtir son quartier? Ce n'est pas sûr.

M. STÉPHANE CÔTÉ :

1695 On peut penser que oui mais ce n'est pas déterminé. Mais le premier des deux, soit la partie privée ou la partie Bâtir son quartier, le premier fait la rampe de stationnement.

LE PRÉSIDENT :

1700

Donc il pourrait y avoir la rampe de stationnement sans que le stationnement sous le bâtiment sociocommunautaire soit construit?

M. STÉPHANE CÔTÉ :

1705

Absolument.

LE PRÉSIDENT :

1710

D'accord. Disons que par rapport à l'étude de circulation – juste pour terminer – c'est-à-dire que monsieur nous donne l'information à l'effet qu'il y a une étude générale en cours pour tout le secteur, l'étude de circulation du promoteur ne portait que sur l'impact de ce projet résidentiel là sur la rue Castelnau, en fait. Donc on comprend que vos préoccupations seront traduites dans un mémoire que vous nous acheminerez?

1715

Mme NICOLE GENDRON :

1720

Pas nécessairement mais je suis quand même étonnée parce que j'ai assisté à l'autre rencontre pour le projet du 7400. À ce moment-là, on nous avait dit qu'il y avait une étude d'impact. On avait également abordé le fait qu'il n'y a pas que les propriétaires qui stationnent, il y a également une certaine quantité de personnes qui viennent pour visiter. Puis là, on ajoute encore des éléments de gens qui vont travailler dans le secteur. Alors est-ce que l'Office de consultation va exiger qu'il y ait une étude d'impact avant? Est-ce qu'il faut écrire un mémoire pour ça?

1725

LE PRÉSIDENT :

On a bien entendu.

Mme NICOLE GENDRON :

1730

Vous avez bien compris?

LE PRÉSIDENT :

1735

Oui, oui. Est-ce que vous aviez une deuxième question?

Mme NICOLE GENDRON :

1740

J'avais une deuxième question qui est en marge de tout ça. Très rapidement. On a vécu la construction du 7400 et on a vécu également les conséquences sur les infrastructures de cette construction, plus spécifiquement sur le boulevard Saint-Laurent. Alors on sait que ça a demandé la présence de beaucoup de camions lourds et actuellement, le boulevard Saint-Laurent est dans un état surtout du côté de De Castelneau, dans un état vraiment pénible pour les résidents qui doivent circuler. On ne parle pas seulement du trottoir, on parle de la rue dont le niveau ne permet pas l'écoulement des eaux, ce qui fait qu'il y a tout plein de gens qui sont obligés de changer de rue et personne semble avoir pris la responsabilité de ça.

1745

1750

Alors ce que je me demandais, c'est qui dans le fond, est-ce qu'on va tenir compte des impacts sur les infrastructures? Est-ce que c'est la municipalité? Est-ce que c'est le promoteur qui, quelque part, doit avoir une responsabilité? Parce que là, on va ajouter encore pour 10 ans des camions lourds dans le secteur.

LE PRÉSIDENT :

1755

Est-ce que la Ville peut avoir un élément de réponse quant à cette préoccupation-là de madame?

M. BENOÎT LACROIX :

1760 Bonsoir, Madame!

Mme NICOLE GENDRON :

1765 Bonsoir!

M. BENOÎT LACROIX :

1770 Écoutez, moi dès votre intervention de ce soir, je vais faire demain donc un certain nombre de vérifications sur place avec l'équipe des travaux publics de l'arrondissement. Vous comprenez que le réseau artériel à la Ville relève des collègues des services corporatifs. Alors si à l'arrondissement, on se rend compte qu'il y a une détérioration telle que ça crée les conditions que vous avez mentionnées, on va faire des interventions pour qu'il y ait des réparations temporaires pendant la durée des travaux.

1775 Alors il est sûr que, un peu comme on l'a mentionné depuis le début de la soirée, vous savez, ce territoire-là est à l'intérieur d'un territoire plus grand qu'on appelle le PDUES, le grand territoire. Il est prévu déjà à la demande de l'arrondissement que toutes les rues de ce territoire, y compris l'intersection dont vous parlez, doivent faire l'objet de réaménagement majeur en termes de voirie municipale. On parle comme le disait monsieur Hernandez, c'est une géométrie qui était faite pour accueillir des camions lourds, des grands camions. Le changement de vocation du secteur va amener probablement des réductions de chaussée.

1785 À l'arrondissement, aussi on voudrait travailler à l'enfouissement du réseau de câblodistribution et d'électricité. On voudrait aussi verdir de beaucoup ce territoire-là. C'est déjà tout ça des orientations qui ont été faites par écrit dans le cadre des demandes de l'arrondissement pour ce fameux plan de développement du secteur.

1790 Alors il y a vraiment une volonté de créer une voirie à la hauteur des aspirations des citoyens du secteur. Et pour conclure sur l'état de détérioration du boulevard Saint-Laurent, soyez assurée que dès demain, il va y avoir des appels téléphoniques qui vont être faits pour aller vérifier l'état de la chaussée pendant la durée des travaux. Déjà, on va faire des interventions là-dessus.

Mme NICOLE GENDRON :

1795 Je vous remercie. Vous êtes Monsieur?

M. BENOÎT LACROIX :

1800 Benoît Lacroix. Donc je suis le directeur aménagement urbain, service aux entreprises à l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

Mme NICOLE GENDRON :

1805 Parfait. Merci, Monsieur Lacroix.

M. BENOÎT LACROIX :

Je vous en prie, Madame.

1810 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Madame.

Mme NICOLE GENDRON :

1815 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1820 Oui?

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1825 J'ai une question de précision. On comprend donc que la fenêtre de développement du projet des Ateliers Castelnau, c'est 8-10 ans. Est-ce que la construction ou la démolition ou la décontamination ne commencera que quand le projet du 7400 sera complètement terminé dans toutes ses phases? Ou si ça peut être en parallèle, ces deux secteurs en développement immobilier ?

1830 **M. MARTIN GALARNEAU :**

Ça pourrait être en parallèle.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1835 Ça pourrait être en parallèle.

M. MARTIN GALARNEAU :

1840 Ça pourrait. Mais c'est parce que c'est vraiment les conditions de marché qui vont dicter le moment où un projet va démarrer ou pas démarrer, etc. Alors c'est pour ça que c'est très – malheureusement, c'est très difficile de répondre de façon très précise : voici à quel moment le projet démarrera ou ne démarrera pas, durera tant d'années ou tant d'années. On a cette contrainte-là.

1845

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1850

Est-ce que ça veut dire qu'on peut comprendre qu'il pourrait y avoir le démarrage, d'abord le démarrage de Bâtir son quartier de la coopérative même qui pourrait commencer avant la partie privée?

