

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. JEAN PARÉ, président
 Mme HÉLÈNE LAUZON, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE
RÉAMÉNAGEMENT DE BENNY FARM**

BENNY FARM REDEVELOPMENT PROJECT

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 10 novembre 2003, à 19 h
Université Concordia
Salle de concert Oscar Peterson
7141, Sherbrooke Ouest
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 10 NOVEMBRE 2003.....	1
MOT DU PRÉSIDENT.....	1
PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL	
GILLES GALIPEAU.....	5 et 12
PRÉSENTATION PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA	
JIM LYNES.....	6
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
LISE BÉLIVEAU.....	18
TERRY KAUFMAN.....	22
LAURA RHOADES.....	23
GINETTE LEDUC.....	25
LAUREAL EVERETT.....	34
KATHLEEN O'BRIEN.....	38
ANGELA CAMPEAU.....	45
DANIELLE BLAIN.....	49
COSTA FOKOEFS.....	55
JOHN ADAMS.....	58
ALAIN TRUDEAU.....	66
PHYLLIS LAMBERT.....	73
BECKY LAZAROVIC.....	87
SAM BOSKEY.....	90
LINDA BABINS.....	93
KEVIN DONNELLY.....	95
ANNE USHER.....	100
ROGER RASHI.....	103
BILL URWIN.....	106

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames, messieurs, bonsoir et bienvenue à cette assemblée de consultation sur le projet de réaménagement de Benny Farm.

10 Good evening, ladies and gentlemen and welcome to this public hearing on the Benny Farm redevelopment project.

Je m'appelle Jean Paré. Je suis commissaire de l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence soir. Je suis secondé par madame Hélène Lauzon également commissaire de l'Office.

15 Le personnel qui nous accompagne comprend monsieur Pierre Lizotte, secrétaire et analyste, de même qu'Isabelle Charlebois, Pauline Truax et Steve Couture à l'accueil et au registre. Madame Nicole Raymond prendra en sténotypie les échanges de ce soir. Monsieur Serge Boisé s'occupe de la sonorisation.

20 Je vous signale que cette assemblée est enregistrée et sténotypée. Tant l'enregistrement que la transcription des échanges seront accessibles au public.

25 Tonight's meeting is recorded. It is also taken in *sténotypie+ and both the recording and the transcription will be made available to the public.

30 On my left, there are two tables. One is for the representatives of the municipal services; the other is for the Canada Lands Company, the consultants and other experts. The Canada Lands Company is the present owner of Benny Farm and the promoter of the Redevelopment Project.

35 Le porte-parole de l'équipe municipale est monsieur Gilles Galipeau, urbaniste, chef de la Division réglementation du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal. Il nous présentera tout à l'heure les membres du personnel de la Ville et de l'arrondissement qui l'accompagnent.

À l'autre table sont assis les représentants de la Société immobilière du Canada et je demanderai tout à l'heure à monsieur Jim Lynes, porte-parole du groupe, de nous les présenter.

40 Quelques mots maintenant sur l'Office de consultation publique de Montréal. En vertu de la charte de la Ville, l'Office a pour mandat de consulter les citoyens sur des projets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

The Office de Consultation Publique holds hearings relating to matters under the jurisdiction of the City of Montreal, notably urban planning and development projects. Its mission

45 is based on the principle that citizens have the right to voice their opinion and influence the decision-making process.

The Office has rules to ensure that consultations are credible, transparent and effective. Its Commissioners must abide by a code of ethics that is available here or on our Website.

50

Les commissaires de l'Office ne sont ni des élus ni des fonctionnaires, s'engagent à respecter un code de déontologie dont vous pouvez d'ailleurs prendre connaissance à la table d'accueil et sur le site Internet de l'Office.

55

Comme vous le savez, nous allons parler ce soir de Benny Farm. Of course, it's not the first time that Benny Farm comes before a public meeting for consultation. Since 1991, the future of this site has been the subject of many proposals, several of which have been discussed with the citizens.

60

Yet, tonight's consultation is different. Firstly, its object consists of two by-law proposals, one to amend the Plan d'Urbanisme or master plan of the City and the other to establish specific regulations for the redevelopment of Benny Farm.

65

En second lieu, cette consultation est prévue dans la charte de la Ville qui est la loi la plus importante relativement à Montréal. Enfin, elle se déroule selon les règles de l'Office de consultation publique qui est tout de même un nouvel organisme.

70

Après la consultation, l'Office fera rapport au maire et au président du Comité exécutif. À la lumière de ce rapport et après analyse, le Conseil municipal adoptera les projets de règlement avec ou sans modification ou les rejettera.

75

Once the consultation is over, the Office will submit a report to the Mayor and to the Chairman of the Executive Committee. The decisions about the proposed by-laws will be taken by the Municipal Council.

80

La Ville a annoncé cette consultation dans plusieurs journaux. De son côté, l'Office a fait distribuer un feuillet d'information dans les rues voisines de Benny Farm. Il a également mis la documentation du projet à la disponibilité du public qui peut la consulter notamment au bureau de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, à la bibliothèque Benny et sur le site Internet de l'Office.

85

Comme toutes les consultations publiques de l'Office, celle-ci se fera en deux parties. Like all our other consultations, this one will be held in two parts. In the first part, the project is presented to the citizens who may then ask questions. This is no time for comments or opinions, but for sharing information on the draft by-laws and their consequences.

La première partie permettra aux citoyens donc et à la Commission de prendre connaissance du projet et d'obtenir toute l'information possible. La Commission recevra toutes les

90 personnes désireuses de poser des questions. En première partie, ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer. La deuxième partie est prévue pour permettre aux citoyens de prendre position sur le projet. La Commission entendra à ce moment-là tous ceux et celles qui désirent s'exprimer.

95 During the second part of the hearing, citizens are invited to express their comments and opinions. Now, the Benny Farm project is major one considering the area of the site, its location and the proposals put forward for its redevelopment. For these reasons, the two parts of this hearing will be held separately.

100 Today's meeting is only for information purposes, with the presentation of the project followed by a period of questions. Tonight, the Commission will not receive any comment or brief.

105 The second part will be held in three weeks from now. It will be devoted exclusively to receive opinions and comments presented either verbally or in writing. It will take place on Monday, December 1st at Anne-Hébert School, 6310 Somerled Avenue, at 7:00 p.m.

110 Comme c'est écrit dans l'avis public et dans le dépliant, chaque partie de la consultation fera l'objet de séances distinctes. L'assemblée d'aujourd'hui sera consacrée uniquement à obtenir de l'information par la présentation du projet et les réponses aux questions du public. Ce soir donc, la Commission ne recevra ni mémoire ni expression d'opinions.

115 La deuxième partie de la consultation, consacrée exclusivement aux mémoires et aux commentaires des citoyens, aura lieu le lundi, 1er décembre à 19 h 00 à l'école Anne-Hébert, 6310 avenue Somerled.

120 En attendant, les citoyens qui le veulent pourront préparer un mémoire qu'ils seront invités à présenter à la Commission. Je vous en reparlerai à la fin de la soirée.

125 Ce soir, je vais d'abord inviter les responsables à présenter le dossier qui comprend les deux projets de règlement, de même que la proposition de réaménagement de Benny Farm. Ensuite, nous prendrons une pause pour permettre aux gens de s'inscrire au registre. Toute personne qui veut poser une question doit s'inscrire à la table d'accueil. Actuellement, elle est située, je pense, dans l'allée qui traverse la salle derrière les sièges.

130 Au retour de la pause, j'inviterai ces personnes à s'asseoir à la table devant nous, selon l'ordre d'inscription et à poser leurs questions. Je demanderai toujours aux gens de s'identifier avant de parler, parce que notre assemblée est enregistrée. Je permettrai deux questions par intervention. Toutefois, puisque le registre demeure ouvert, vous avez la possibilité de vous réinscrire pour revenir poser d'autres questions.

135 Je vous demande de ne pas faire de préambule et d'éviter les sous-questions. Je vous demande aussi de réserver vos opinions pour la séance du 1er novembre.

135 In a few minutes, Mr. Galipeau and the representative from the Canada Lands Company will present the draft by-laws as well as the redevelopment proposal for Benny Farm. This presentation will be primarily in French with summaries or parts of it in English.

140 After the presentation, we will take break during which those of you who wish to ask questions can register at the table behind the rows, the seats. After the break, I will ask the persons who gave their names to come down and sit in front of us in order to ask their questions. Questions can be asked in English or in French. We will do our best to provide the answer in the language in which the question was posed.

145 I will allow two questions at a time. However, the register will be kept open and you may give your name again for additional questions. Please avoid preambles to your questions. Also please hold your opinions and comments for the second part of the hearing on December 1st.

150 Et j'ajoute que si la Commission constate qu'il est nécessaire de poursuivre la période d'information, parce qu'il y a beaucoup de monde dans la salle ce soir, nous tiendrons une deuxième séance. Cette deuxième séance aura lieu ici même mercredi, le 12 novembre donc, à 7 h 00.

155 If necessary, and there are many people in this hall tonight, the information period will include a second meeting. This meeting would be held Wednesday, so a few days from now, the 12th, here in this same hall at the same time. I will confirm this later on as we see how the evening proceeds.

160 Toutes les questions doivent être adressées au président de la Commission, donc à moi. Les réponses doivent aussi être adressées à la Commission. Il n'y aura aucun échange direct entre les porte-parole, les personnes-ressources et le public.

Questions and answers must be addressed to the Chair. There will be no direct exchange between the public and the representatives of the City or the owner.

165 Madame Lauzon et moi pouvons intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications. Je m'assurerai aussi que toute question recevra une réponse. Si cette réponse ne peut pas être donnée au cours de l'assemblée, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. La réponse fera partie du dossier de documentation accessible au public.

170 Quand il n'y aura plus personne d'inscrit au registre et qu'il n'y aura plus d'information supplémentaire à obtenir, je déclarerai que la première partie de l'assemblée est terminée.

175 Mes chers amis, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc ni manifestation, que ce soit d'approbation ou de désapprobation, ni remarques désobligeantes, ni propos diffamatoires, ni attitude méprisante.

C'est d'ailleurs la meilleure façon d'éviter les poursuites en dommage. Je demande aussi à ceux qui ont des téléphones cellulaires de bien vouloir les éteindre ou de les mettre en mode silencieux.

180 My duty is to encourage participation and make sure everybody has access to relevant information. This can only be achieved when all parties adopt a polite respectful behavior. This is why I will not tolerate any form of demonstration, disagreeable remark or defamatory comment. And to those who have a cellular phone, please make sure that your ringer is off.

185 J'invite maintenant monsieur Gilles Galipeau à nous présenter les personnes qui l'accompagnent ce soir.

M. GILLES GALIPEAU :

190 Merci, Monsieur le président. Mon nom est Gilles Galipeau. Je suis le responsable de la Division de la réglementation au Service du développement économique et du développement urbain.

195 Les représentants de la Ville comprennent aussi deux personnes qui sont de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce. À ma gauche, je suis accompagné de Richard Gourde qui est chef de la Division de l'urbanisme et, à sa gauche, de monsieur Louis Brunet qui est conseiller en aménagement.

200 La présentation du projet et des projets de règlements se fera en deux temps. Dans un premier temps, les représentants de la Société immobilière du Canada seront amenés à faire une présentation du contexte de la démarche dans laquelle a été élaboré le projet. Et, par la suite, le Service du développement économique et urbain présentera le projet comme tel et les règlements qui l'accompagnent.

205 Alors, j'inviterais les représentants de la Société immobilière à commencer la première partie de la présentation.

LE PRÉSIDENT :

210 Merci beaucoup, monsieur Galipeau. Juste avant ça, j'aimerais qu'il se présente.

Donc, monsieur Lynes, voulez-vous nous présenter vos collègues?

M. JIM LYNES :

215

Merci, Monsieur le président. Je m'appelle Jim Lynes. Je suis le vice-président de la Société immobilière du Canada, responsable de l'est du Canada. Avec moi, j'ai monsieur Jacques Bénard de Convercity qui était notre consultant principal pour le redéveloppement de Benny Farm et, à côté de lui, monsieur Dino Barbarese qui était notre architecte principal pour le développement du plan.

220

LE PRÉSIDENT :

Alors, merci. Et, je vous en prie, procédons avec la présentation.

225

M. JIM LYNES :

Merci. Je suis fier de venir ici aujourd'hui pour présenter notre projet de Benny Farm. C'est un projet qui est le fruit d'un processus de consultation qui dure depuis plus qu'un an. Le génie de ce projet est de trouver un équilibre entre les différentes visions qui ont été exprimées sur le futur du site de façon à créer un projet qui répond aux besoins de la communauté tout en étant financièrement viable.

230

Je vous donnerai un bref aperçu du processus qui nous a conduit à la réalisation du plan, ainsi que nos objectifs et comment on cherche à les réaliser. Et je serai prêt à répondre à vos questions en plus grand détail après.

235

In order to C and I'll be doing this in both languages C in order to obtain community input and to develop a vision for the site, Canada Lands created a task force during the summer of 2002. For your information, the task force members are seated at the very front, and they represented a wide range of interests in Notre-Dame-de-Grâce and also a wide range of opinions on what should be the future development and role of this site of Benny Farm.

240

Since September 2002, we've held over twenty meetings of that task force. We developed four different design alternatives with four different architectural firms that were presented in this very room a little over a year ago to about 400 people. We also distributed a questionnaire. We received almost 300 replies from the community. And all those things helped to guide us in our choice of the final product.

245

Saia, Barbarese was selected as the architect to bring the plan together. Once that plan was set, we also held street by street meetings with residents surrounding the Benny Farm Project and all the decisions on how that plan evolved from what was presented to the public a year ago to what is being presented to you tonight, all those decisions were ratified by the task force.

250

Thus this plan reflects a consensus of the task force which reflects the consensus of the various interests of the community. And it has been carefully constructed in a way that if any parts of that plan are taken apart, that consensus risks falling apart as well.

255

260 Il y a les trois grands objectifs pour le développement qui répondent aux besoins. Et c'était une question d'équilibrer les besoins d'habitation et des services.

265 Premièrement, habitation, une habitation abordable. Et on a ciblé les personnes à revenus modestes et moyens. D'autre part, un besoin de services dans ces quartiers et des services qui étaient accessibles pour la santé, des activités récréatives et aussi des activités communautaires.

Troisièmement, on avait un souci d'harmoniser ce qu'on faisait, d'avoir une intégration harmonieuse avec le nouveau développement et le quartier de NDG qui entoure Benny Farm.

270 Monsieur Galipeau was going to go over this in considerable detail and will also locate the site for you. Just briefly to describe the project, starting from the west side, Monkland at the top, Cavendish running through the middle, Sherbrooke is down here and Benny Street over here.

275 The first proposal was that we will extend Prince of Wales Street, create a new street through the site to provide better integration with the rest of the neighbourhood. And on either side of this, there will be new housing, private ownership, for private ownership, row houses, townhouses and some multiple units.

280 You'll notice also, there are several places where you'll have open spaces with significant tree plantings, public spaces, walkways linking these. Moving to Cavendish, this is the area where we have tried to maintain the existing buildings and the look and feel of the site as it was built in the 1940s to house the veterans. There will be some addition of new sections here, if you see, in blue. On the north-east corner of the property is where the services sector will be, the CLSC here, and the recreation centre with a community centre and daycare also there.

285 Following up on Benny Avenue, the plan has been to duplicate or replicate the kinds of housing that exist when we built the new facilities for the veterans and to continue that pattern up along Benny, preserving the community gardens that exist today, preserving the Veterans alley here. And also we will be creating residence for seniors here to give us a corner that will be a quieter, more tranquil place for our seniors.

295 Le groupe de travail a donné plusieurs objectifs pour le genre d'habitations qui a existé. D'abord, il fallait un mélange entre propriétés privées et propriétés louées et aussi un mélange entre du logement qui était abordable et du logement qui était aussi subventionné.

300 Si vous voyez la première ligne, du point de vue de propriétés privées, ça veut dire des maisons, des duplex, des condos, qui sont destinées aux familles qui accèdent à la propriété, il y aura 205 unités principalement sur Prince of Wales, Mountain et Benny, logements locatifs privés d'un à trois chambres à coucher destinés à une diversité de ménages, 117 unités sur Prince of Wales et Cavendish, et 213 unités de logement subventionné pour les coopératives et

les OSBL destinées aux personnes âgées, des jeunes familles, des mères célibataires et des personnes avec mobilité réduite, 213 unités sur Cavendish et Benny.

305 Comme j'ai dit, notre logement abordable et destiné aux personnes... on avait ciblé des personnes avec un revenu de famille entre 30 000 \$ et 60 000 \$. Et on a employé aussi pour définition d'abordabilité la définition standard qui voulait dire que pas plus que 30% du revenu brut devait être consacré au logement.

310 In carrying on with that particular slide, the task force also set some objectives as to a suitable mix between private ownership and rental.

Donc, un tiers des propriétés allaient être privées, deux tiers locatifs, avec une diversité de types de ménages et de revenus.

315 Aussi, le groupe de travail avait un grand souci pour l'accessibilité des unités. Pour ceux qui avaient des problèmes de mobilité, le groupe de travail avait ciblé 30% comme objectif. Nous avons dépassé largement cet objectif du point de vue d'unités abordables et accessibles.

320 Turning now to services, NDG is not well-served in terms of recreational services. This need will become even more acute when we add 500 new households to the community and that is what is going to go into Benny Farm. Benny Farm is a very advantageous location for such facilities. The CLSC is poorly located where it is now, especially for more vulnerable citizens, more vulnerable clients. Benny Farm location is the centre of the neighbourhood, easily accessible, near client groups. And one thing that the task force was very clear on, we believe
325 that there is a possibility of a great synergy between the activities and programs of the CLSC and the recreational centre and daycare centre that will be co-located...

LE PRÉSIDENT :

330 Monsieur Lynes, juste au point de vue sonorité, voulez-vous vous approcher du micro? Ça va faciliter la tâche pour le responsable de la sonorisation, puis ça sera plus facile de le contrôler pour tout le monde.

M. JIM LYNES :

335 Je m'excuse.

LE PRÉSIDENT :

340

Je vous en prie. Merci.

MR. JIM LYNES :

345

In terms of planning, the planning for the CLSC is well advanced having obtained approval in principle from their regional board. The rec centre is under municipal leadership. The City of Montreal has already publicly indicated its intention to buy the land for the rec centre. The NDG borough is planning...

350

LE PRÉSIDENT :

Excusez-moi de nouveau. Je pense qu'on va changer votre micro pour avoir quelque chose qui fonctionne mieux. On est à la merci de la technique des fois!

355

M. JIM LYNES :

360

Bon. La Ville de Montréal has indicated its intention to purchase the land. The NDG borough also plans a study of what the actual needs are oh! that's much better and, furthermore, the YMCA has also indicated an interest in partnering with the City if the City chooses to look for a partnership arrangement in order to provide such facilities.

365

The third objective was that of a harmonious integration with the rest of NDG and that means that we were trying to come up with a project which reflected the diversity and the mix that existed already in NDG, a mix a functions therefore, residential and services, a mix of housing types, private, rental, subsidized, special attention to the quality of the development so it blended into the rest of the neighbourhood.

370

We carried out a wide range of studies and I have a whole bevy of consultants in front of us here who can respond to extra questions if we get into further details.

375

Pour parler un peu des quelques éléments de cette intégration harmonieuse, un des aspects qui donnaient une unité, une cohérence au site, c'était l'aménagement paysager où on essaie d'intégrer le site avec le restant du quartier. Plus que 50% du terrain va être consacré aux espaces verts avec des sentiers traversant le site. 80% des arbres existants seraient conservés et 400 nouveaux arbres seront plantés. Vous voyez tous les petits points rouges à travers le dessin. C'est des petits pommiers ornementaux qu'on donne comme une image du site. Anciennement, c'était un verger et on a gardé ça pour rappeler le rôle ancien de Benny Farm.

380

Du point de vue d'intégration avec les habitations voisines, on respecte les gabarits et les hauteurs. Vous voyez ici encore en haut ce qui va... ce que vous allez trouver ici, c'est ce qui existe présentement sur Prince of Wales ou Walkley plutôt, et ici la hauteur de qu'est-ce qu'on va

construire. Donc, il respecte les hauteurs. Ici, ce qu'on va trouver sur Benny c'est la rue Benny c les maisons existantes, le centre récréatif va avoir cette hauteur-là.

385 Autant que possible, on va essayer de préserver la nature d'habitation. Ça veut dire, il y aura les maisons privées en face des maisons privées existantes.

390 Our objective, another objective was to ensure the integrity of the development in the sense of consistency. The City will of course implement certain controls on the quality of the development. We will have specific architectural controls to ensure harmony, consistency and quality of what is done both in terms of new construction and renovations. This will deal with colours, materials, exterior cladding, openings and landscaping. All of these will be set out in guidelines.

395 Du point de vue de la conservation d'une portion de l'ensemble d'origine, 22 des sixplex seront entièrement rénovés. Le choix de quels édifices allaient être conservés dépendait de l'aménagement du restant du site, un besoin d'identification du site, une cohérence dans l'aménagement dans le but de garder un ensemble représentatif de qu'est-ce qu'il existait.

400 Comme j'ai mentionné, les bâtiments existants vont être complètement refaits selon les critères et les lignes directrices qui ont été élaborés. Et les coûts de ces rénovations ont été évalués pour être certains que ça pourrait être toujours abordable.

405 From the point of view of parking, standards would call for 400 spaces. We are providing 556. We will institute traffic calming measures in order to ensure that any additional does not have an adverse impact on traffic flow. I'm sure my colleagues from the City will explain what those are.

410 Du point de vue de la gestion du développement et de la gestion du site, Canada Lands a l'intention de rester impliquée jusqu'à ce que le développement soit complété.

415 That means, first of all, we've asked the members of our task force to stay on this advisory committee throughout the process and they have agreed to do this. We will be selecting developers on a competitive process based not simply on cost, but rather on the quality of their proposal and the degree to which they comply with the vision that's been set out by the task force.

We will develop and maintain the common spaces in the short-term and we will assist in setting up an association with representatives from all residential projects that will be on the site for the ongoing management of the site.

420 Au point de vue de l'échéancier, notre objectif, c'est de livrer des unités le plus vite possible. Pour ce faire, il y a plusieurs projets qu'on va commencer aussitôt que possible. Par exemple, l'amiante qui existe dans les édifices, on va commencer l'enlèvement de cette amiante d'ici quelques jours, la semaine prochaine. La démolition de deux bâtiments pour permettre l'opération cadastrale se fera dès qu'on a l'approbation de la Ville; on espère cet hiver.

425

On procède actuellement à la vente conditionnelle des blocs sur Cavendish. On a déjà signé des accords avec trois groupes. Et la rénovation des édifices va commencer aussitôt qu'on a les approbations de la Ville.

430 Pour les différentes phases, on veut essayer de réduire les inconvénients aux riverains. Et pour commencer, ça sera les projets le long de Cavendish ici en jaune... effectivement, comme j'ai dit, commencer dès qu'on a les approbations nécessaires et continuer le long de l'année prochaine.

435 En 2004, 2005, on va commencer la construction de nouvelles maisons privées le long de la nouvelle rue ou l'extension de la rue Prince of Wales et, enfin en 2005, 2006, la construction sur Benny.

440 In conclusion, when Canada Lands launched its participative process in the summer of 2002, we committed to respect the results of that process. That was one of the key factors for the members of the task force that they didn't want to go through a charade. They had to be assured that we would live with what came out of that, and we did that.

445 The plan we are presenting today is the result of that participative process. In my view and, I believe, also in the view of all members of the task force, this proposal represents the best project for Benny Farm and for the people of NDG.

450 I would like just, if I may, take a brief moment to thank those who spent so much time over the last eighteen months bringing to a conclusion what has been a long debate on the role of this site, the members of the task force, as I say, which are here in front, the officials and politicians at both federal, provincial, municipal, both city and borough levels who have helped us enormously in this process, a wide range of community organizations and the hundreds of individuals who have attended sessions like this and as well those who completed the questionnaires to help guide us in our plan. Merci beaucoup.

455

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Lynes.

460

Monsieur Galipeau, je pense, c'est vous qui enchaînez maintenant.

M. GILLES GALIPEAU :

Oui. Merci, Monsieur le président. Est-ce que mon micro fonctionne correctement?

465

LE PRÉSIDENT :

Je pense que ça va bien.

470 **M. GILLES GALIPEAU :**

Merci. Le volet de la présentation que je vais faire portera sensiblement sur le même objet, mais avec une perspective légèrement différente, en insistant plus particulièrement sur la portée du règlement qui va encadrer le développement du site.

475

Donc, nous sommes présentement en consultation publique sur le projet, puisque le projet déroge d'une part à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement. Donc, le projet déroge d'une part au programme de développement qui est actuellement en vigueur pour le site, qui a été adopté par la Ville en 1998. Et le projet déroge aussi à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

480

Le deuxième projet de règlement qui est présenté... il y a donc un premier projet qui porte sur l'encadrement réglementaire du projet lui-même. Le deuxième projet qui est présenté, lui porte sur la modification du plan d'urbanisme. Donc, compte tenu de ces dérogations aux dispositions réglementaires en urbanisme, le projet est soumis à la consultation publique.

485

Le projet déroge au programme de développement actuel en fait, parce que certaines des caractéristiques du projet se distinguent du règlement actuel quant à, par exemple, la conservation de certains bâtiments qui est prévue dans le projet actuel. Le règlement qui est en vigueur en fait laissait place à la démolition de l'ensemble des constructions.

490

Le projet actuel se distingue aussi du règlement du programme de développement actuellement en vigueur quant à l'implantation et la hauteur des constructions. La hauteur des constructions était généralement plus élevée dans le règlement, donc dans le projet précédent qui avait été adopté par la Ville en 1998.

495

Le projet peut donc être étudié en fonction des dispositions de l'article 89 de la charte de la Ville. Cet article permet au Conseil de ville d'autoriser des grands projets qui dérogent à la réglementation d'urbanisme. Le projet Benny Farm est admissible à une telle autorisation, puisque la superficie de plancher des constructions prévues dans l'ensemble du projet sera supérieure à 25 000 mètres carrés.

500

The project is submitted to public consultation because of nonconformity to the borough's urban planning by-laws. The City's charter allows the City Council to authorize metropolitan projects.

505

The general concept of the project has been developed with the intention of continuing the type of construction recently completed on Benny Avenue. The plan also integrates on Cavendish Street and on Monkland Avenue buildings of the original 1945 project. The plan proposes the

510 extension of Prince of Wales Avenue and its connection to Cavendish Boulevard. The west side of this new street will be occupied with two or three story townhouses or duplexes compatible with the low density of the neighbouring properties on Walkley.

515 The site facing Benny Park on Monkland Avenue will be reserved for services to the population of the area. The CLSC of NDG/Montreal West now located on Cavendish, south of Sherbrooke, is planning to move to a more convenient location at the south-west corner of Cavendish and Monkland. The other lot at the corner of Benny is reserved for the construction for a sports and community centre.

520 The landscaping plan integrates yards, gardens and open spaces linked by footpaths. Most of mature trees will be preserved and an important plantation program is planned.

525 On a à l'écran maintenant le plan d'ensemble, le plan d'aménagement d'ensemble de la propriété. Les bâtiments qui sont de couleur plus foncée, bleu marine, représentent les bâtiments qui seront conservés et rénovés. Donc, il s'agit des bâtiments, des ensembles qui sont de part et d'autre du boulevard Cavendish et aussi un ensemble de bâtiments qui fait front à l'intersection Monkland et Cavendish.

530 Les bâtiments qui sont en couleur bleu pâle représentent les nouvelles constructions qui sont prévues sur le site. Comme on l'a mentionné, il s'agit d'un projet qui est principalement résidentiel, qui comprend d'une part la rénovation des constructions et la construction au total de plus de 500 logements qui seront répartis dans des bâtiments de typologies diverses.

535 Le projet constitue en fait la poursuite du développement qui avait été amorcé sur l'avenue Benny par l'implantation ici par de nouvelles constructions qui reproduiront le patron de cour sur rue et de jardins à l'arrière ou intérieurs.

540 Ensuite, le projet permettra la conservation de bâtiments sur les abords du boulevard Cavendish. Le projet permet aussi l'implantation d'équipements collectifs au devant du Parc Benny, donc permet de tirer profit de la présence du parc pour des activités qui sont compatibles avec cette occupation. Et on l'a mentionné aussi, le projet prévoit le prolongement de l'avenue Prince of Wales pour se connecter avec le boulevard Cavendish.

545 Le projet prévoit aussi l'implantation de constructions d'une intensité un peu plus importante qui seront situées de part et d'autre de Cavendish, donc un emplacement ici qui sera occupé par une conciergerie qui pourra atteindre six étages, de même qu'un autre emplacement ici du côté est qui, lui aussi, pourra atteindre une hauteur de six étages.