M. MARTIN GALARNEAU :

1855

C'est possible, oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

C'est dans les possibilités.

1860

M. MARTIN GALARNEAU :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1865

1870

Le volet démolition du complexe industriel existant, il est prévu à quel moment? Puis compte tenu que le projet disons semble vouloir démarrer dans la portion ouest, quelles seraient les mesures, par exemple, de protection qui pourraient être apportées sur le bâtiment à caractère architectural disons qui est les anciens ateliers des sourds-muets ? Donc ça serait quoi les mesures de protection temporaire pour ce bâtiment-là qui risquerait d'être isolé? Est-ce qu'il va être vacant pendant plusieurs années? Est-ce que vous allez adopter des mesures particulières pour assurer le maintien des qualités architecturales de ce bâtiment-là?

M. STÉPHANE CÔTÉ :

1875

Écoutez, si la démolition des autres bâtiments se fait et que le bâtiment patrimonial n'est pas rénové ou restauré immédiatement, je vous dirais que c'est assez facile de le maintenir en bon état parce qu'il était là en premier, lui, puis les autres bâtiments sont venus se construire à côté. Il est même possible que le bâtiment serve pour des bureaux de chantier ou des trucs comme ça. Et puis il est en plein centre du projet. Donc si vous pensez au vandalisme ou des choses comme ça, et à côté, il y a un immeuble qui va être habité dans quelques mois, donc on veut le maintenir en bon état, puis on veut le maintenir en vie évidemment. Donc ça, c'est un niveau de détail dans lequel on va rentrer au niveau de l'exécution mais je vous dirais qu'on n'entrevoit pas vraiment de problème à ce niveau-là.

1880

1885

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Moi, j'aurais une petite complémentaire à ce que j'avais demandé tout à l'heure. Ce qui veut dire que si jamais était le bâtiment concernant la coopérative ou Bâtir son quartier, est-ce que ça veut dire que déjà les ententes sont conclues entre vous et le GRT?

1890

M. MARTIN GALARNEAU :

Les ententes, on peut dire, sont conclues. Ce n'est pas encore signé mais la semaine dernière, il y avait des petites virgules à finaliser que nous avons finalisées et fort probablement que lors des prochaines audiences, l'entente avec le GRT sera signée. Ça fait qu'au moment où on se parle, on peut dire que c'est réglé et il va juste finir à...

1895

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Est-ce que ça touche, par exemple, la copropriété, les copropriétés, par exemple, tout ce qui touche les stationnements, parce que c'est un seul stationnement ?

1900

M. MARTIN GALARNEAU :

1905

Oui. Oui, mais en fait, on ne règle pas tout dans le détail mais ce qui est prévu, c'est qu'il y aura – c'est un lot distinct qui est créé pour la coopérative et le reste de la copropriété sera sur un autre lot. Effectivement, il y aura une rampe d'accès qui sera commune aux deux projets et ce qui va régir la relation entre la copropriété et la coop, ce sont des conventions de servitude – c'est tout à fait usuel – qui vont régir la relation entre la coop et le condominium. Alors nous n'avons pas rédigé la servitude, par contre, dans l'entente qui interviendra avec le GRT, il est prévu qu'il y aura une servitude. Autrement dit, la mécanique juridique est annoncée.

1910

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1915

Parce qu'il y a le partage des espaces communs, il y aura des ascenseurs...

M. MARTIN GALARNEAU :

1920

Non, absolument pas.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1925

Absolument pas.

M. MARTIN GALARNEAU :

1930

Non. Tout ce qu'on va faire, c'est qu'il y a une partie de nos stationnements qui sera sous, effectivement. Alors ce qu'on va faire, c'est que nous allons construire les fondations pour faire leur bâtiment, nous allons acheter un certain nombre de places de stationnement – si ma mémoire est bonne, c'est 14 – et là, ces 14-là, ça il y a une zone grise, ces 14-là, ça sera ou bien un achat sous forme de servitude d'usage qui sera fait ou bien donc, on créera un lot distinct.

1935

Mais là, on rentre dans la technicalité juridique pas mal, puis ça, on ne l'a pas encore déterminé mais ça va être un ou l'autre. Mais c'est un droit réel au sens du Code civil qui va être créé pour ces places de stationnement. Mais en gros, je me répète et je récapitule, la relation entre la copropriété et la coop va être régie par les conventions de servitude. Et une préoccupation de la GRT était de faire en sorte qu'ils soient le plus autonome possible en termes de gestion, autrement dit, ils ne voulaient pas que, par exemple, l'entretien de nos espaces communs soit versé dans un grand tout. Alors ça, on a accepté de le faire. Ça fait qu'autrement dit, eux vont être sur leur lot distinct avec leur jardin, etc. et nous serons sur notre lot avec notre jardin et on essaie de limiter le plus possible ce qui est mis en commun, à la demande de la GRT.

1940

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1945

Donc pas de cohabitation non plus pour les jardins?

M. MARTIN GALARNEAU :

1950

Non. Ça, encore une fois, c'était une demande faite par les promoteurs du logement sociocommunautaire.

LE PRÉSIDENT :

1955

Merci beaucoup. J'appelle maintenant monsieur José Canavera, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Canavera!

M. JOSÉ CANAVERA :

1960

Moi, je vais m'adresser d'abord au promoteur. Je vais le féliciter pour leur présentation. Les présentations sont toujours très, très belles. Par contre, je vais vous donner mes condoléances pour le projet 7400 Saint-Laurent.

LE PRÉSIDENT :

1965

Est-ce que vous avez des questions?

M. JOSÉ CANAVERA :

1970

Oui, oui. Bien, ça va dans la séquence et je m'explique. C'est que normalement, les projets sont beaux, la réalité – et j'invite tout le monde qu'il y a dans la salle à voir qu'est-ce que à date ça a été construit. Monsieur vient de dire qu'en hauteur, toujours 1 mètre de plus ou 2, ça va. En largeur, l'espace entre les édifices, c'est toujours le minimum. Le résultat, c'est que l'édifice des sourds-muets actuellement la moitié, la moitié sud, elle n'a plus de soleil en hiver. Et là, vous avez parlé du soleil l'été...

1975

LE PRÉSIDENT :

S'il vous plaît, maintenez votre relation avec le président de la commission, s'il vous plaît.

1980

M. JOSÉ CANAVERA :

L'été, le soleil, c'est pas important. En hiver, oui. Et c'est présentement qu'il faut voir les conséquences des constructions qui ont été faites. L'édifice des sourds-muets présentement avec la phase 1 n'a plus de soleil.

1985

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez une question précise par rapport à ça, parce que vous êtes en train de nous parler de votre mémoire?