550 L'image à l'écran montre une vue aérienne oblique du site qui simule l'insertion des nouvelles constructions. Donc, les constructions existantes sont représentées par un revêtement de façade un peu plus réaliste. Donc, on peut voir ici les bâtiments sur les abords de Cavendish qui sont représentés dans la simulation.

555 On a ici les bâtiments de la première phase qui avait été réalisée pour le relogement des
vétérans et ceux de la deuxième phase. On peut donc voir, en pourtour du site, l'implantation ici
des nouvelles constructions et se représenter la volumétrie et l'intégration de ces constructions-là
par rapport au site.

560 Cette image à l'écran permet d'apprécier le profil des constructions prévues en bordure de
certaines rues. On a donc en haut de l'écran les constructions qui borderont l'avenue Monkland,
donc en commençant du côté est avec la garderie, le centre sportif, le CLSC, le boulevard
Cavendish, la rénovation des bâtiments sur Monkland qui sont juste à l'ouest de Cavendish et
l'implantation de nouvelles constructions en front sur rue de part et d'autre du prolongement de
Prince of Wales.

565 Dans la partie centrale, on a ici le boulevard Cavendish du côté est. Donc, on a ici le
profil du CLSC avec sa façade donnant sur le boulevard Cavendish et les constructions
résidentielles qui seront réalisées sur le côté est du boulevard Cavendish, donc avec la rénovation
et l'intégration des constructions existantes, l'aménagement de nouveaux logements et
570 l'implantation de bâtiments de plus forte intensité ici qui peuvent atteindre six étages.

575 Au bas de l'écran, on a le profil de l'avenue Benny. Donc, ce profil-là nous permet de voir
à droite ici l'implantation ici de la garderie et du centre sportif et communautaire et de voir le profil
des constructions qui seront réalisées dans la poursuite du projet qui a été amorcé sur l'avenue
Benny récemment.

580 The specific by-law proposed for the regulation of the site development focuses on
different aspects of the project. Firstly, it concerns the uses that will be authorized on the site. It
also includes the building parameters that will concern setbacks, land coverage and heights of
buildings. It also includes parking requirements, landscaping and trees protection, parameters
about building conservation and demolition and architectural and landscaping criteria.

585 Les usages qui seront autorisés sur le site sont évidemment principalement l'habitation,
sauf en bordure de l'avenue Monkland où les terrains seront réservés pour l'implantation
d'équipements communautaires. Les paramètres de construction portent d'une part sur les
alignements. Donc, il s'agit d'alignements de construction. L'alignement de construction en fait,
c'est la distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de l'emprise de la voie publique. Donc,
le règlement établit un alignement minimum à respecter pour les constructions en bordure des
voies publiques.

590 Le règlement précise aussi un taux d'implantation des constructions, c'est-à-dire le
pourcentage de la superficie des constructions au sol par rapport à la superficie des terrains.
Donc, dans l'ensemble, le pourcentage d'implantation au sol des constructions sera de l'ordre de
50%, avec deux exceptions pour les constructions de plus forte intensité de six étages ici dont le
595 taux d'implantation, lui, pourra être légèrement supérieur et atteindre 65% de la superficie du
terrain.

600 Le règlement établit aussi des limites de hauteur maximum en mètres et en étages. Les chiffres qui sont en noir, en gras, sur le plan représentent le nombre d'étages maximum que pourront atteindre les constructions. Donc, de façon générale, la hauteur des constructions est de trois étages; quelques exceptions. Par exemple, pour les parties arrières des bâtiments qui auront front sur l'avenue Benny, pour la construction du centre sportif et du CLSC et, évidemment, pour les deux constructions de plus forte intensité qui auront une partie à quatre et une partie à six étages.

605 Le règlement précise aussi le nombre de places de stationnement et leur localisation qui est soit à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments. Compte tenu des clientèles qui sont visées, aucune place de stationnement n'est requise, n'est exigée par le règlement pour les bâtiments qui s'implanteront de part et d'autre du boulevard Cavendish. Ces bâtiments-là visent à abriter
610 principalement des clientèles particulières. On vise ici du logement à des fins sociales ou à des fins communautaires.

615 Les chiffres en blanc indiquent les unités de stationnement qui seront réalisées à l'intérieur des bâtiments. Donc, pour les constructions qui seront réalisées ici, on prévoit l'aménagement d'un stationnement intérieur qui pourrait atteindre 145 places. Et dans les bâtiments ici de six étages, on parle de stationnements de 40 et de 56 places. Pour les plex en bordure est de l'avenue Prince of Wales, il y aura un stationnement intérieur de 44 places. Et on peut voir le nombre d'unités extérieures qui seront aménagées sur les autres parties du site.

620 Le règlement précise aussi des exigences quant à la conservation de cinq ensembles de bâtiments qui sont prévus. Ces dispositions-là permettront en fait de conserver la trace du projet d'origine réalisé en 1945. Les constructions dont la démolition est prévue devront conserver l'apparence de bâtiments occupés jusqu'à leur démolition et un permis de démolition ne pourra être émis sans le dépôt d'une demande d'un permis de construire et le versement d'une garantie
625 en argent.

On peut voir en vert les ensembles de bâtiments qui seront conservés. Tous les autres bâtiments qui sont sur le site seront démolis pour faire place aux nouvelles constructions.

630 Les limites du site en fait sur lesquelles porte le règlement sont délimitées en rouge et le règlement ne comprend pas les parties du site pour lesquelles ont été réalisées les phases I et II du projet Benny Farm pour le relogement des vétérans et qui ont été réalisées au cours des années récentes.

635 Le projet prévoit l'aménagement de cours, de jardins et d'espaces libres réunis par un réseau de sentiers piétonniers. Le projet prévoit aussi la conservation de la majorité des arbres, en particulier en bordure des voies publiques. Le projet prévoit aussi la plantation d'un nombre d'arbres importants en privilégiant la création d'un verger ornemental qui deviendra un symbole unificateur et distinctif du site. Les projets de construction devront être accompagnés d'un plan
640 d'aménagement paysager.

645 En plus des critères normatifs, donc les aspects plus quantitatifs dont on vient de parler, à l'intérieur du règlement, le règlement comprend aussi des critères qui permettront de guider l'émission des permis qui se fera en arrondissement suite à l'approbation du projet. Donc, ces critères portent sur différents aspects du projet et visent d'une part à renforcer le caractère d'ensemble du projet, à favoriser l'intégration du projet au quartier environnant et à limiter l'impact de certaines constructions ou de certains aménagements qui sont réalisés sur le site.

650 On a mentionné en cours de présentation que le projet dérogeait à la réglementation d'urbanisme. En fait, le projet déroge au plan d'urbanisme aussi en raison des équipements collectifs qui sont prévus en bordure de l'avenue Monkland. Donc, le CLSC et le centre sportif et communautaire ne font pas partie d'équipements collectifs qui peuvent être autorisés à l'intérieur d'une zone affectée à des fins d'habitation au plan d'urbanisme. C'est donc pourquoi le projet de règlement sur la modification du plan d'urbanisme propose la modification du plan d'affectation des sols en créant une zone qui sera affectée à des fins d'équipements collectifs en bordure de l'avenue Monkland.

660 Le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme prévoit aussi une augmentation de la limite de densité qui sera autorisée sur le site, principalement de façon à permettre la réalisation des deux projets de plus forte intensité dont on a parlé tantôt.

665 Actuellement, la densité qui est prévue au plan d'urbanisme est une densité où la superficie totale de plancher des constructions peut représenter deux fois la superficie du terrain. Alors, il est proposé, pour permettre la réalisation des deux bâtiments dont on a parlé, d'augmenter cette limite de densité-là à trois fois et demie la superficie du terrain.

670 The project is now under the process of the public consultation. The project had been previously submitted to the borough's council who recommended that the project should be studied according to the power of Article 89 of the City charter. The Economic and Urban Development Department completed the study of the plan with the municipal services concerned and the City Council adopted a project by-law.

675 After the public consultation, following the report of the present Commission, the project will be submitted again to the City Council with or without modifications.

Finally, the construction permits will be issued by the borough's council following the evaluation by the Planning Department and the Urban Planning Committee.

680 Je vous remercie de votre attention. Thank you.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, monsieur Galipeau.

685 Monsieur Lynes et monsieur Galipeau, je vous demanderais de rendre disponible la
présentation que vous avez faite ce soir pour qu'elle puisse faire partie de la documentation qu'on
met à la disposition des citoyens.

690 Alors, nous allons prendre une pause pendant laquelle le registre d'inscriptions pour les
personnes qui désirent poser des questions sera ouvert.

So, the register for those who want to ask questions is now open. We will take please a
fifteen-minute break for people to register.

695 Merci. À tout de suite.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

700

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

705 Mesdames, messieurs, je vous invite à vous rasseoir. Be seated please.

Mesdames, messieurs, il y a un grand nombre de personnes qui se sont inscrites pour
poser des questions. Alors, j'annonce immédiatement qu'il y aura au moins une deuxième soirée
d'information mercredi, le 12 novembre, à partir de 7 h 00 ici.

710

Since there is a large number of people who have registered to ask some questions, there
will indeed be another information evening this Wednesday, 12th of November, in this same hall
at 7 o'clock.

715 So, I will be calling the people as they registered. However, since there were several
people at a time taking the names, well, I'll take the first name on each list and then come back to
the second.

720 Et je rappelle qu'il s'agit donc d'une période de questions. Puisque nous sommes
nombreux, je vais demander aux gens de poser leurs questions de façon aussi précise et aussi
courte que possible sans préambule. Et je vais demander aux gens, autant que possible, de
nous donner des réponses concises.

725 So, I ask people to ask the questions as shortly as possible, without preamble, and also
the people who answer, to answer as shortly yet as completely as possible.

Je vous invite également à écouter attentivement les réponses qui seront données aux questions posées par d'autres personnes, parce que peut-être que vous y trouverez des réponses aux questions que vous aviez vous-même l'intention de poser.

730

So, I invite you to listen carefully to the answers that will be given to the questions that other people may pose, because you may find some of the information you were seeking.

Alors, j'appelle en premier lieu madame Louise Béliveau. Bonsoir, Madame. À vous l'honneur d'être la première.

735

MME LISE BÉLIVEAU :

Oui.

740

LE PRÉSIDENT :

Et je vous rappelle que vous pouvez poser deux questions. Vous commencez par la première et puis, après la réponse, on pourra donner la deuxième.

745

MME LISE BÉLIVEAU :

Merci, Monsieur le président. Je suis Louise Béliveau. Donc, je suis kinésiologue et professeure à l'Université de Montréal. Et j'aurai deux questions qui porteront sur la construction du nouveau centre sportif et communautaire juste à côté du CLSC.

750

Alors, on sait que la population qui habite Benny Farm et ses alentours, ça comprend beaucoup de gens. On parle autour de 21 000 personnes, en incluant celles qui vont occuper les nouveaux logements sociaux et les autres logements. On sait aussi qu'une grande partie de cette population-là... une grande proportion des clientèles est mal desservie par les centres sportifs et récréatifs traditionnels. On pense aux personnes âgées qui sont là, aux jeunes familles, aux personnes à faible revenu, et caetera.

755

Donc, étant donné le besoin de ressources en sports et en loisirs qui répondent aux besoins de la communauté en contribuant à maintenir ou à améliorer la santé et le bien-être de tous les citoyens, en particulier de ceux qui n'ont pas accès aux centres récréatifs et sportifs traditionnels soit parce que les activités proposées ne sont pas adaptées pour eux, soit parce que l'accessibilité à l'édifice et à ses équipements présente un obstacle trop grand ou simplement à cause des frais de participation, j'aimerais savoir si la Ville de Montréal entend construire un centre récréatif et sportif public qui, au nom de la justice sociale et tel que c'est mentionné dans le principe de la...

760

765

LE PRÉSIDENT :

Madame Béliveau...

770

MME LISE BÉLIVEAU :

Oui.

775 **LE PRÉSIDENT :**

... juste votre question...

MME LISE BÉLIVEAU :

780

Je coupe.

LE PRÉSIDENT :

785

... vous voulez savoir si la Ville va construire...

MME LISE BÉLIVEAU :

Oui.

790

LE PRÉSIDENT :

D'accord. C'est parce que...

795

MME LISE BÉLIVEAU :

Qui sera accessible à tous.

800

LE PRÉSIDENT :

Je pense qu'on a compris votre question. Si vous avez, par ailleurs, ultérieurement des représentations à faire sur certaines caractéristiques éventuelles de cet équipement-là, vous pourrez les faire en deuxième partie.

805

MME LISE BÉLIVEAU :

D'accord.

810

LE PRÉSIDENT :

Alors, monsieur Galipeau, quelles sont les intentions de la Ville à cet égard?

815 **M. GILLES GALIPEAU :**

Le projet de règlement qui est présenté pour encadrer le développement du site prévoit une affectation d'équipements collectifs sur une partie de la propriété. Ce choix-là découle de la démarche qui a été entreprise, donc cette démarche-là qui a impliqué la consultation d'un éventail de groupes et de citoyens du quartier et démarche au cours de laquelle a été soulevé et reconnu le besoin en équipements de ce type dans le secteur. Alors, le projet de règlement qui est proposé identifie une partie du site qui peut être affectée à ces fins-là.

825 Pour l'instant, c'est un terrain qui appartient toujours à la Société immobilière du Canada. Ce n'est pas un terrain qui appartient à la Ville de Montréal. Ce n'est pas non plus un emplacement pour lequel il y a un projet précis de construction.

830 Par contre, lorsque le Conseil de ville a adopté le projet de règlement pour l'encadrement réglementaire du projet, le Conseil de ville a aussi mentionné la Direction des immeubles, donc du service central de la Ville pour commencer la démarche d'acquisition de la propriété dans le but d'aménager un centre sportif et communautaire.

LE PRÉSIDENT :

835 Monsieur Galipeau, qu'est-ce que ça veut dire, disons, des démarches de cette nature-là? Est-ce que ça veut dire qu'il y a, au niveau des services à tout le moins, une intention éventuelle envers la réalisation d'un tel projet?

M. GILLES GALIPEAU :

840 Évidemment, si la Ville a donné un mandat comme celui-là, bien, ça traduit une intention effectivement que cet emplacement-là puisse servir à des fins municipales, oui.

LE PRÉSIDENT :

845 D'accord. Madame Béliveau?

MME LISE BÉLIVEAU :

850 Oui. Je peux poser ma deuxième question?

LE PRÉSIDENT :

855 Je vous en prie.

MME LISE BÉLIVEAU :

860 Ma deuxième question, Monsieur le président, s'adresserait à la Ville et au CLSC. On a mal entendu tout à l'heure, parce qu'il y avait un problème de micro, mais il a été mentionné la grande possibilité de synergie entre le centre sportif et communautaire et le CLSC. J'aimerais savoir si les représentants de la Ville et du CLSC seraient prêts à travailler en partenariat pour développer dans ce centre-là une programmation éventuellement qui puisse répondre aux besoins de tous les citoyens du secteur.

865

LE PRÉSIDENT :

870 D'accord. Dans un premier temps, je vais demander donc peut-être au porte-parole de la Ville de répondre en partie à votre question. Et, le cas échéant, s'il y a une personne-ressource attachée au CLSC qui est présente, on pourra lui demander également de répondre pour ce volet-là.

Monsieur Galipeau?

875

M. GILLES GALIPEAU :

880 Bien, jusqu'ici, dans la démarche d'élaboration du projet, je pense que c'est un projet qui a été élaboré en tenant compte des besoins et des préoccupations de la population. Donc, rien nous indique qu'il y aura un changement de cette attitude-là à l'avenir quant aux projets qui seront réalisés.

885 Je répéterais que, pour l'instant, il n'y a pas de projet précis d'aménagement d'un centre sportif et communautaire. Mais évidemment, comme il y a des relations avec l'équipement du CLSC, avec le parc qui est au devant, bien, il y a effectivement intérêt à ce qu'il y ait de la concertation entre les intervenants qui seront amenés à réaliser ces projets-là.

LE PRÉSIDENT :

890 Monsieur Lynes, j'aimerais vous demander si, dans le cadre de l'évolution du projet qui a conduit à retenir dans ce projet deux équipements côte à côte, dont l'un est un CLSC et l'autre un centre sportif et communautaire, vous avez envisagé ou abordé la question de la complémentarité ou de la coopération entre ces deux équipements-là.

M. JIM LYNES :

895

Monsieur le président, oui, on a eu des représentations du CLSC, surtout du CLSC sur la question de se localiser là et d'être à côté d'un centre récréatif qui pourrait donner beaucoup d'opportunités de changement de programmation pour le CLSC.

900 Monsieur Terry Kaufman, qui est le directeur général du CLSC, est parmi nous et peut-être, si vous le permettez, il pourrait donner une plus grande réponse à la question.

LE PRÉSIDENT :

905 Parfait. Alors, je vais demander à monsieur Kaufman de venir s'asseoir à la même table là-bas. On a prévu une chaise additionnelle et, espérons-le, un micro qui fonctionne. Vous pourrez donc compléter la réponse au nom du CLSC.

M. TERRY KAUFMAN :

910 Alors, premièrement, je m'appelle Terry Kaufman. Je suis le directeur général du CLSC Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest. Le CLSC a comme mandat de livrer des services socio-sanitaires et, avant tout, de prioriser les gens qui sont les plus défavorisés en termes de leur état de santé et leur bien-être.

915 En déménageant dans ce site-là, ça va nous faciliter de rejoindre les clientèles par tous les niveaux d'accessibilité. Et la synergie dans laquelle madame Béliveau pose la question, c'est qu'on croit entre autres que la réponse pour améliorer la santé ou de maintenir pour les gens ayant des maladies chroniques et divers types de problèmes sociaux, c'est pas juste en donnant des médicaments ou avoir plus de médecins ou plus d'hôpitaux. Mais l'activité physique est une des activités en termes d'habitudes de vie, en termes de façon d'améliorer la santé des gens, un des moyens les plus importants pour réussir l'amélioration de la santé.

920
925 Donc, si l'arrondissement ayant la responsabilité de loisirs de proximité veut mettre en avant un centre récréatif qui réponde aux besoins de la clientèle, avant tout ceux qui n'ont pas l'accès à des centres traditionnels, nous, ce qu'on a dit aux divers conseillers municipaux, ainsi que le directeur général de l'arrondissement, que, nous, on serait prêts à investir nos ressources en synergie avec eux pour répondre en priorité à des gens ayant des maladies chroniques et divers types de problèmes qui n'ont pas présentement accès à des services traditionnels de loisirs
930 dans le territoire.

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Kaufman.

935 Madame Béliveau, ça va?

MME LISE BÉLIVEAU :

940 Oui. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup. Monsieur Patrick McDonnall s'il vous plaît.

945

M. PATRICK McDONNALL :

Madame a posé la même question.

950

LE PRÉSIDENT :

Parfait, excellent. Alors, j'appelle madame Clida Arriepa. J'espère que je prononce bien son nom. Could you come down please?

955

MRS. CLIDA ARRIEPA :

The lady answered the question.

THE CHAIRMAN :

960

And I notice that you're following respectfully the message I gave you. Thank you.

Madam Laura Rhoades please. Of course, people who eventually want to come back for further questions, they may register. Bonsoir, madame Rhoades.

965

MRS. LAURA RHOADES :

Bonsoir, good evening. My name is Laura Rhoades and I'm a member of the recently formed NDG Recreation Services Committee. We represent 250 residents of NDG who have a strong interest in the new recreation centre.

970

And my question is, after the consultation process is complete and after the City has made its decision, on approximately what date will the City Council actually implement the new zoning?

975

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Galipeau, donc madame Rhoades veut savoir quelles sont les étapes qui vont mener à l'entrée en vigueur du nouveau règlement encadrant le développement de Benny Farm.

980

MR. GILLES GALIPEAU :

Following the present public consultation, the project by-law that was submitted to City Council would be submitted again to the City Council for approbation. It depends what we call implementation of the by-laws. In fact, the by-laws will be in effect as soon as it will be adopted by

985 City Council and the announcement will be made in the papers following the adoption. If you're talking about the construction of buildings, that's slightly different.

MRS. LAURA RHOADES :

990 So, approximately as long as it takes...

THE CHAIRMAN :

995 Mrs. Rhoades, just a complement, because I don't want Mr. Galipeau to bear responsibilities for things that has no decision on. For instance, as far as we are concerned, the time frame for a consultation is not more than three months from the delay we publish the public notice in the papers. In other words, at the latest three months after that, we deposit our report to the Mayor and the Chairman of the Executive Committee. From thereon, the process continues and it follows then the steps described by Mr. Galipeau.

1000

MRS. LAURA RHOADES :

O.K. Merci, Monsieur le président.

1005

LE PRÉSIDENT :

Vous avez une deuxième question?

1010

MRS. LAURA RHOADES :

Non, c'était...

LE PRÉSIDENT :

1015

Pas tout de suite?

MRS. LAURA RHOADES :

1020

She answered by question, the first one!

THE CHAIRMAN :

Excellent.

1025

MRS. LAURA RHOADES :

Thank you.

1030

LE PRÉSIDENT :

J'appelle maintenant madame Ginette Leduc. Bonsoir, madame Leduc.

1035

MME GINETTE LEDUC :

Bonsoir, Monsieur le président. Je fais aussi partie du comité des services récréatifs de Notre-Dame-de-Grâce. Notre comité est bien en faveur du plan d'ensemble proposé pour le site. Cependant, je ne suis pas très certaine d'avoir compris que c'est sûr à 100% que cette portion de terrain va être réservée exclusivement à des fins récréatives et sportives.

1040

Vous avez parlé d'équipements collectifs. Est-ce que ça pourrait être utilisé à d'autres fins?

1045

LE PRÉSIDENT :

Je pense que c'est une excellente question. Donc, peut-être, monsieur Galipeau, expliquez la portée du changement au plan d'urbanisme et, éventuellement, les précisions apportées par le règlement d'encadrement du développement à propos des affectations et des usages.

1050

M. GILLES GALIPEAU :

En fait, d'une part...

1055

LE PRÉSIDENT :

C'est pas facile à voir, mais peut-être qu'en baissant un peu la lumière dans la salle, on va peut-être réussir à voir un peu mieux. Sinon, vous donnerez les explications, monsieur Galipeau.

1060

M. GILLES GALIPEAU :

On pourra essayer de donner des yeux à vos oreilles!

1065

LE PRÉSIDENT :

Voilà!

1070 **M. GILLES GALIPEAU :**

En fait, c'est simplement un extrait du projet de règlement qui a été approuvé par le Conseil de ville et qui porte sur les usages qui seront autorisés sur le site.

1075 En fait, en termes d'usages qui sont autorisés, évidemment, la majeure partie du site est affectée à des fins d'habitation. Pour les deux emplacements qui sont en front sur Monkland, entre Cavendish et l'avenue Benny, il y a différentes activités qui sont prévues à l'intérieur du règlement, différents usages.

1080 Donc, on a l'usage activités communautaires ou socioculturelles. On a l'usage bibliothèque, l'usage centre sportif et communautaire, usage centre d'activités physiques, centre de services de santé et de services sociaux, garderie et piscine. Donc, c'est l'ensemble des usages qui pourraient être implantés dans une construction qui serait réalisée sur cette portion du territoire.

1085

MME GINETTE LEDUC :

Et on ne parle pas avant 2006, d'après ce que j'ai vu tantôt aussi?

1090 **M. GILLES GALIPEAU :**

Pour ce qui est du centre sportif et communautaire et du CLSC, effectivement, ce n'est sûrement pas avant 2006. Pour ce qui est du centre sportif, on ne pourrait pas non plus préciser une date.

1095

MME GINETTE LEDUC :

Merci beaucoup. Merci.

1100 **LE PRÉSIDENT :**

Ça répond à votre question?

MME GINETTE LEDUC :

1105

Ça répond à ma question.

LE PRÉSIDENT :

1110

Vous n'en avez pas une deuxième à ce stade-ci?

MME GINETTE LEDUC :

Non. Merci.

1115

LE PRÉSIDENT :

Très bien, madame Leduc.

1120

J'appelle maintenant, monsieur Bernard Desponts. Je vous écoute.

M. BERNARD DESPONTS :

Je voulais parler du complexe sportif dont il est question depuis un certain temps. Je voulais savoir, qui va être responsable finalement d'inscrire des sommes budgétaires au programme triennal d'immobilisations de la Ville de Montréal pour que ce centre-là voit le jour?

1125

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

1130

M. BERNARD DESPONTS :

C'est ma première question.

1135

LE PRÉSIDENT :

Oui. Monsieur Galipeau?

1140

M. GILLES GALIPEAU :

Évidemment, tout dépend de la nature du centre sportif qui sera réalisé et... c'est ça. Tout dépend de la nature du centre sportif qui sera réalisé. Ça pourra déterminer l'instance municipale qui sera responsable d'inscrire ce projet-là au programme triennal d'immobilisations.

1145

LE PRÉSIDENT :

J'aimerais peut-être savoir, soit de votre part ou peut-être aussi de monsieur Lynes, peut-être à ce stade-ci davantage de monsieur Lynes, si, encore une fois, dans les démarches de la Société immobilière du Canada, vous avez exploré plusieurs scénarios pour la réalisation éventuelle en termes, par exemple, d'être responsable du financement ou de la construction pour le centre sportif.

1150

M. JIM LYNES :

1155

Du point de vue de la Société immobilière, pour nous, c'est la Ville qui prend le leadership dans ce rôle-là. Les besoins ont été identifiés avec le groupe de travail. On a identifié le site qui serait approprié, un site qui correspond très bien avec notre plan d'ensemble. Mais c'est une question du leadership de la Ville pour déterminer précisément le besoin et le financement nécessaire pour le réaliser.

1160

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que ça complète?

1165

M. JIM LYNES :

C'est tout ce que je peux...

1170

LE PRÉSIDENT :

Oui. Monsieur Galipeau, est-ce que vous-même ou vos collègues avez un complément d'information là-dessus à ce stade-ci sur les perspectives d'engagement financier?

1175

M. GILLES GALIPEAU :

Bien, s'il s'agit d'un projet de réalisation d'un immeuble dont la propriété sera municipale, c'est de la responsabilité du Conseil de ville d'inscrire au programme triennal d'immobilisations les sommes qui seront nécessaires pour la réalisation du projet.

1180

LE PRÉSIDENT :

Oui, je vous en prie, madame Lauzon.

1185

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

Oui. Monsieur Galipeau, est-ce qu'on doit comprendre qu'il pourrait y avoir également un projet qui relèverait de l'industrie privée?

1190

M. GILLES GALIPEAU :

Il a effectivement été question, dans la démarche d'élaboration du projet, qu'il y ait soit de façon isolée ou en partenariat l'implication du YMCA du quartier qui puisse profiter de la possibilité de s'implanter sur le site.

1195

Donc, dépendant de la nature du projet qui sera réalisé, de façon isolée par un organisme de type privé ou complètement par un organisme de type municipal ou en partenariat, bien, ça pourra impliquer des formules différentes de financement.

1200 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Lynes a dit que, pour la Société immobilière du Canada en ce moment, il considérait que le leadership du projet, quelle que soit la formule ultime, c'était la Ville qui devait l'assumer. Est-ce que, à l'intérieur de la Ville, c'est la même perspective qu'on considère?

1205

M. GILLES GALIPEAU :

La Ville a pris une décision au même moment où elle a adopté le projet, c'est-à-dire qu'elle a mandaté un des services municipaux pour entreprendre la démarche d'acquisition du terrain aux fins du centre sportif et communautaire.

1210

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Desponts, votre deuxième question?

1215

M. BERNARD DESPONTS :

Oui. La deuxième question a trait un petit peu à la même chose, à savoir le volet public, les équipements publics, soit le CLSC et le centre sportif.

1220

LE PRÉSIDENT :

Voulez-vous vous approcher un peu de votre micro s'il vous plaît?

1225

M. BERNARD DESPONTS :

D'accord. Ma deuxième question donc a trait à la localisation de ces équipements-là. Étant donné qu'il y a un Loblaws qui s'est installé sur Saint-Jacques et que le Provigo, qui est au coin nord-est de Cavendish et Sherbrooke, ses jours sont peut-être comptés, on ne sait pas trop, est-ce que la localisation des équipements publics, comme un CLSC, comme le centre sportif qui sont des équipements qui doivent être très accessibles, est-ce que la localisation sur Sherbrooke, en front de Sherbrooke, a été examinée et quelles sont les conclusions de...

1230

LE PRÉSIDENT :

1235

Donc, votre question, c'est: est-ce qu'on a examiné une localisation alternative pour les équipements institutionnels qui sont actuellement proposés à l'intérieur du site et, en fait, pas juste une localisation alternative, mais vraiment ayant front sur Sherbrooke? C'est votre question.

M. BERNARD DESPONTS :

1240

Parce qu'on sait que les circuits d'autobus, puis tout ça, l'accessibilité et la visibilité sont plus fortes sur Sherbrooke.

LE PRÉSIDENT :

1245

D'accord. Bien, on va laisser faire peut-être les commentaires maintenant. Je pense que votre question est très précise.

Monsieur Galipeau?