1990

M. JOSÉ CANAVERA :

1995 Oui, c'est par rapport à la densité, parce qu'évidemment, si on construit des édifices de plus en plus grands, de plus en plus collés les uns contre les autres, ça va avoir des conséquences non seulement au point de vue densité comme aussi au point de vue environnemental. Le soleil, par exemple, c'est très important comme vous savez.

2000 Et ma question, elle est celle-ci : est-ce que c'est possible de réduire le nombre de logements qui sont prévus compte tenu que l'impact au point de vue densité est énorme et pas seulement au point de vue trafic ? Déjà, le nombre de personnes au parc Jarry l'été, c'est énorme. Moi, j'habite ici, je déménage aussitôt que je vends mon condo, c'est impossible, les conséquences sont terribles. J'ai de la misère d'ailleurs à vendre parce que la construction, elle est là, et il y a beaucoup de monde, il va y avoir beaucoup plus de monde parce que ce n'est pas juste le projet qui
2005 est là, il y a d'autres condos sur la rue De Castelnau. Est-ce que vous avez tenu compte – ma question, je la précise – est-ce que vous avez tenu compte de la densité de la population, et ça, au point de vue personnes, autos, circulation, etc., tous les impacts?

LE PRÉSIDENT :

2010 D'accord. Je ne sais pas, la municipalité nous a parlé d'une augmentation de la densité, du rapport de plancher/terrain du nombre. Est-ce que vous auriez des éléments de réponse pour répondre à la préoccupation de monsieur Canavera?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2015 Bonsoir! Donc par rapport à la densité, vous avez posé une question, Monsieur le président, par rapport à la modification de la densité au Plan d'urbanisme, en fait. Donc ultérieurement, la densité qui était fixée au plan était une densité de 3, c'est-à-dire, on parle toujours de coefficient
2020 d'occupation du sol, la relation entre la superficie de plancher construite et la superficie de terrain. Donc suite aux études effectuées, les analyses effectuées dans le cadre du Plan de développement urbain, économique et social, il y a eu la décision de le hausser à 4.5. Maintenant, le projet ici est

2025 sous la barre du 3 qui était précédemment prévue au Plan d'urbanisme avant les modifications. Donc les modifications récentes du Plan d'urbanisme n'ont pas d'incidence sur la densité du projet à l'étude. Donc on parle d'une densité de 2.6 pour le projet à l'étude ce soir.

2030 Deux autres éléments que je voudrais mettre en lumière, donc au Plan d'urbanisme depuis 2004, on prévoit la densification encore une fois des sites en reconversion principalement aux abords des infrastructures majeures de transport en commun et le PMAD – donc le Plan métropolitain d'aménagement et de développement – qui a été déposé dans les dernières années exige de la Ville – puis là, ça va se relayer dans les futurs documents de planification – exige de la Ville un minimum, une densité minimale, si je me souviens bien, de 1.9 ou 2 aux abords de ces mêmes équipements-là.

2035 Actuellement, on n'a pas un minimum très fort qui est fixé mais si on avait fixé un minimum qui serait conforme aux attentes de la Communauté métropolitaine de Montréal, on se devrait de fixer à 1.9 ou à 2. Donc on croit qu'un projet qui affiche une densité de 2.6 comme aujourd'hui s'enligne, je crois, assez bien avec les stratégies et la planification supramétropolitaine qui est prévue aujourd'hui.

2040

M. JOSÉ CANAVERA :

Excusez. Est-ce que vous tenez compte aussi des autres logements qui sont en train de se construire dans la rue et dans le quartier?

2045

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2050 Les densités que je vous ai mentionnées, c'est des densités nettes, c'est-à-dire des densités par site et non pas en incluant la voie publique. À ma connaissance, il n'y a aucun des derniers projets qui a été approuvé qui excédait le 3. Et je suis assez certain de cette réponse.

LE PRÉSIDENT :

2055 Mais la question de monsieur porte aussi sur le fait qu'on annonce aussi dans le sous-
secteur 2 000 emplois également. Donc je pense qu'il y a une préoccupation aussi par rapport à ça.
Ou l'étude de circulation ne sera pas complétée peut-être avant la fin de l'année 2014.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2060 Vous me corrigerez, Monsieur le président, j'ai entendu pas beaucoup par rapport à la
circulation, plus par rapport à l'utilisation peut-être de différents sites dont le parc Jarry.

M. JOSÉ CANAVERA :

2065 L'ensemble. Je parle de l'ensemble. Quand je parle de densité, la circulation est incluse
aussi et le nombre de personnes qui circulent soit à pied, soit au parc Jarry, partout, dans l'utilisation
de qu'est-ce qui existe. Je vous parle de qu'est-ce que je vois déjà actuellement parce que ça fait 11
ans que j'habite ici et malheureusement, maintenant je pars parce que les conditions ne sont plus
les mêmes et elles s'empirent. C'est de valeur mais c'est comme ça. Et je ne voulais pas partir sans
2070 laisser un petit héritage à ceux qui vont me remplacer parce que je trouve très malheureux le projet
qui a déjà été fait et ça n'augure pas que le nouveau, il va être meilleur. C'est pour ça que je suis là
aujourd'hui et...

LE PRÉSIDENT :

2075 D'accord. On comprend que vous allez nous déposer un mémoire à cet effet.

M. JOSÉ CANAVERA :

2080 C'est sûr.

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

2085

M. JOSÉ CANAVERA :

Et la deuxième question, c'est est-ce que la Ville de Montréal maintenant...

2090

LE PRÉSIDENT :

Là, vous vous adressez toujours au président.

M. JOSÉ CANAVERA :

2095

Oui. La Ville de Montréal, est-ce qu'elle a maintenant renoncé à construire des duplex, des triplex et des petites maisons? Est-ce que ça n'existe plus à Montréal? On ne voit plus. Qu'est-ce qui arrive? Est-ce que la Ville veut que tout le monde déménage dans la banlieue? C'est juste des condos qu'on voit construire. On ne voit pas d'autre chose. Et ça, je parle en général, pas seulement ici. Mais ici, c'est plus grave parce que c'est trop concentré, c'est trop de densité.

2100

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il y a un élément de réponse quant à cette préoccupation de monsieur Canavera?

2105

M. BENOÎT LACROIX :

Bonsoir, Monsieur!

2110 **M. JOSÉ CANAVERA :**

Bonsoir!

2115 **M. BENOÎT LACROIX :**

2120 Benoît Lacroix à nouveau, directeur aménagement urbain ici à l'arrondissement. Premièrement, presque tout Villeray au complet est zoné 2 à 3 étages. Vous savez, actuellement, le zonage de Villeray est à peu près une photo de l'existant avec une règle : quand les voisins sont à 2, on fait du 2; quand les voisins sont à 3, on fait du 3. Ce qu'on appelle la fameuse règle d'insertion. Donc là-dessus, je peux vous rassurer, tout le territoire de Villeray, du parc Jarry jusqu'à Christophe-Colomb, entre Jarry et Jean-Talon, c'est une très, très grande zone de hauteur qui correspond à ce que je viens de vous mentionner. Il y a très peu d'endroits dans l'arrondissement où on peut construire plus de 3 étages.