1250

M. GILLES GALIPEAU :

1255

Oui. Dans le cadre de la démarche d'élaboration du projet, donc il y a eu une démarche qui a impliqué la participation de différents groupes à l'élaboration du projet, évidemment, ce projet-là portait sur la propriété de la Société immobilière du Canada. Donc, dans le contexte de cette démarche-là, évidemment, c'était cette propriété-là qui était considérée.

1260

Au cours de la démarche, des besoins en termes d'équipements collectifs ont été identifiés et une portion du site plus appropriée à la localisation de ces équipements-là a été déterminée, donc celle qui fait face au Parc Benny sur l'avenue Monkland. C'est une partie de la réponse.

1265

L'autre partie de la réponse, je pourrais mentionner que, dans le cadre de sa démarche de relocalisation, le CLSC a entrepris des démarches, lui, pour évaluer la possibilité de pouvoir s'implanter sur d'autres sites dans les environs. Et la conclusion de cette démarche-là, c'est que, finalement, le site qui est prévu dans le cadre de ce projet-là convient mieux aux besoins et, ensuite, est plus accessible en termes de propriété offerte sur le marché pour la localisation d'équipements.

1270

LE PRÉSIDENT :

1275

J'aimerais peut-être que monsieur Kaufman revienne pour nous parler brièvement de la démarche qui l'a amené à privilégier le site de Benny Farm. Peut-être même, monsieur Kaufman, que pour le moment, vous pourriez occuper -- oui, oui, allez-y et occupez cette chaise-là pour quelques instants, parce que peut-être qu'il y aura des questions autour de ça. Je vais vous demander d'approcher le micro aussi.

M. TERRY KAUFMAN :

1280

Oui. Deux types de questions. La première, c'est que c'était quoi les critères pour la relocalisation du CLSC. Alors, dans le dossier qu'on a déposé à l'Office de consultation, on a remis... il y avait trois grands critères.

1285 1) Qu'on soit au centre du territoire sur l'une des grandes artères pour faciliter l'accès par l'autobus et l'automobile. 2) Qu'on soit sur une intersection où il y a des autobus qui passent et qui s'arrêtent et qui viennent des quatre coins du territoire. Et 3) qu'on soit situé à proximité d'une certaine concentration de logements à vocation sociale type HLM, logements pour vétérans, logements subventionnés. Ça, c'est la première chose. Ça, c'est les trois grands critères.

1290 Dans les études qu'on a faites à plusieurs reprises, quand on a regardé les grandes artères qui étaient vers le centre du territoire, si on regarde Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest, il y en a une grande artère qui monte nord/sud, qui est celle de Cavendish.

1295 Quand on a regardé qu'est-ce qui était disponible... on a fait à plus que deux reprises, mais on a mentionné dans notre rapport à deux reprises qu'est-ce qui était disponible. On a engagé des firmes, la première fois, la Corporation d'hébergement de Québec qui a la responsabilité pour le réseau socio-sanitaire en termes de l'édifice. Et c'est eux autres qui sont responsables pour la relocalisation ou la construction des édifices socio-sanitaires.

1300 On leur avait demandé de faire des travaux préliminaires pour nous et, en 2001, c'est ça qu'ils ont fait. Et suite à leurs études, la recommandation qu'ils faisaient par rapport aux édifices disponibles, ainsi que des terrains vacants disponibles, était qu'on déménage au coin de Cavendish et Monkland sur le site du Benny Farm. Pas seulement parce que c'est le site de Benny Farm, parce qu'on a une vocation comme établissement, et c'est le seul type d'établissement qui a cette vocation-là, pas seulement dispenser des services, mais aussi à rejoindre et évaluer des clients. Donc, le plus qu'on est accessible et proche des gens, le plus qu'on est capable de remplir notre mandat.

1310 Et, avant tout, on a à prioriser... ça, c'est le choix de l'État au ministère des Affaires Sociales, qu'on a à prioriser les gens les plus défavorisés en termes de rendre nos services accessibles. Et donc, en fonction de ça, en 2001, la recommandation de Corporation d'hébergement du Québec était qu'on déménage à ce coin-là, entre autres et pas seulement, parce qu'il y avait des vétérans là, ainsi qu'un X nombre de HLM alentour et d'autres logements sociaux, et parce que je mentionne... il y avait des autobus nord/sud, est/ouest, et c'est sur la grande artère au centre du territoire.

1320 On a décidé de refaire les travaux en été 2003 pour voir qu'est-ce qui était disponible dans le temps. Et on a engagé une firme d'évaluateurs et d'analystes en immobilier qui s'appelle Desjarlais Prévost, je pense, et ils ont fait une autre étude en termes de qu'est-ce qui était disponible dans le territoire. Et leur conclusion par rapport à qu'est-ce qui était disponible était: seulement ce site était disponible au mois de juillet 2003, donc il y a trois, quatre mois, en termes de l'espace nécessaire pour le CLSC.

1325 Alors, c'est en fonction de ça. Ça renforçait, puis ça répétait la même décision qui a été faite en termes de disponibilité de terrain, puis en termes d'actualisation de notre vocation.

La dernière chose que je veux juste mentionner en termes de nos critères, vous voyez, on est dans un réseau et, au niveau régional, il y a un établissement qui s'appelle la Régie régionale qui a une responsabilité de planifier, coordonner et évaluer les services socio-sanitaires.

1330

On a présenté ce dossier-là aux Régies régionales et leur opinion, c'est que ce site-là est un site optimal pour que le CLSC remplisse sa mission de première ligne en termes de dispensation de services socio-sanitaires. Donc, il y avait une bonification ou une confirmation que nos études internes par la Régie régionale qui a la responsabilité d'assurer la bonne planification des services socio-sanitaires à l'ensemble de la Ville de Montréal.

1335

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Kaufman, quand vous faites allusion aux étapes les plus récentes, est-ce qu'il y a des documents qui ne font pas partie des documents qui ont déjà été déposés et qui pourraient être intéressants d'ajouter dans la documentation, soit une lettre...

1340

M. TERRY KAUFMAN :

La dernière étude Desjarlais a été déposée à la Ville de Montréal, si c'est ça que vous demandez. En termes de disponibilité des terrains?

1345

LE PRÉSIDENT :

Oui. C'est parce que tout ce qui peut éclairer évidemment...

1350

M. TERRY KAUFMAN :

Non, non, mais je vous dis nos critères pour le choix de localisation, c'est dans la documentation déjà donnée.

1355

LE PRÉSIDENT :

D'accord.

1360

M. TERRY KAUFMAN :

Par rapport au volet disponibilité des terrains, les derniers travaux faits par la compagnie immobilière ont été déposés à la Ville.

1365

LE PRÉSIDENT :

1370 Alors, j'aimerais, si c'était possible, qu'on puisse en disposer, que ce soit directement par la Ville ou par vous ou que vous vous entendiez là-dessus, mais je pense que ça serait avantageux.

Et est-ce que la Régie a donné un avis écrit sur la localisation?

M. TERRY KAUFMAN :

1375

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1380

Est-ce que c'est possible d'avoir copie de cet avis-là, monsieur Kaufman?

M. TERRY KAUFMAN :

1385

La Régie a donné une opinion, oui, sur le site, oui.

LE PRÉSIDENT :

1390 Oui? D'accord. Alors, on pourra s'organiser peut-être pour en prendre livraison, puis le faire publier.

Alors, ça va, monsieur Desponts?

M. BERNARD DESPONTS :

1395

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1400

Je vous remercie beaucoup.

J'appelle maintenant madame Laureal Everett.

M. TERRY KAUFMAN :

1405

Monsieur Paré, est-ce que vous voulez que je reste ici? Je peux m'asseoir?

LE PRÉSIDENT :

1410 Voulez-vous rester peut-être quelques instants? Tout à coup que ça porterait pour le CLSC. C'est parce que je ne veux pas vous amener à...

M. TERRY KAUFMAN :

1415 C'est mon activité physique!

LE PRÉSIDENT :

1420 D'accord. Bonsoir.

MRS. LAUREAL EVERETT :

1425 Hello. My name is Laureal Everett, I'm the president of the Zoo Coop, on of the first groups that's implemented in this plan. We have 100 questions, but I'm bringing you two.

There are three groups that are going to be living on Benny Farm that are geared towards young families, three groups that are already implemented in the plan. Zoo Coop Project chants *les maisons traditionnelles+. Our three groups add up to a lot of young children, because it is all young families and single mothers.

1430 We expect to be included in all aspects of the development and programming of the daycare on site and we are wondering when these discussions will start and will the priority be given to the residents of Benny Farm?

1435 **THE CHAIRMAN :**

As far as...?

MRS. LAUREAL EVERETT :

1440 The daycare.

THE CHAIRMAN :

1445 The daycare centre?

MRS. LAUREAL EVERETT :

1450 Yes.

LE PRÉSIDENT :

Donc, les services destinés aux enfants, garderie et autres, à quel moment on peut s'attendre à ce que ça soit mis en oeuvre, monsieur Galipeau?

1455

M. GILLES GALIPEAU :

Je ne pourrais pas le préciser.

1460

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez un complément d'information, monsieur Lynes, au point de vue de la manière dont vous envisagez la réalisation de cet équipement-là?

1465

M. JIM LYNES :

Encore, on prévoyait que...

LE PRÉSIDENT :

1470

Peut-être que vous pouvez répondre en anglais pour madame Everett.

MR. JIM LYNES :

1475

Excuse me, sorry. We are always running with the assumption that the daycare centre would be part of that recreation centre and that all of the programming for that recreation centre would be something that would be determined by the City.

1480

I would be very surprised if the City didn't consult the users or the potential users in trying to determine what the program will be, but I shouldn't speak for the City.

LE PRÉSIDENT :

1485

Monsieur Galipeau, en fait, ce que dit monsieur Lynes, c'est qu'il le rattache à l'échéancier plus général du centre communautaire et sportif. Est-ce que vous avez quelque chose à ajouter sur cet équipement précis?

M. GILLES GALIPEAU :

1490

En termes d'échéancier de réalisation, non.

THE CHAIRMAN :

I think you got your answer, Mrs. Everett. Un complément?

1495

MRS. HÉLÈNE LAUZON :

Yes. The daycare will be open to any children or only to Benny Farm's children?

1500

MRS. LAUREAL EVERETT :

It's not my question.

1505

MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :

Well, I'm asking that question now.

1510

MR. GILLES GALIPEAU :

For now, we don't even know who will own the sports centre. Depending who will be owning the sports centre, the sports and recreation centre, depending on its vocation, different possibilities could take place.

1515

THE CHAIRMAN :

Mrs. Everett, another question?

1520

MRS. LAUREAL EVERETT :

Yes.

1525

THE CHAIRMAN :

Okay, go ahead.

1530

MRS. LAUREAL EVERETT :

To go into that particular aspect of it, so we...

M. GILLES GALIPEAU :

Là-dessus, il y aurait monsieur Gaétan Rainville qui souhaiterait apporter un complément d'information.

1535

LE PRÉSIDENT :

Qui est monsieur Rainville?

M. GILLES GALIPEAU :

1540

Monsieur Rainville est le directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

LE PRÉSIDENT :

1545

D'accord. Alors, monsieur Rainville, voulez-vous peut-être venir prendre place à la même table que monsieur Galipeau?

MR. GAÉTAN RAINVILLE :

1550

As far as the sports centre is concerned and the daycare centre, as has mentioned Mr. Galipeau, we are not even owner of the land. So, we haven't yet started the real true analysis of all the needs of the neighbourhood in terms of sports, recreational facilities and needs as well as daycare centre.

1555

If there should be a daycare centre in this facility, of course it would be operated by people who will operate the whole centre. Will it be the City? Will it be the City along with a partner? Will it be a private company to which a contract is being given to operate it? We don't know yet.

1560

As far as *financement+ of the whole thing is concerned, there was a question before being asked, is it already planned in the *plan d'immobilisations triennal+? Not yet. We don't know even how much it's going to cost. We don't know what the needs are.

1565

So, as soon as the by-law is being accepted by the City Council, we will start the whole process with consultation with all the groups involved in this project. Certainly the groups that are already evolving in the neighbourhood will be the first to be consulted.

THE CHAIRMAN :

1570

Does that answer your question?

MRS. LAUREAL EVERETT :

1575

Yes.

THE CHAIRMAN :

O.K.

1580 **MME LAUREAL EVERETT :**

Absolument. Thank you.

1585 **THE CHAIRMAN :**

Thank you. Thank you, Mrs. Everett.

Madame Kathleen O'Brien. Bonsoir, Madame.

1590 **MRS. KATHLEEN O'BRIEN :**

Good evening!

1595 **THE CHAIRMAN :**

Good evening!

1600 **MRS. KATHLEEN O'BRIEN :**

Regarding affordable... the units, the moderate income was mentioned as \$30,000 to \$60,000. If you have savings over that, would you still be eligible for the project?

1605 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Galipeau?

1610 **MR. GILLES GALIPEAU :**

I would ask the *représentant+ of the Housing direction to respond to this question.

1615 **THE CHAIRMAN :**

We have a person from the Housing Department of the City who probably would be in position.

1620 C'est monsieur Bédard?

M. GILLES GALIPEAU :

Monsieur ou madame Bédard.

LE PRÉSIDENT :

Avant de répondre, peut-être vous nommer et rappeler à quel service vous appartenez.

1625

MME LUCIE BÉDARD :

Oui. Lucie Bédard du Bureau Solidarité 5 000 logements. J'aimerais juste que la question me soit répétée, parce que je ne l'ai pas bien saisie.

1630

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Mrs. O'Brien?

1635

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

For moderate income, it was mentioned \$30,000 to \$60,000. If someone applying for the project has savings over the \$60,000, would they still be eligible?

1640

LE PRÉSIDENT :

Si donc la fourchette, si vous voulez, de revenus donnant accès aux maisons pour les revenus moyens ou modestes se situe entre 30 000 \$ et 60 000 \$ d'après l'information qui apparaît dans le dossier, si quelqu'un a des économies plus élevées que ça, est-ce que cette personne-là est encore qualifiée pour avoir accès à la propriété dans le cadre du...

1645

MME LUCIE BÉDARD :

Bien, en fait, je pense que, là, on parle de l'accession à la propriété. Alors, chez nous au Bureau Solidarité 5 000 logements, on s'occupe davantage des logements locatifs pour des groupes communautaires, alors des organismes sans but lucratif et des coopératives d'habitation.

1650

En ce qui concerne l'accession à la propriété, c'est un programme qui est mis sur pied par Canada Lands. Alors, je pense que ça serait peut-être plus les gens de Canada Lands qui pourraient répondre à la question.

1655

LE PRÉSIDENT :

Je vais juste vérifier d'abord avec madame O'Brien.

1660

Mrs. O'Brien, you were talking about access to property, not rentals or...

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1665 Well, rentals, the...

THE CHAIRMAN :

1670 O.K., we're talking about rentals?

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

Rentals.

1675 **THE CHAIRMAN :**

That's what basically you had in mind, affordable...

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1680 Yes.

LE PRÉSIDENT :

1685 Alors, je m'excuse, peut-être que je vous ai mise sur une fausse piste. Il s'agit de personnes dont les revenus sont de 30 000 \$ à 60 000 \$. Est-ce qu'elles peuvent avoir accès aux unités de logement en location à l'intérieur du programme?

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1690 Not income. If the income is within that range, but your savings are over that.

THE CHAIRMAN :

1695 That is what I mentioned.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1700 Okay.

LE PRÉSIDENT :

1705 Donc, avec la fourchette de revenus de 30 000 \$ à 60 000 \$, mais si la personne a, par ailleurs, des économies accumulées plus élevées...

MME LUCIE BÉDARD :

1710 Les projets qu'on développe sur le site avec les groupes communautaires visent des clientèles à revenus encore plus modestes que ceux-là. Alors, on parle davantage de 15 000 \$ de revenus jusqu'à 27 000 \$, si je ne me trompe pas. Alors, c'est des revenus plus modestes que ceux qu'on a annoncés. Mais ceux dont on parlait tantôt entre 30 000 \$ et 60 000 \$, c'est pour l'accession à la propriété, pas pour la location.

THE CHAIRMAN :

1715 What Madam Bédard is saying is that rental units would be aimed rather at people whose income would be in the range of \$15,000 to \$27,000 more or less, whereas the bracket of \$30,000 to \$60,000 would be rather towards ownership.

1720 Now, I would like perhaps to turn to Canada Lands for additional information about the categories that are aimed at in this project.

MR. JIM LYNES :

1725 When we are speaking about rental, as you point out, a lot of the rental will be managed under programs from the City and, therefore, it's their rules that will apply, especially where there are subsidies involved, particularly where there are subsidies involved.

1730 With respect to the home ownership, we intend to go through a process of selecting candidates which will be fair and based on some valuation which will take into consideration the needs of the people involved.

1735 Luba Serge is a consultant that worked for us in defining how we might go about some of the aspects of home ownership. She could come forward and add a bit to that if you permits.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

No, excuse me, it's not...

THE CHAIRMAN :

Please restate your question, Mrs. O'Brien.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1745 It's not home ownership, rentals. If you have savings in excess of \$60,000, you then would not be eligible for this project to rent?

LE PRÉSIDENT :

1750

Madame Bédard, quelqu'un qui a des économies...

You are asking for people who have savings over \$60,000?

1755

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

Would they be eligible to rent an apartment in this project?

MR. JIM LYNES :

1760

I could perhaps...

THE CHAIRMAN :

1765

Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

1770

I could add one thing. I think if we are looking at the subsidized housing that is being done with the City, I think probably the answer is no. We do plan to have private rental housing also as one of the components on that and, in that area, there will be more flexibility in terms of qualifications for it.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1775

But you wouldn't know what the flexibility would be?

THE CHAIRMAN :

1780

We're talking about the private or talking about the subsidized?

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1785

What about private rental then?

THE CHAIRMAN :

Mr. Lynes?

1790 **MR. JIM LYNES :**

For private rental, we have no criteria at this time and that housing, while we're hoping to keep it affordable and not luxury, would not be subject to the same rules as the subsidized housing would be.

1795

THE CHAIRMAN :

Perhaps I could turn towards the City to see about subsidized housing.

1800

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

No, I don't want subsidized...

THE CHAIRMAN :

1805

Okay, it's all right.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1810

No. So, it is...

THE CHAIRMAN :

Do you have another question?

1815

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

No. You don't know yet?

1820

THE CHAIRMAN :

Mr. Lynes, answering for Canada Lands, has no precise answer on this point.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1825

Okay.

MR. JIM LYNES :

1830

But, well, if we want a one-word answer for that private rental housing, the answer is, yes, it would be okay.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

1835 My next question. For senior occupancy, what would be the minimum age for those without disabilities?

LE PRÉSIDENT :

1840 Est-ce qu'il y a un âge minimum pour les personnes âgées qui n'ont par ailleurs pas de problèmes de santé particuliers? Madame Bédard?

MME LUCIE BÉDARD :

1845 Sur le site de Benny Farm, pour les projets que nous allons subventionner, il y a un projet pour personnes âgées qui est prévu pour l'année prochaine. Ces projets s'adressent à des personnes âgées en légère perte d'autonomie, à partir de 75 ans et plus.

LE PRÉSIDENT :

1850 75 et plus?

MME LUCIE BÉDARD :

1855 Oui.

THE CHAIRMAN :

1860 So, you understood that? You got it? Okay.

MRS. KATHLEEN O'BRIEN :

But the thing is it is with a disability. I am talking without disability.

1865 **THE CHAIRMAN :**

What I understand from the answer is that there is no specific units reserved for that category.

1870 **MRS. KATHLEEN O'BRIEN :**

Thank you.

THE CHAIRMAN :

1875 Thank you, Mrs. O'Brien.

J'appelle maintenant madame Angela Campeau s'il vous plaît. Bonsoir, madame Campeau.

1880

MME ANGELA CAMPEAU :

Bonsoir!

1885

LE PRÉSIDENT :

Alors, vous avez droit à deux questions. La première?

MRS. ANGELA CAMPEAU :

1890

My name is Angela Campeau.

THE CHAIRMAN :

1895

Yes.

MRS. ANGELA CAMPEAU :

1900

I'm representing Project Zoo. I am the vice-president. In the redevelopment plan, it states that the construction will go on past 2006. Now, seeing that we are one of the first projects to go ahead, how will you guys be able to ensure the safety of our children as the construction is going on around us with regards to hazardous materials and equipments and things like that?

LE PRÉSIDENT :

1905

O.K. Alors, la question donc, quelles sont les mesures qui sont prises pour que les chantier de construction, qui peuvent s'étendre sur plusieurs années, soient gérés de la façon la plus sécuritaire possible, en particulier en ayant les enfants à l'esprit? Monsieur Lynes? Monsieur Bénard? Vous pouvez répondre en anglais. Peut-être que madame Campeau est plus à l'aise.

1910

MR. JACQUES BÉNARD :

1915

Yes. So, that was one of the considerations for doing the project in phases and doing it street by street so we can actually contain some of the construction noise and all of these things. So, all of the different phases will happen on separate streets, portions of the site. So, that will help contain all of these aspects.

1920

Also there is an intention to keep ongoing the dialogue with the neighbours and those who will be living on the site to make sure that we are aware of issues that they are facing during the construction.

So, I think that is two of the aspects. I don't think we have specific technical details to give today, but that would be the way to answer the question.

1925 **MRS. ANGELA CAMPEAU :**

Okay.

1930 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Lauzon, peut-être un complément?

MRS. HÉLÈNE LAUZON, Commissioner :

1935 Could you be more precise? What kind of measures are you going to take to protect the site or even children?

MR. JACQUES BÉNARD :

1940 We haven't gone to that level of details at this stage, like I mentioned, in terms of how technically we will organize the site. But the fact of doing the site by phase and each phase being limited to a certain area will help contain the disturbance and all of these aspects. But in terms of details, I think this will be discussed with the neighbours and with the residents when we are after that stage.

1945

MRS. ANGELA CAMPEAU :

Can I add something? Because our project...

1950 **THE CHAIRMAN :**

Is it a comment or a question?

MRS. ANGELA CAMPEAU :

1955

Okay. Well...

THE CHAIRMAN :

1960 If it is a comment, you could come later on to tell it, but I would rather... Now, I have a question still relating to that topic and I'm turning to the people of the City.

What is generally speaking either the regulations or obligations that have to be followed to manage a construction yard?

1965 Donc, est-ce qu'il y a un encadrement réglementaire ou autre, à la Ville ou à l'arrondissement, quand il y a des chantiers de construction? Monsieur Galipeau?

M. GILLES GALIPEAU :

1970 En fait, le rôle de la Ville va être sollicité s'il s'agit, par exemple, d'occuper le domaine public ou de créer des accès sur des rues existantes pour la bonne marche d'un chantier. Alors, dans ce cas-là, la Ville sera impliquée pour autoriser ces occupations-là ou la localisation de ces accès aussi.

1975 Sinon, quant aux heures de réalisation des travaux et à la gestion du chantier lui-même sur la propriété privée, bien c'est plutôt de l'ordre des responsabilités civiles des entreprises impliquées dans la réalisation des travaux.

THE CHAIRMAN :

1980 I guess part of the answer concerning the City's responsibility is first their intervention concerning where the entrances and exits from the building yards are located and things like that.

1985 When it comes to the hours or things like that, then it comes under the broad civil responsibilities of the builders.

MRS. ANGELA CAMPEAU :

Okay.

1990

THE CHAIRMAN :

A second question?

1995 **MRS. ANGELA CAMPEAU :**

2000 It was about the noise pollution, but he pretty much answered that. So, what I wanted to ask him instead is, because our project is a sort of a two-stage project, we have the existing buildings as well as new construction. So, we are going to be living there in the existing building. So there are going to be children all around and then right attached is where the new building is going to be built.

2005 Now, I am wondering, is there going to be gaping holes, you know? Is it going to be fenced in or... and the noise pollution, is it going to... I mean what are the start hours, start and finish hours of the construction, you know, as...

THE CHAIRMAN :

I understand you are referring to the buildings of the new... those that were built in the past few years on Benny, that's it?

2010

MRS. ANGELA CAMPEAU :

We have the existing building and then in gray where... at the corner of Monkland, right underneath the CLSC, so that is our building. And the gray one is our construction that we are going to have. I am just wondering that's...

2015

THE CHAIRMAN :

Mr. Lynes, are these the buildings some people live in right now?

2020

MR. JIM LYNES :

There are no inhabitants currently in those buildings. But I think the point is that there are, of course, rules on any construction site in the delimitation of that construction site, and the necessary safety measures, and fencing, and hours of work. All of those are regulated under construction codes.

2025

MRS. ANGELA CAMPEAU :

Perfect.

2030

MR. JIM LYNES :

And obviously those will be followed by any entrepreneur on the site.

2035

MRS. ANGELA CAMPEAU :

We have young kids, we don't need to be waken up at 5 o'clock in the morning by tractors, you know. That is what we were worrying about, yes.

2040

MR. JIM LYNES :

I think you should worry more about your kids than the noise of the construction workers!

2045

MRS. ANGELA CAMPEAU :

Well, I have quiet children!

2050

LE PRÉSIDENT :

J'appelle maintenant madame Danielle Blain. Bonsoir, madame Blain.

MME DANIELLE BLAIN :

2055

Bonsoir, Monsieur le président. Mon nom est Danielle Blain. Je suis résidente au 6630 rue Monkland. On a sept fenêtres qui donnent directement sur le site de Benny Farm sur le coin sud-ouest du site. Je suis ici en mon nom et au nom de nos copropriétaires au 6628 qui sont dans la même situation. J'ai deux questions techniques.

2060

La première concerne la hauteur des quatre maisonnettes en rangée qui vont être construites sur l'extrémité sud-ouest du site entre chez nous pratiquement et le prolongement de la rue Prince of Wales. Et ma deuxième...

2065

LE PRÉSIDENT :

On va commencer avec la première.

MME DANIELLE BLAIN :

2070

O .K.. C'est la hauteur en étages et en mètres, parce qu'il y a des informations qui ne sont pas les mêmes d'une page à l'autre des documents de consultation.

LE PRÉSIDENT :

2075

Parfait. Je veux être sûr de bien vous localiser.

MME DANIELLE BLAIN :

2080

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Vous dites que vous êtes sur Monkland?

2085

MME DANIELLE BLAIN :

Oui. Si vous regardez l'extrémité...

LE PRÉSIDENT :

2090

Donc, ça serait peut-être le coin nord-ouest?

MME DANIELLE BLAIN :

2095

Si vous regardez l'extrémité sud-ouest, voilà, juste là, juste à côté les deux... voilà! Ces bâtiments-là, c'est les nôtres. On est la seule résidence qui n'est pas séparée du site par une rue.

LE PRÉSIDENT :

2100

Parfait. Alors, monsieur Galipeau?

MME DANIELLE BLAIN :

2105

Je pense que c'est peut-être les architectes qui ont...

LE PRÉSIDENT :

2110

Bien, on va voir peut-être au niveau réglementaire, quitte à le compléter au besoin avec une réponse venant des gens de la Société immobilière du Canada.

M. GILLES GALIPEAU :

2115

Ce que le règlement précise en termes de hauteur maximum pour les constructions qui sont en bordure de l'avenue Monkland, c'est des hauteurs maximums... d'une part, il y a la construction existante qui est évidemment à trois étages et la hauteur est de l'ordre de 9 mètres.

MME DANIELLE BLAIN :

2120

9 mètres?

M. GILLES GALIPEAU :

2125

9 mètres, oui. Les deux autres constructions qui sont prévues, parties de construction dans ce cas-ci et construction autonome ici, il s'agit de constructions de trois étages. Et ce qui est prévu à l'intérieur du règlement pour cet ensemble ici, c'est une construction en fait de trois étages et de 10 mètres comme limite de hauteur maximum. Et pour cette qui est juste à côté ici, c'est 9,80 mètres.

2130

MME DANIELLE BLAIN :

9,80 mètres?

M. GILLES GALIPEAU :

2135

Oui.

MME DANIELLE BLAIN :

2140 Comparé aux 10 mètres de la bâtisse qui est actuellement là?

M. GILLES GALIPEAU :

2145 Bien, la hauteur du bâtiment qui est existant est de l'ordre de 9 mètres. C'est 9 mètres et quelques centimètres. Donc, il y a une hauteur maximum qui a été fixée à 10 mètres pour cette construction-là et à 9,8 mètres pour les deux autres constructions.

LE PRÉSIDENT :

2150 Je vais demander à monsieur Lynes peut-être de revenir à une des élévations latérales qui a été utilisée dans votre présentation et qui pourrait peut-être illustrer, vous savez, l'ensemble des façades qui donnent sur Monkland.

Monsieur Galipeau, est-ce que vous pouvez noircir votre écran s'il vous plaît?

2155

MME DANIELLE BLAIN :

2160 Je m'excuse, Monsieur le président. Est-ce que j'ai bien compris que monsieur Galipeau me disait que le bâtiment actuel était d'une hauteur de 9 mètres et qu'il allait être remplacé par un bâtiment d'une hauteur de 9,8 mètres?

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Galipeau?