2125 Vous en avez un ici ce soir devant vous mais je tiens à vous mentionner une chose. Ce territoire-là était déjà zoné à 6 étages à la Ville depuis l'adoption du règlement d'urbanisme de 94, ce qu'on appelle nous le fameux règlement U1, Urbanisme 1, qui est issu du premier plan d'urbanisme de la Ville. Donc l'équipe n'a pas engendré dans son travail une modification substantielle à la hauteur. La hauteur du secteur est déjà identifiée à 6 et nous avons considéré ça suffisant. Malgré toutes les discussions qu'on a eues avec plusieurs personnes intéressées à venir investir dans ce territoire-là, la position de l'arrondissement depuis la création de l'arrondissement, c'est qu'on ne dépasserait pas 6 étages. Et ça a été repris par nos collègues des services corporatifs dans le cadre du fameux document PDUES dont monsieur Hernandez a parlé à plusieurs reprises ce soir. Premier point.

2135

Autre point, vous avez raison, c'est plus dense que le Villeray historique mais vous savez, les bâtiments que nous avons, le bâtiment des sourds et muets qui fait à peu près un équivalent 6 étages, les bâtiments d'emploi qui étaient occupés jadis par le textile, qui sont maintenant vacants, font 8 étages, etc., ça aussi c'est un certain Villeray qui existe depuis très longtemps et ces

2140 bâtiments-là sont supérieurs à la hauteur de 3 étages historique. Alors on essaie de combiner ces questions-là, statu quo au niveau des hauteurs et en même temps des bâtiments vacants.

2145 En fait, nous travaillons très fort à développer de l'emploi dans ces bâtiments-là, vous avez raison, ça va changer les conditions de vie, c'est quelque chose qui est réel, les bâtiments sont maintenant vacants et nous voulons les transformer à des fins d'emploi. Nous ne voulons pas de bâtiment vacant dans l'arrondissement, on veut des secteurs économiques en santé. On a travaillé très fort pour faire la promotion de ce territoire et ça va faire que des bâtiments de 8 étages vacants vont être occupés bientôt par de l'emploi. On a fait la même chose de l'autre côté de la voie ferrée dans le côté Parc-Ex, ça va modifier les conditions du secteur, vous avez raison mais en même temps, c'est le prix à payer aussi pour redonner une certaine vitalité économique et ne pas laisser le quartier ou des grandes parties du quartier à l'abandon.

M. JOSÉ CANAVERA :

2155 Excusez-moi mais je pense qu'il y a un malentendu, puis je me suis peut-être mal expliqué mais je ne parle pas des bâtiments, je parle des nouveaux bâtiments qui se construisent et il n'y a rien qui se bâtit maintenant qui ne soit pas des condos, incluant ici. Je suis d'accord, les bâtiments existants, il faut les utiliser, il faut profiter au maximum. Mais il n'y a rien qui justifie qu'à côté de ces bâtiments, comme on a fait au 7400, on colle un autre gros bâtiment entre les deux. D'ailleurs, la phase 1, c'est entre l'imprimerie et l'édifice des sourds-muets, et ça, ce n'est pas un...

LE PRÉSIDENT :

2165 On comprend que vous êtes en train de nous faire le premier chapitre de votre mémoire. Disons que le but de la soirée d'information, c'est justement pour être capable de poser des questions. Donc on permettrait – vous avez déjà posé vos deux questions.

M. JOSÉ CANAVERA :

2170 Non, il n'a pas répondu à ma question parce qu'il a parlé des édifices existants. Moi, je parle
des nouvelles constructions.

LE PRÉSIDENT :

2175 C'est ça. Je vous remercie beaucoup, Monsieur Canavera.

M. JOSÉ CANAVERA :

2180 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2185 Donc j'appelle madame Roxanne Couture, s'il vous plaît. Il nous reste trois personnes avec
madame Couture. Donc on va permettre à ces trois personnes de poser leurs questions et puis, par
la suite, on aura peut-être quelques questions de la part des commissaires, puis on pourra terminer
la soirée d'information de ce soir. Bonsoir, Madame!

Mme ROXANNE COUTURE :

2190 Bonsoir! J'ai deux questions. La première question, c'est pour les représentants de la Ville.
Ça concerne le trafic des voitures. Quand je marche sur la rue De Castelneau, je vois souvent des
automobilistes qui sont sur Saint-Laurent et qui prennent De Castelneau, qui coupent, justement
parce que sur De Castelneau, il y a peu de signalisation routière, il y a peu d'Arrêt Stop. Je voulais
savoir si la Ville a l'intention d'ajouter des Arrêt-Stop ou des passages piétonniers à cet endroit-là ?

2195

LE PRÉSIDENT :

2200 Donc je ne sais pas si vous pouvez apporter un complément d'information à notre monsieur tantôt, qui est venu nous présenter – de votre service à l'époque – il y avait une étude en cours. Est-ce qu'il y aurait un complément d'information?

M. BENOÎT LACROIX :

2205 Très rapidement. Nous, on est d'avis, Madame, que tous les paramètres de circulation dans le quartier vont être appelés à évoluer et à changer grandement au fur et à mesure de l'arrivée des nouveaux citoyens et des emplois. Donc il va y avoir un nouveau paysage et aussi une nouvelle voirie municipale qui va tenir compte de l'arrivée des nouveaux travailleurs et des nouveaux résidents. Donc les points que vous soulevez, c'est des points auxquels on pense déjà avec nos collègues des services corporatifs. Et toute la voirie municipale du secteur va être appelée à changer aussi en matière de règles de circulation.

2210

Mme ROXANNE COUTURE :

2215 D'accord, merci. Puis j'ai une deuxième question. La deuxième question, c'est pour les promoteurs du projet. Est-ce qu'ils ont pensé à des façons de minimiser le bruit des futurs résidents de ces logements-là étant donné qu'il y a beaucoup de voitures qui vont circuler et des camions lourds ? Est-ce qu'ils ont pensé à une façon de minimiser le bruit dans les logements?

LE PRÉSIDENT :

2220 Durant la période de construction?

Mme ROXANNE COUTURE :

2225 Oui, c'est ça, pour que ça soit... oui, c'est ça. Est-ce qu'ils vont utiliser des matériaux spéciaux qui vont faire en sorte que ça va minimiser le bruit justement.

LE PRÉSIDENT :

2230 D'accord. Compte tenu de tout l'achalandage du secteur, non seulement lors de la construction mais après la finalisation du projet.