2165

M. GILLES GALIPEAU :

2170 La hauteur du bâtiment existant sur l'avenue Monkland, c'est un bâtiment dont sa hauteur la plus élevée est de 9,9 mètres. Le règlement est simplement venu établir des hauteurs maximums à 10 mètres sur cet emplacement-là.

LE PRÉSIDENT :

2175 Quand vous parlez du bâtiment existant, monsieur Galipeau, vous parlez d'un bâtiment existant à l'intérieur de Benny Farm?

M. GILLES GALIPEAU :

Oui, c'est ça. Le bâtiment qui est ici, donc ce bâtiment-là qui est...

2180

LE PRÉSIDENT :

Je m'excuse, il y a un peu de confusion, parce qu'on a deux images superposées.

2185 **MME DANIELLE BLAIN :**

Non. C'est parce que c'est pas de ce bâtiment-là que je parle.

2190 **LE PRÉSIDENT :**

Madame, si vous permettez, si vous permettez, on va les prendre une après l'autre les questions. Voulez-vous peut-être pointer ou on peut peut-être vous aider pour situer exactement le bâtiment sur lequel vous vous interrogez et la teneur de votre question.

2195 **MME DANIELLE BLAIN :**

Bien, le bâtiment sur lequel je m'interroge, c'est celui-là.

2200 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

MME DANIELLE BLAIN :

2205 Actuellement, le bâtiment qui est là, comme la rue n'existe pas encore, le bâtiment qui est là, c'est un des anciens sixplex.

LE PRÉSIDENT :

2210 Oui.

MME DANIELLE BLAIN :

2215 Et je voulais avoir la hauteur de ce bâtiment-là et la hauteur du nouveau bâtiment qui était prévu, parce que j'ai vu différentes informations à cet égard-là.

LE PRÉSIDENT :

2220 Parfait. Je vais donc demander aux gens de la Société immobilière du Canada quelle est la hauteur de l'édifice existant qui occupe l'extrême donc nord-ouest du terrain soit en nombre d'étages et en mètres autant que possible. Monsieur Barbarese peut-être?

M. DINO BARBARESE :

2225 L'édifice existant de l'ensemble résidentiel Benny Farm sur Monkland fait 9,9 mètres.

LE PRÉSIDENT :

9...?

2230

M. DINO BARBARESE :

9,9 mètres.

2235

LE PRÉSIDENT :

9,9 mètres.

M. DINO BARBARESE :

2240

Voilà. L'intention pour les nouveaux édifices qui vont s'implanter, c'est de ne pas dépasser cette hauteur-là. Ça va donc entre 9,8 et à 10 centimètres près, 10 mètres.

2245

Mais du moment qu'on est à l'ouest de l'édifice existant, si je ne me trompe pas, monsieur Galipeau, on est dans une limite de 9,8 mètres pour les logements qui sont à l'ouest dans le règlement actuel.

M. GILLES GALIPEAU :

2250

En fait, à 20 centimètres près. C'est-à-dire que pour l'ensemble qui est immédiatement à l'ouest, celui-là, la limite de hauteur maximum est de 10 mètres.

M. DINO BARBARESE :

2255

O.K.

M. GILLES GALIPEAU :

2260

Et pour celui qui s'implante à l'ouest du prolongement de Prince of Wales, la limite maximum est de 9,80 mètres.

M. DINO BARBARESE :

2265

Donc, par rapport à la maison que vous occupez et dont vous parlez, la hauteur maximale est de 9,8 mètres.

2270 Maintenant, ce qu'on doit dire, c'est que l'intention de Canada Lands, c'est d'implanter de la maison en rangée. Et cette maison-là en rangée, il y a de fortes probabilités qu'elle s'arrête à deux étages. L'image qu'on voit ici est une image de maisons en rangée qui auraient deux étages et vous voyez la relation avec le bâtiment que vous occupez à droite. Si même il y avait trois étapes, ça demeurerait inférieur au bâtiment que vous occupez.

LE PRÉSIDENT :

2275

Madame Blain?

MME DANIELLE BLAIN :

2280

Oui. Ma deuxième question était une question de distance, parce que les plans ne me permettent pas de l'évaluer. Je voulais savoir si vous pouviez me donner en mètres la distance entre le mur de la dernière maisonnette qui va être construite sur le site ouest, à l'extrême ouest, et notre ligne de propriété, parce qu'il y a actuellement une espèce de ruelle. Donc, je ne sais pas si elle appartient à la Société immobilière ou à la Ville.

2285

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Barbarese?

2290

M. DINO BARBARESE :

Je ne pourrais pas donner une réponse précise en mètres autrement qu'en retournant aux plans et en mesurant, et ça pourrait être écrit.

2295

Ce que je peux dire ce soir, c'est que, à l'échelle visuelle, il y a au moins, entre la façade du nouveau bâtiment proposé et la vôtre, l'équivalent de votre propre maison. Mais je m'engage à retourner la réponse écrite. Je pense que c'est ça qui est la convention?

LE PRÉSIDENT :

2300

Tout à fait. Si jamais vous l'avez en dedans de 48 heures, le cas échéant, c'est quelque chose qu'on pourrait communiquer à l'éventuelle assemblée qui aura lieu mercredi soir du même coup.

2305

M. DINO BARBARESE :

Aucun problème.

LE PRÉSIDENT :

2310

Alors, on l'apprécierait.

Si vous êtes parmi nous ce soir-là, madame Blain, tant mieux. Sinon, on vous l'acheminera et vous la trouverez ici sur le site de l'Office.

2315

MME DANIELLE BLAIN :

Merci beaucoup.

2320

LE PRÉSIDENT :

Ça va? Merci, madame Blain.

2325

J'appelle maintenant monsieur Costa Fokoefs. J'espère que je prononce bien votre nom, monsieur.

LE PRÉSIDENT :

2330

Bonsoir monsieur!

M. COSTA FOKOEFS :

2335

Bonsoir! Votre prononciation est très bien pour un premier essai. Mon nom est Costa Fokoefs. Je suis résidant de Notre-Dame-de-Grâce depuis longtemps.

LE PRÉSIDENT :

2340

Oui.

M. COSTA FOKOEFS :

Ma question, je vais faire ça en anglais, s'il vous plaît.

LE PRÉSIDENT :

2345

Je vous en prie.

Mr. COSTA FOKOEFS :

2350

Canada Lands has collaborated with the City of Montreal to organize subsidies for much of the housing development that the land that the City will not own. Yet, what I am hearing here is

that there is no detailed plan for the sports complex on the land that the City will actually be buying and I would like to know why this proposal is not more advanced at this present stage.

2355 **LE PRÉSIDENT :**

Donc la question de monsieur Fokoefs est assez précise. Qu'est-ce qui explique l'état d'avancement différent relatif, par exemple, au centre communautaire et sportif par rapport aux autres projets résidentiels sur le site.

2360

Monsieur Galipeau?

M. GALIPEAU :

2365

C'est un projet d'ensemble qui implique différentes vocations et dans les vocations résidentielles, il y a aussi différentes vocations qui sont d'une part des vocations qui sont plus à des fins sociales et d'autres qui sont plus à des fins de logements locatifs ou de logements privés.

2370

Tous les éléments du projet ne sont pas rendus au même niveau d'avancement effectivement. Les projets qui visent, les parties du projet qui visent l'occupation des logements à des fins communautaires et sociales sont plus précises et sont plus avancées. Les autres parties le sont un peu moins.

2375

En termes d'équipement collectif, d'après les informations qui ont été données ce soir, vous pouvez vous rendre compte que la démarche de relocalisation du CLSC est quand même engagée et relativement concrète.

2380

Pour ce qui est du centre sportif, à cette étape-ci, le plan et le règlement viennent plutôt traduire, exprimer en fait le besoin de ce type d'équipement-là dans le secteur, vient proposer une localisation qui apparaît une localisation intéressante par rapport aux autres usages qui sont faits du site et de la complémentarité avec le parc qui est au devant.

2385

Par contre, comme on l'a mentionné précédemment, on ne connaît pas encore précisément qui serait le propriétaire éventuellement de ce centre sportif-là et c'est ce qui fait qu'on ne peut pas fournir d'information plus précise quant à un échéancier de réalisation de ce volet-là du projet.

LE PRÉSIDENT :

2390

Vous avez compris la réponse?

Mr. COSTA FOKOEFS :

2395 Yes. He has reaffirmed, you know, that it is behind. I am aware that you know very little has been done on that front.

2400 My next question is can you describe the consultation process that will occur with the local citizens involved and affecting the criteria for this sports complex? I know you have already mentioned that there will be a consultation, I understand that. But what form will this consultation take? What kind of a time frame are we looking at?

And what kind of an input will the local community have in affecting the final outcome of the sports complex? For example, what kind of sports, how its orientation will be, et cetera?

2405 **LE PRÉSIDENT :**

2410 Donc monsieur Galipeau, la question peut-être demande des éléments assez précis de réponse. Si on parle de consultation des citoyens et des groupes intéressés pour le programme détaillé du centre sportif, les usages et ainsi de suite, de quelle manière ça va se faire?

M. GALIPEAU :

2415 Bon. Nous avons une représentante de l'arrondissement, madame Édith Saucier, qui pourrait apporter des précisions à cet aspect-là du projet.

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, madame Saucier!

2420 **Mme ÉDITH SAUCIER :**

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

2425 Voulez-vous peut-être nous donner le titre de votre fonction avant de répondre à la question?

Mme ÉDITH SAUCIER :

2430 Alors je suis Édith Saucier. Je suis la directrice par intérim de Culture, sports, loisirs et développement social en remplacement de monsieur John Richardson.

LE PRÉSIDENT :

2435

D'accord. Pour l'arrondissement donc Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce?

Mme ÉDITH SAUCIER :

2440

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2445

D'accord. Pouvez-vous nous parler donc du processus qui conduirait éventuellement à la réalisation du centre sportif particulièrement dans le volet consultation?

Mme ÉDITH SAUCIER :

2450

D'accord. Alors le volet consultation va s'inscrire à l'intérieur d'une étude des besoins du milieu. Alors cette étude des besoins du milieu va pouvoir s'actualiser à partir du moment où un terrain sera bien réservé au centre récréatif et communautaire, donc à partir du moment où on a ce mandat-là parce que le processus de consultation et la décision finale du conseil municipal aura réservé le terrain à cette fin-là, à ces fins-là, on considérera au niveau de l'arrondissement que nous avons le mandat de mettre en marche une étude des besoins, des besoins de toutes les populations, de toutes les clientèles si vous voulez de l'arrondissement aux niveaux sportif, culturel, communautaire, de loisirs récréatifs et tout.

2455

Et à l'intérieur de l'étude qui sera confiée à des professionnels s'inscriront des consultations de toutes ces clientèles-là.

2460

LE PRÉSIDENT :

Ça répond à votre question, monsieur Fokoefs?

2465

M. COSTA FOKOEFS :

Oui, très bien. Merci beaucoup, monsieur Jean Paré.

LE PRÉSIDENT :

2470

Merci beaucoup.

J'appelle maintenant Angela Patrick, or would it be Angelo? Je suis désolé. I'm sorry.

2475

Mr. JOHN ADAMS :

Oh, that is fine. It was actually Angela. She had to leave!

THE CHAIRMAN :

2480

Oh good!

Mr. JOHN ADAMS :

2485

She wrote down her question.

THE CHAIRMAN :

2490

Wonderful! Could you give us your name, please?

Mr. JOHN ADAMS :

My name is John. I am...

2495

THE CHAIRMAN :

And your last name possibly for our register.

Mr. JOHN ADAMS :

2500

It's Adams.

THE CHAIRMAN :

2505

John Adams, very good.

Mr. JOHN ADAMS :

2510

I am a resident of Montreal and I am concerned with Montreal's waste management plan, so is Angela! And her question is related, I'll give you the short version of it.

2515

On page 19, there seems to be some commitment to sustainable development and the deconstruction or dismantling and re-use of the materials in some of the buildings of Benny Farm. On the last page, it has the words *demolish* and *construction*. I wanted to clarify this and see if there was an actual commitment to deconstruct or dismantle the buildings and re-use them as opposed to demolish them.

LE PRÉSIDENT :

2520

Alors donc la question, peut-être d'abord expliquez ce qui dans le projet fera l'objet de conservation et de remise en état par rapport à des éléments susceptibles d'être démolis. Et

deuxièmement, de quelle manière on gèrera le cas échéant les matériaux issus de ces travaux-là.

2525 Monsieur Lynes?

MR. JIM LYNES :

2530 The question of demolition has been carefully studied, as well as looking at how the renovation might take place in conserving as much as possible of the existing facilities for those 22 blocks that are going to be preserved.

2535 Mark Poddubiuk, one of our consultants who worked extensively on the demolition criteria as well as the renovation ones, is in the audience and if you would like a more complete answer, I would invite him to come forward.

THE CHAIRMAN :

2540 Good. Mr. Poddubiuk, please.

Mr. MARK PODDUBIUK :

In the renovation study that we had looked at, we had identified...

2545 **THE CHAIRMAN :**

Could you speak a little closer to your mike, please?

Mr. MARK PODDUBIUK :

2550 Certainly.

THE CHAIRMAN :

2555 Thank you.

Mr. MARK PODDUBIUK :

2560 In the renovation study that we have prepared on Benny Farm, we identified, in particular within the renovations, we tried to take an approach that as much as possible that in the buildings that were going to be renovated, to retain as much of the existing materials in the buildings intact on the re-using and try and concentrate the areas that would be substantially renovated to relatively small areas, mostly kitchens and bathrooms within the units, to minimize it.

2565 Nonetheless, we are trying to salvage an awful lot of materials also within the project and such as re-using all of the brick. We intend to remove all of the brick, re-insulate the buildings from the exterior but then put back the salvaged brick on the exterior of the buildings.

2570 We intend to try and salvage all of the existing heating systems also at the same time, though, of course, with new furnaces.

 So there are intentions within the renovation project to salvage as much as possible and re-use it within the renovation as directly as possible.

2575 At the same time, what we are hoping to do and the details of this are to be worked out, but what we are hoping to do is that we will be able to salvage materials from the demolition of the existing buildings and be able to use those in the construction of some of the new buildings.

2580 There are very simple approaches such as the brick, for example, that we are hoping that we will be able to... there is a lot of logistics to be worked out on that still and I think that that is something important to take the time to do that. But there is the desire to re-use a lot of the brick and see if we can use the brick from some of the demolished buildings in the construction of some of the new buildings.

2585 I think that there is other materials that could be salvaged, also certainly radiators andn some of the heating systems could be salvaged to be re-used in some of the new buildings too, though that is to be studied in more detail and I think it is a study that we need to go into in more detail to see what can be salvaged from the buildings as they are demolished.