Mme ROXANNE COUTURE :

2235 Oui, c'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2240 D'accord. Est-ce que vous pouvez, Monsieur l'architecte, répondre à cette question, en vous approchant du micro?

M. ROCH CAYOUE

2245 Oui, bien sûr. Si je comprends bien votre question, vous vous souciez des futurs résidents à l'intérieur, voir de quelle façon qu'on fait en sorte que les futurs résidents, malgré le fait que le chantier va continuer dans des phases subséquentes, est-ce qu'ils vont être incommodés par le bruit, puis comment qu'on en tient compte.

Mme ROXANNE COUTURE :

2250 Bien, il va y avoir des camions, des voitures. Sûrement, il va y avoir beaucoup plus de passants aussi. Une façon de minimiser le bruit.

LE PRÉSIDENT :

2255 Je pense qu'on le voit plus large que seulement lors de la période de construction.

M. ROCH CAYOUCETTE :

2260 O.K. Évidemment, les constructions modernes tiennent compte, en fait, même les codes de
construction demandent d'avoir un STC qu'on appelle – un coefficient de réduction du bruit – autant
entre les logements qu'entre l'extérieur et l'intérieur qu'on doit respecter. Donc ça prend en compte
la circulation automobile normale qu'il y a sur – vous savez, il y a des rues qui sont plus bruyantes
que d'autres à Montréal. Il y en a qui habitent sur les rues comme de Lorimier, Papineau. On ne sera
2265 jamais dans des conditions comme ça. Il reste que évidemment, les techniques de construction
modernes permettent quand même de minimiser ces impacts-là.

Mme ROXANNE COUTURE :

2270 D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2275 Je vous remercie beaucoup, Madame. J'invite maintenant monsieur Serge Portelance.
Bonsoir, Monsieur Portelance!

M. SERGE PORTELANCE :

2280 Bonsoir! La plupart de mes questions, en fait, ont été pas répondues – c'est-à-dire, ont été
abordées mais répondues partiellement. Sur la question du zonage, si j'ai bien compris, c'est
20 mètres qui est le maximum de hauteur. Est-ce que j'ai bien compris? C'est ça?

LE PRÉSIDENT :

2285 Actuelle? Parce qu'on parlait qu'ils se donnent une marge jusqu'à 22 mètres.

M. SERGE PORTELANCE :

Oui, mais la réglementation dit 20 ou 22?

2290 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur, si vous voulez apporter cette précision.

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2295

Donc le cadre réglementaire actuel prévoit un maximum en mètres de 20 mètres. Par contre, le projet de règlement qui est à l'étude ce soir pour encadrer le projet qui a été présenté prévoit un maximum de 22 mètres.

2300 **M. SERGE PORTELANCE :**

2305

Alors ma première question, en fait, c'est pourquoi ne pas respecter le 20 mètres comme le projet qu'il y avait sur la rue Faillon Ouest, qui est maintenant Gary-Carter, ils ont respecté le 20 mètres. Pourquoi que le bâtiment qui va être situé à l'arrière ne respectera pas la même marge qui est dictée en fait par l'arrondissement ? Ça devrait être respecté dans le même sens, à mon avis. Alors pourquoi ne pas le faire? Pourquoi ne pas respecter cette marge-là?

LE PRÉSIDENT :

2310

Est-ce que cette question-là a été examinée ou vous avez, disons dans l'encadrement réglementaire que vous proposez, par rapport aux hauteurs que vous avez examinées tantôt, vous avez parlé de préoccupation quant à cet aspect-là.

M. ROCH CAYOUE

2315

Je peux répondre pour une partie. Je pense que pour ce qui est du zonage, ça serait plus à la Ville. Mais disons que nous, on a eu des préoccupations par rapport aux interfaces, comme je vous disais, par rapport aux voisins. Donc on a fait une certaine modulation pour ce qui est des hauteurs, si on veut inscrire le projet en continuité avec le projet qui a été développé dans le cas du projet De Castelneau, le premier projet qui est sur la rue Saint-Laurent...

2320

LE PRÉSIDENT :

Du 7400.

2325

M. ROCH CAYOUE

... du 7400, exactement.

2330

LE PRÉSIDENT :

On voyait aussi que sur votre coupe où vous présentiez le projet qui était sur Gary-Carter, vous situez la hauteur au faîte du toit en pignon.

2335

M. ROCH CAYOUE

C'est ça. Pour la portion qui longe, si on veut, cette portion-là, en tout cas qui le joute sur deux portions, on a baissé d'un niveau, autrement dit à 5 étages, qui correspond au volume existant du côté du projet de la rue Gary-Carter.

2340

M. SERGE PORTELANCE :

Oui, mais la majorité du quadrilatère en fait qui constitue Castelneau, Faillon, Saint-Laurent et Mile-End, c'est 20 mètres. Alors il y a seulement que la portion Saint-Laurent qui est la nouvelle

2345 portion qui était sur Saint-Laurent déjà, que le bâtiment qui était le bâtiment des sourds et muets, qui
était déjà plus élevé. On peut comprendre qu'il n'est pas tout à fait resté le même puisque vous avez
rajouté un étage de plus au bâtiment en question. Vous pouvez l'appeler mezzanine, mais c'est
quand même un étage de plus. Qu'on l'appelle ce qu'on voudra, c'est un étage de plus. Alors c'est la
même chose.

2350

On dit pourquoi ne pas respecter la réglementation qui est en cours pour le reste du
quadrilatère qui a été respectée par un promoteur qui a quand même fait, si je me rappelle, c'est
probablement 6 phases, il y a 6 phases à l'intérieur du projet qui est sur Faillon Ouest, pourquoi ne
pas respecter ça? Pourquoi demander une dérogation pour dire : « Non, nous, on veut avoir
2355 2 mètres de plus. »

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Est-ce que vous pourriez poser votre deuxième question maintenant?

2360

M. SERGE PORTELANCE :

Je n'ai pas de réponse à ça.

2365

LE PRÉSIDENT :

Bien, je pense que ça va être l'objet de votre mémoire.

M. SERGE PORTELANCE :

2370

En tout cas, moi je me dis il y a des réglementations, il me semble qu'ils devraient les
respecter. C'est mon avis, en fait.

LE PRÉSIDENT :

2375

D'accord.

M. SERGE PORTELANCE :

2380

Ma deuxième question...

LE PRÉSIDENT :

2385

Non, mais vous comprenez que c'est important que, par exemple, une question comme celle-là puisse être abordée dans un mémoire, de sorte que la commission puisse y réfléchir par après.

M. SERGE PORTELANCE :

2390

Oui, je le comprends très bien, mais je me dis quand même, pourquoi déjà qu'on considérerait quelque chose qui est en dehors d'une réglementation?

LE PRÉSIDENT :

2395

D'accord.

M. SERGE PORTELANCE :

2400

C'est ça qui est mon point. L'autre question, c'est sur la circulation. La circulation, elle a été abordée. La circulation, c'est excessivement important. C'est déjà saturé. On regarde Jean-Talon présentement, c'est absolument abominable. Pour tourner sur Saint-Laurent, ils sont obligés de se servir de De Castelleau et de Faillon Ouest pour rejoindre Saint-Laurent. On parle des événements qu'il y a à Tennis Canada, on parle des événements qui se rajoutent disons au tennis qui est trois semaines par année en fait, qui se rajoutent à ça, qu'il y a toutes sortes d'événements, que ce soit

2405 des *rock stars* ou quoi que ce soit ou même les événements qu'il y a au parc Jarry et ainsi de suite. Un stationnement qui devient absolument abominable. Et là, on parle de rajouter, si j'ai bien compris, 2 400 travailleurs. On parle de rajouter le nombre de logements – je ne me rappelle pas du total également – mais tout ça va rajouter à la circulation. Et on parle de faire – c'est-à-dire d'ouvrir la voie ferrée pour faire une connexion avec Parc-Extension directement de l'autre côté. Ça va ajouter
2410 à la circulation en autant que je suis concerné. C'est déjà problématique et ça va devenir encore plus problématique. Et on peut rajouter le transport, le camionnage de tout ce qu'on voudra. Et tout ça va être là aussi.

2415 Alors j'aimerais qu'on réponde comment est-ce qu'on va régler ces problèmes-là, pas de façon dire : « Ah bien, il va y avoir des structures ou quoi que ce soit. » C'est qu'il faut réellement se pencher sur la question et réellement régler ces problèmes-là. Pas arriver avec un projet et dire – on dirait que ça devient secondaire, la circulation. C'est loin d'être secondaire, ça devrait être primaire quand on fait des projets comme ça. Puis ce n'est pas le Vieux-Montréal ça. On ne parle pas du Vieux-Montréal, on parle d'un quartier résidentiel.

2420

LE PRÉSIDENT :

2425 Donc c'est plus de l'ordre du commentaire donc qui est très, très apprécié. Je pense que tantôt, il y a quelqu'un du service central de la circulation qui est venu aborder le fait que cet aspect-là du dossier est actuellement à l'étude. Malheureusement, ça sera en 2014 qu'on la publie, donc dans une période postérieure à l'approbation du règlement par l'arrondissement. Mais je pense que c'est important aussi que vous nous formuliez, disons, vos commentaires dans le cadre de votre mémoire. Ça serait très apprécié.

2430

M. SERGE PORTELANCE :

J'aimerais que si le projet continue, ça prend une réponse à ces questions-là.

LE PRÉSIDENT :

2435

S'il vous plaît. Je vous remercie beaucoup, Monsieur. Donc notre dernière invitée pour la soirée, c'est madame Louise Lavigne, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Lavigne!

Mme LOUISE LAVIGNE :

2440

Bonsoir! Bonsoir, Monsieur le président, Mesdames les commissaires, Mesdames, Messieurs! J'apprécie beaucoup la tenue de consultations publiques, c'est la première fois que je participe à ça dans ma vie au milieu municipal. Je suis là parce que j'ai des préoccupations étant dans le quartier, dans le secteur. Alors la plupart des questions que j'avais ont déjà été abordées et je porterai mes commentaires dans un mémoire. Et j'ai deux questions plus précises que j'ai gardées pour vous, j'apprécie encore.

2445

Une, ma première question est peut-être pour les représentants de la Ville de Montréal, c'est concernant – j'aimerais savoir quelle est la réglementation – parce que je suis nouvelle dans la Ville de Montréal, j'étais dans un autre territoire avant pendant longtemps, dans une autre partie de la province – quelle est la réglementation, s'il y en a une, justement concernant le projet ici. Moi, j'habite dans les Jardins du Parc Jarry et on prévoit mettre des arbres et tout ça qui va faire comme une séparation entre les deux complexes ou les deux séries d'immeubles. S'il y a une réglementation quant au type d'arbre, hauteur d'arbre, clôture, etc., pour limiter les territoires, si on peut dire, puis là, je ne veux pas commencer une guerre de clôture, merci. C'est ma première question.

2450

2455

LE PRÉSIDENT :

2460

Alors, Monsieur, si vous voulez répondre à cette question?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

2465 Bonsoir, Madame! Donc en fait, oui, il y a une réglementation qui vient paramétrer l'installation, l'implantation de clôture, la plantation d'arbres. Par contre, il n'y a aucune réglementation dans une situation comme ici qui vient obliger la plantation d'une clôture pour délimiter une propriété. Le cadre réglementaire habituellement, par rapport aux clôtures, vient limiter la hauteur prescrite, donc il y a des hauteurs maximales qui sont prescrites.

2470 En ce qui a trait à la deuxième question par rapport aux arbres, donc effectivement, il y a le cadre réglementaire qui exige qu'on plante des arbres. C'est un ratio selon la superficie de terrain libre sur le site qui est applicable. Maintenant, pour ce qui est des essences, il y a quelques essences qui sont proscrites, je ne pourrais pas vous les nommer de mémoire. Par contre, il n'y a pas de – bien, il y a une grandeur minimale, c'est-à-dire, on parle d'un arbre, on ne parle pas d'un arbuste. Donc il y a une caractérisation de ce qu'est l'arbre mais il n'est pas demandé que l'arbre soit planté comme, par exemple, à maturité disons, si c'était le sens de votre question.

2475

LE PRÉSIDENT :

2480 D'accord.

Mme LOUISE LAVIGNE :

2485 Et il n'y a pas de réglementation quant à la hauteur maximale des arbres?

M. MARC-ANDRÉ HERNANDEZ :

Nous, il n'y a pas de hauteur maximale pour un arbre.

2490 **LE PRÉSIDENT :**

Chez le promoteur, vous avez parlé de votre plan d'architecture de paysage, est-ce que vous avez déjà défini par exemple les essences d'arbres?

2495 **M. ROCH CAYOUE**

Non, ça n'a pas été tout à fait abordé encore. Il faut comprendre quand même que c'est des arbres qui vont être en grande partie plantés sur des aménagements sur dalle. Ça fait qu'évidemment, c'est des arbres que ça prend un certain type d'arbre qui peut être planté là. Ce n'est pas tous les arbres qui peuvent être plantés là-dessus parce qu'évidemment, ça prend des arbres qui ont un développement racinaire plus à l'horizontale qu'en profondeur, on comprend. Mais quand même, on a des expériences dans d'autres projets, des types de plantation, c'est-à-dire des couverts végétaux qui sont quand même intéressants mais on ne parle pas d'arbres qui vont dépasser les bâtiments, bien entendu.

2500

2505 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

2510 **M. ROCH CAYOUE**

Je pourrais rajouter qu'au PIIA évidemment, les arbres vont être précisés. Pour chaque phase de projets qui sont présentés en révision architecturale au CCU, les types d'arbres doivent être fournis, le nombre d'arbres, les calibres, etc., tout ça.

2515

LE PRÉSIDENT :

Alors quand on comprend PIIA, on parle de toute l'opération, le contrôle du langage architectural des bâtiments puis du langage architectural de l'aménagement paysager. Et ce volet-là, l'arrondissement nous a dit tantôt qu'à chaque fois qu'il y aura une phase de développement du

2520

projet, cette phase-là sera présentée au comité consultatif d'urbanisme pour examiner le langage architectural du bâtiment proposé, le langage architectural de l'architecture de paysage proposée, donc pour chacune. Et le comité d'urbanisme fait ses recommandations au conseil municipal avant d'émettre le permis pour chacune des phases du projet. Donc ça vous va? Vous avez une
2525 deuxième question?

Mme LOUISE LAVIGNE :

Oui, j'ai une deuxième question, je vous remercie, Monsieur le président. Ma deuxième
2530 question a trait aux logements abordables. Je vous avoue ma consternation d'entendre qu'il y a peut-être seulement 2 unités qu'il y aura 3 chambres à coucher et plus.

LE PRÉSIDENT :

Dans le logement...

Mme LOUISE LAVIGNE :

Dans les logements en copropriété.

LE PRÉSIDENT :

... sociocommunautaires.

Mme LOUISE LAVIGNE :

Dans les sociocommunautaires. Et là j'ai compris que c'était un projet qui était séparé du
projet de copropriété privée. Ma question en réalité est de savoir quelles seront les superficies
prévues dans les logements sociocommunautaires, que ce soit des logements à 1 chambre,
2550 2 chambres ou 3 chambres. Ma préoccupation vient du fait qu'avant d'acheter aux Jardins du Parc Jarry, j'ai presque acheté chez le voisin DevMcGill et là, j'ai vu que les superficies étaient vraiment

minimales, vraiment excessivement minimales, à des prix excessifs. Alors je voulais savoir si on avait prévu, au niveau sociocommunautaire, des superficies que je dirais acceptables...

2555 **LE PRÉSIDENT :**

Nous allons poser la question...

2560 **Mme LOUISE LAVIGNE :**

... pour des personnes à revenus moyens mais qui ont quand même besoin des superficies, surtout s'ils ont des enfants. Alors je voulais savoir quelles sont les superficies prévues par unité?

2565 **LE PRÉSIDENT :**

Vous êtes en mesure de donner, par exemple, des données comme telles?

M. BERNARD CYR :

2570 Oui. Les logements sociocommunautaires, c'est régi par un programme qui s'appelle AccèsLogis, c'est le gouvernement du Québec, et il y a des superficies minimales pour les unités de logement. Par exemple, pour 1 chambre à coucher, c'est 60 mètres carrés; 2 chambres à coucher, c'est 76 mètres carrés. Donc c'est des superficies minimales qu'on ne peut pas descendre en bas de ces superficies-là.

2575

LE PRÉSIDENT :

Puis les 3 chambres à coucher, c'est combien?

2580 **M. BERNARD CYR :**

3 chambres à coucher, de mémoire, je crois que c'est 90 mètres ou 92 mètres, je ne l'ai pas. On va vous les donner en détail. C'est 90 mètres carrés.

2585 **LE PRÉSIDENT :**

Ça vous donne une idée de ce que c'est.

2590 **Mme LOUISE LAVIGNE :**

En pieds, ça me dit quoi?

2595 **M. BERNARD CYR :**

C'est 1 000 pieds carrés.

2600 **Mme LOUISE LAVIGNE :**

Pour 3 chambres à coucher, 1 000 pieds carrés.

2605 **M. BERNARD CYR :**

À peu près.

2610 **LE PRÉSIDENT :**

Non, non, non, mais vous avez votre réponse.

Mme LOUISE LAVIGNE :

2610

J'ai ma réponse et je vais apprendre plus sur ces accès au logement, mais...

LE PRÉSIDENT :

2615

AccèsLogis ça s'appelle.

Mme LOUISE LAVIGNE :

2620

AccèsLogis, d'accord. C'est une préoccupation, vous comprendrez, Monsieur le président, que... surtout quand on entend que c'est accessible aux gens qui – à moins de 360 000 \$, il n'y en a pas de condo de 3 chambres à coucher dans le secteur à 360 000 \$. Ils n'ont pas accès à ça, les gens, vous comprendrez.

LE PRÉSIDENT :

2625

D'accord.

Mme LOUISE LAVIGNE :

2630

Merci, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

2635

Merci beaucoup, Madame.

M. BERNARD CYR :

Dans les superficies que je vous donnais, c'est pour les logements communautaires.

2640 **Mme LOUISE LAVIGNE :**

Oui, j'ai compris ça, mais on s'entend que si vous avez des enfants...

2645 **LE PRÉSIDENT :**

Donc on vous remercie beaucoup.

Mme LOUISE LAVIGNE :

2650 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2655 Donc avant de clore la soirée, j'ai les commissaires qui ont peut-être quelques questions pour compléter.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2660 Moi, j'aurais une question pour Bâtir son quartier. À partir du moment où vous nous avez dit tout à l'heure que c'était des questions financières qui faisaient en sorte qu'il y avait simplement deux logements à 3 chambres, est-ce que dans la typologie générale de ces logements, est-ce que c'est toujours 54 logements que vous prévoyez installer?

2665 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

2670 On est à 57, selon le – 32, 23 et 2, ça fait 57. Alors l'objectif, c'est effectivement d'essayer d'atteindre un certain ratio de logements de 3 chambres à coucher et plus. Quand on parle de logements familiaux, par ailleurs, on peut les partir aussi à compter des 2 chambres à coucher. Souvent, on va retrouver un couple avec un enfant dans un logement de 2 chambres à coucher, selon les critères d'attribution aussi du programme. Donc les 2 chambres à coucher sont

généralement des logements aussi occupés par des familles. Mais évidemment il y a un souhait d'être capable d'offrir des 3 chambres, des 4 chambres, voire des 5 chambres à coucher dans les projets. On le fait à l'occasion, quand c'est possible, mais effectivement, c'est une question de paramètres financiers.

2675

Par ailleurs, l'objectif de la Stratégie d'inclusion, c'est de s'assurer qu'on ait minimalement 15 % de la superficie de plancher construite. Alors dans ce sens-là, supposons qu'on travaillerait un projet, qu'on s'inclue dans un projet où le promoteur fait essentiellement des studios, effectivement, dans une superficie donnée, il pourrait faire beaucoup plus de studios que ce que nous on serait capable de faire. L'objectif, ça serait vraiment la superficie plancher, pas nécessairement le nombre, le pourcentage de logements. C'est arrivé dans certains cas où on pouvait faire plus de logements familiaux, qu'on décide de descendre un petit peu en bas du 15 % de logements totaux pour offrir des plus grands logements aux familles.

2680

2685

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Indépendamment des questions financières, est-ce que votre typologie de la clientèle, quelle est la clientèle? Est-ce que c'est une clientèle à partir des besoins exprimés dans le quartier? Est-ce que c'est relié aux besoins du quartier?

2690

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Écoutez, les besoins sont tels que peu importe ce qu'on va offrir, il y a des besoins, il y a une demande. Alors c'est rendu difficile d'accéder à du logement à prix raisonnable à Montréal pour les locataires, du logement de qualité – là, on parle de construction neuve – alors évidemment, les besoins sont – mais si on regarde de façon générale, je vous dirais qu'ils vont se situer beaucoup aux deux extrémités. On va avoir, comme il y a peu de logements locatifs de 3, 4 ou 5 chambres à coucher sur le marché montréalais, les logements qui existent dans le parc montréalais sont généralement occupés depuis de nombreuses années, parfois quelques générations, par les locataires ou par les propriétaires actuels, évidemment, chaque fois qu'on est capable d'offrir des logements de 3 ou 4 chambres à coucher, c'est facile de trouver des preneurs.

2695

2700

2705 Par ailleurs, il est arrivé dans certains projets où on est allé très, très fort dans les 3, 4 et 5 chambres à coucher. On a fait un projet, une fois, d'une soixantaine d'unités, qui ne comprenait que des 3, 4 et 5 chambres à coucher. Ça fait beaucoup d'enfants au pouce carré à un moment donné dans la cour, dans les corridors et un peu partout. Donc il faut travailler avec, je dirais, une certaine mesure, s'assurer qu'on est capable d'offrir à l'intérieur de l'immeuble, une densité d'occupation qui est intéressante, qui est acceptable, sur les espaces extérieurs également.

2710 Alors on essaie toujours, je dirais, d'équilibrer la typologie. Puis dans les projets de coop, ça, il y a un souhait de pouvoir évoluer aussi dans son projet. Alors il peut y avoir des gens qui rentrent dans la coop, qui sont des personnes seules ou un jeune couple qui n'ont pas d'enfant, qui vont prendre un 3 ½ parce qu'ils ont peu de moyens, qui vont vouloir avoir des enfants, aller vers un 4 ½ ou un 5 ½ ou un 6 ½ éventuellement et on voit le contraire aussi, les gens qui sont arrivés avec leurs enfants, qui veulent demeurer dans le quartier, dans leur coop. Donc c'est toujours intéressant d'avoir une certaine variation.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2720 Avez-vous prévu des services tels une garderie, par exemple? Si vous songez à des familles, est-ce qu'il y a des espaces prévus pour éventuellement une garderie?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2725 Pas dans notre projet.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2730 Pas dans votre projet.

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2735 Non. Écoutez, pas des projets de cette nature ou de cette ampleur. C'est plus quand on va travailler dans des projets, je dirais, si on travaille des projets de 300 ou 400 000 pieds carrés, ce qui arrive, oui, dans ce temps-là, on va essayer de réfléchir à développer ce genre de service-là. Mais à l'intérieur d'un projet de 60 logements, un CPE de 60 places, c'est à peu près 7 800 pieds carrés, plus la cour. Pour réussir à offrir ça, on ne peut pas le faire à l'intérieur d'un projet d'une petite coop comme ça.

2740 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Et vos ententes avec la Ville, le montage financier, vous êtes avancés là-dessus?

2745 **M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :**

On est à l'étape préliminaire. Alors comme ce n'est pas le premier projet, la Ville de Montréal connaît bien les balises et les paramètres du programme. Alors à cette étape-ci, on est à l'intérieur des balises et des paramètres d'un projet qui est recevable dans le cadre du programme AccèsLogis.

2750

LE PRÉSIDENT :

2755 Le promoteur, dans sa présentation tantôt, aux questions qu'on lui posait, nous donnait un échéancier relativement incertain, pour ne pas dire incertain. Est-ce que par rapport à l'édifice sociocommunautaire, vous avez un échéancier un petit peu plus précis ou si vous êtes à la merci du rythme de développement du projet privé?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2760

En fait, ce qu'on souhaite, c'est effectivement pouvoir partir le plus rapidement possible. Le plus rapidement possible étant évidemment aussi, on est contraint à un certain nombre de conditions de développement qui sont les mêmes que le promoteur. Mais à partir du moment où on

a un lot cadastré, nous, c'est ce que ça nous prend pour être capable de partir le projet. Je pense que c'est l'intention du promoteur de procéder au cadastre dans les meilleurs délais.

2765

LE PRÉSIDENT :

Non, on comprend...

2770

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Ça fait partie de l'entente qu'on est en train de finaliser, de signer.

LE PRÉSIDENT :

2775

On comprend que le sous-sol de votre immeuble est construit par le promoteur?

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

2780

Non. Non, non, pas du tout.

LE PRÉSIDENT :

Non?

2785

M. JEAN-FRANÇOIS GILKER :

Non, non. Nous allons développer notre propre projet. Ce que l'on fait, c'est qu'on l'agrandit un petit peu au niveau du sous-sol, sous la cour, pour être capable d'offrir des espaces de stationnement. Pour nous, c'était un petit peu un enjeu d'être autonome dans la réalisation de ce projet-là et de ne pas nécessairement attendre les phases de développement du promoteur pour être capable de lancer notre projet. Donc après ça, on a nos propres étapes, nos propres

2790

échéances. Mais notre souhait, en étant conservateur et optimiste à la fois, ça serait de lancer peut-être un chantier qui part à l'été 2015.

2795

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

2800

M. MARTIN GALARNEAU :

Monsieur le président, si je peux me permettre en complément. Nous souhaitons que le projet de logements sociaux communautaires démarre le plus rapidement possible et ils ne sont absolument pas tributaires de la vitesse à laquelle nous allons développer. Et nous souhaitons qu'ils développent le plus rapidement possible.

2805

LE PRÉSIDENT :

On avait compris ça, je vous remercie beaucoup. Alors on terminerai ici la soirée d'information publique. On vous convie naturellement à la soirée de présentation des mémoires qui aura lieu le 18 mars prochain et on vous invite à déposer vos mémoires avant le 13 mars prochain. Je vous remercie infiniment de votre participation et de votre attention.

2810

FIN DE LA SÉANCE

2815

2820

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.

2825 Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.