2590 **LE PRÉSIDENT :**

 Madame Lauzon.

2595 **MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :**

 Yes. Prior to starting this work, are you intending to, well, I think Mr. Lynes mentioned at the beginning, I think you are intending to remove asbestos from buildings and if so, when are you planning to start this?

2600 **THE CHAIRMAN :**

 Mr. Lynes?

2605 **Mr. JIM LYNES :**

 We have already lent the contract for that and I believe it is starting within a week. The reason for going ahead with that was in order to accelerate whenever we could in the hopes of getting early occupancy on those other aspects.

2610 When we did the study, when Mark was doing the study of the renovation requirements, he discovered there was asbestos in the plaster of the existing buildings that we did not know about nor did the coops that were intending to buy the units. So we are seeing to the removal of that asbestos as soon as possible, so that they can then carry on with their construction and deconstruction activities as soon as possible after they take possession.

2615

MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :

 Since we're talking about the quality of the environment, what are the other measures concerning the protection of the environment in the Benny Farm Project?

2620

Mr. JIM LYNES :

 With respect to the asbestos removal specifically?

2625

MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :

 No, no. The use of water...

THE CHAIRMAN :

2630

 Generally speaking?

MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :

2635

 Yes, generally speaking.

THE CHAIRMAN :

 Like have you included some economy energy or efficiency measures in the building conception or in the layout or construction?

2640

Mr. JIM LYNES :

 I think I'll give a little bit of the general introduction but I think I'd like our architects to answer that.

2645

 There was a great concern from the part of the task force that we try to use green measures in what we are doing, both in terms of building design, energy efficiency, the amount of green space, the community gardens, the preservation of existing trees, the planting of new trees which can have a cooling effect as well.

2650

In doing that, part of the trade-off is always between the objective of affordability and the objective of energy or of green development and in some cases, we will have to make those trade-offs between going that extra mile in terms of additional environmental enhancements that might just be prohibitively expensive.

2655

But very definitely on the part of the task force, there was a concern that the development be as green as possible.

2660

Mark Podduniuk, do you want to add to that?

MR. MARK PODDUNIUK :

I can just speak about the renovations in particular and that we took...

2665

MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :

Could you speak...

2670

Mr. MARK PODDUNIUK :

Excuse me. I can only speak about the renovations in particular. In terms of the renovation study that we had done, we identified a substantial number of measures that we think are achievable mostly using subsidy programs, although they don't necessarily have to burden the projects that are intended to be subsidized housing.

2675

But we managed to find that there are some special subsidy programs like the Fonds d'efficacité énergétique that would provide us with significant funds to upgrade the buildings quite a bit. All of those contracts still need to be negotiated and there is still a lot of work to be done to do it.

2680

But I think that we can substantially increase the energy performance, air quality, a number of characteristics in the renovations of the existing buildings using those kinds of programs and the programs are available for this kind of housing too certainly, so.

2685

MRS. HÉLÈNE LAUZON, commissioner :

Thank you.

2690

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Lynes, une question peut-être en relation avec ce qui vient d'être dit sur les études relatives à la rénovation et à la reconstruction. Vous avez également fait préparer une étude assez substantielle sur *Affordable Housing*, d'accord, qui explorait plusieurs options

2695 possibles de construction d'unités d'habitation par le professeur Friedman de McGill, qui est quand même très connu dans ce domaine-là.

2700 Quelle est la portée, quelles sont les perspectives d'application de ce rapport-là? Est-ce que c'est un rapport, ça, qui va faire partie du projet? Est-ce que vos intentions à ce niveau-là sont définies au moment où on se parle sur la typologie, sur les options préférentielles sur les types d'habitation?

M. JIM LYNES :

2705 Pour vous dire définitivement, on a demandé l'étude de la part du professeur Friedman parce qu'on cherchait du point de vue d'abordabilité d'abord d'avoir une construction qui était abordable et d'employer les techniques et les plans que lui avait déjà essayés ailleurs.

2710 Tout le développement des maisons privées sur le bord de la nouvelle extension de Prince of Wales va être la nouvelle construction et pour ce qui est des maisons en rangée, des duplex, et caetera, on va prendre les plans du professeur Friedman comme base pour la construction de ces logements-là.

2715 La façon qu'on va faire, c'est de demander au développeur de s'inspirer de ces designs et tout design doit nous être soumis pour approbation avant que la réalisation soit faite.

LE PRÉSIDENT :

2720 D'accord. Merci, monsieur Lynes.

Do you have a second question, Mr. Adams?

MR. JOHN ADAMS :

2725 Do you have follow-up? If I understand correctly, there will be some re-use of materials on site from things taken down, such as the brick. Will there be any off-site re-use or any recycling? Will there be efforts taken to avoid things going to the dump?

MR. JIM LYNES :

2730 I can give an example -- excuse me.

LE PRÉSIDENT :

2735 Je vous en prie. Oui.

MR. JIM LYNES :

2740 I can give an example. Canada Lands is doing demolitions throughout the country. We are getting avoiding sending things to landfill of 85% to 90% of the deconstruction material is being re-used in one way or another.

MR. JOHN ADAMS :

2745 Is it primarily recycled or being re-used? I don't know.

MR. JIM LYNES :

Both.

2750 **MR. JOHN ADAMS :**

Both?

MR. JIM LYNES :

2755 Both. They are taking metals and recycling the metals that come out of it. Using chipping wood materials is an example. Using crushed stone for fill underneath roads. We have all kinds of things that we are doing and in a recent demolition that we did in Ottawa, 85% of the material was not sent to landfill.

2760

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur Adams.

2765 **MR. JOHN ADAMS :**

Thank you very much.

LE PRÉSIDENT :

2770

Bien. Avant de continuer, je dois vous dire qu'il y a encore douze personnes d'inscrites, sans compter peut-être celles qui se sont inscrites depuis. Nous allons prendre une pause de dix minutes.

2775

Et s'il y a parmi les douze personnes qui n'ont pas encore posé de questions des gens qui ne peuvent pas revenir mercredi prochain, je vous demanderais de le faire savoir à monsieur Lizotte ou aux gens de l'Office, madame Charlebois qui est à l'arrière, de telle sorte qu'on puisse essayer de vous faire passer ce soir.

2780 So we will take a 10 minute break. There are still 12 people who have registered to ask questions and I would like those who are not in a position to come back on Wednesday to tell it to either Madame Charlebois or Mr. Lizotte, so we could hear you tonight.

So we are back in 10 minutes.

2785

LE PRÉSIDENT :

2790 Mesdames et messieurs, voulez-vous reprendre place, s'il vous plaît. Ladies and gentlemen, please be seated.

2795 Alors mesdames, messieurs, nous reprenons. Parmi les personnes qui étaient déjà inscrites, il y en a dix qui nous ont fait savoir qu'elles n'étaient pas disponibles mercredi. Je vais donc les appeler en priorité. Je veux quand même qu'on finisse à une heure raisonnable, alors on verra à ce moment-là si on peut prendre d'autres personnes.

2800 So ten persons who had already registered have notified us that they cannot come back on Wednesday. So I will call these people and if time, the hour allows, we may take others. But still, I would not want to finish at an undue time and rather invite you to come back on Wednesday.

Alors j'appelle d'abord monsieur Alain Trudeau. Bonsoir, monsieur Trudeau.

M. ALAIN TRUDEAU :

2805

Bonsoir. Ma question est simple. J'aimerais ça revenir un peu sur le site du CLSC. Donc la question est la suivante.

2810 Compte tenu que la construction du CLSC et du centre communautaire et sportif ne se fera pas avant l'an 2006, puis peut-être même plus tard, advenant en même temps ou entre-temps la fermeture du Provigo situé angle Sherbrooke et Cavendish, est-ce que la localisation du CLSC serait optimale à cet endroit si la propriété devenait disponible?

LE PRÉSIDENT :

2815

Bon. Je vais tout de suite demander à monsieur Kaufman de se préparer à revenir à la table. Auparavant, j'aurais moi-même une question à poser à monsieur Kaufman et pendant que vous vous préparez, je vais vous la poser.

2820 Je ne me souviens pas personnellement et peut-être que j'ai fait erreur, que vous ayez dit que le CLSC ne serait pas construit avant 2006. Alors peut-être êtes-vous en mesure d'apporter une précision. Est-ce que vous savez à quel moment vous prévoyez construire le CLSC?

2825 Et ensuite, on pourra passer à la question de monsieur Trudeau à savoir si une localisation alternative à la place de ce qui est actuellement un Provigo sur le coin nord-est de Cavendish et Sherbrooke pourrait constituer un site approprié pour le CLSC.

M. TERRY KAUFMAN :

2830 Si le temps pour le zonage est respecté en termes d'échéancier, on prévoit se relocaliser en octobre 2005.

LE PRÉSIDENT :

2835 Octobre 2005, d'accord. Et la question principale de monsieur Trudeau, c'était donc de savoir si le site, advenant qu'il soit libre à ce moment-là ou au cours des prochains mois, le site donc au coin nord-est Sherbrooke et Cavendish pourrait constituer une localisation optimale.

M. TERRY KAUFMAN :

2840 Je peux juste vous dire qu'au mois de juillet 2003, donc c'est relativement récent, la compagnie d'analystes et d'évaluateurs, parmi les choses qu'ils ont vérifiées, ils sont allés discuter avec la compagnie d'assurance Standard Life, qui est responsable de Provigo. Provigo a un bail à long terme et juste pour répondre dans l'échéancier, nous, ce qu'on prévoit donc, c'est 2845 bien avant la fin du bail, même s'ils décident de ne pas renouveler et selon l'information, ils sont très contents par rapport où ils sont, on prévoit se relocaliser bien avant ça.

2850 Et donc pour qu'on se relocalise, ce qu'on prévoit, si tout respecte les échéanciers puis là, je dois dire ça se retarde, on prévoit finaliser les arrangements d'ici un an pour que tous les travaux d'aménagement soient faits dans les mois qui suivent pour que l'édifice soit construit à l'automne 2005.

LE PRÉSIDENT :

2855 Est-ce que le choix de la localisation, donc de la configuration de l'édifice, est un élément qui rentre en ligne de compte à la planification de votre déménagement?

M. TERRY KAUFMAN :

2860 Il est évident que pour que le CLSC se relocalise ou n'importe quelle autre compagnie ou personne se localise, il faut avoir une place où se relocaliser. C'est pour ça qu'on a fait les études.

2865 Notre objectif, c'est de se relocaliser le plus vite possible, parce qu'où nous sommes présentement n'est pas un endroit approprié pour la clientèle. Et donc en fonction de ça à partir de études, ce qu'on prévoit, c'est de se relocaliser le plus vite possible.

LE PRÉSIDENT :

2870 Bien. Monsieur Trudeau -- pardon.

Oui, monsieur Gourde, vous auriez un complément d'information?

M. RICHARD GOURDE :

2875 Oui, j'aurais un complément d'information. En fait, peut-être pour répondre en partie à monsieur, au niveau de l'arrondissement de Côte-des-Neiges/ Notre-Dame-de-Grâce, de notre côté, nous, on a effectivement signalé et on signale aujourd'hui également des réserves par rapport à l'implantation du CLSC sur le site de Benny Farm.

2880 Effectivement, pour des questions d'impact de circulation d'une part et d'autre part pour l'impact sur le stationnement puisque déjà dans l'étude de circulation, qui a été faite par la firme Trafix, il y a déjà un manque d'unités de stationnement de 15 à 35 places notamment et pour palier à ça, on prévoit de limiter le stationnement sur les rues adjacentes à cent vingt minutes.

2885 Enfin, pour des raisons comme celles-là et aussi pour une raison d'impact positif, que j'appellerais un impact positif manqué pour une revitalisation sur la rue Sherbrooke, on estime à l'arrondissement que, effectivement, la localisation du CLSC aurait été grandement optimale de se localiser sur Sherbrooke et que la localisation proposée effectivement n'est pas optimale, n'est pas complètement à rejeter mais elle n'est certainement pas optimale.

2890 **LE PRÉSIDENT :**

2895 Bon. J'accepte votre point d'information, monsieur Gourde. Je rappelle quand même que le projet qui est à l'étude est un projet de règlement qui vise la localisation des équipements institutionnels sur Monkland et non pas sur Sherbrooke. Et j'insisterais peut-être pour que les interventions que vous faites soient de nature informative strictement et non pas avancer l'opinion de l'arrondissement. Mais enfin, je prends ça tout de même comme une contribution à la réflexion dans le dossier.

2900 Monsieur Trudeau, votre deuxième question.

M. ALAIN TRUDEAU :

2905 Bien, je suis très heureux, oui, je suis très heureux d'apprendre que l'arrondissement partage le point de vue de bien des gens.

LE PRÉSIDENT :

2910 D'accord. C'était déjà écrit dans leur document et si vous avez d'autres éléments...

M. ALAIN TRUDEAU :

Oui.

2915 **LE PRÉSIDENT :**

... monsieur Trudeau, s'il vous plaît.

2920

M. ALAIN TRUDEAU :

Oui. J'ai une question.

LE PRÉSIDENT :

2925

Une question, s'il vous plaît.

M. ALAIN TRUDEAU :

2930

Dans ce contexte, pourquoi ne pas considérer le site pour mettre ces équipements de façon à maximiser la fonction résidentielle à l'intérieur du site Benny Farm?

LE PRÉSIDENT :

2935

Monsieur Lynes? En d'autres termes, est-ce qu'on pourrait imaginer une utilisation à 100% du site de Benny Farm à des fins résidentielles, comme ça a été le cas jusqu'à maintenant?

Mr. JIM LYNES :

2940

Quand on a commencé notre travail avec le groupe de travail, nous avons défini les objectifs et les objectifs à essayer de rencontrer tous les besoins qui étaient exprimés. L'équilibre entre un projet qui présentait des services ainsi que l'habitation était clé pour notre groupe de travail et pour le projet qu'on a présenté.

2945

Donc, on n'a pas considéré un développement qui serait 100% habitation du tout parce que ça respectait pas les besoins qui nous étaient identifiés.

LE PRÉSIDENT :

2950

Madame Lauzon?

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

2955

Puisqu'on parle du CLSC, monsieur Kaufman, ma question s'adresse à vous. Est-ce que vous avez envisagé, ou bien peut-être à la Ville aussi, la pression que ça pouvait causer sur le zonage de la rue Monkland, le fait d'y installer un CLSC?

M. TERRY KAUFMAN :

2960 Je peux dire, madame Lauzon, présentement, on est dans un building résidentiel, où on est présentement et donc, on va déménager d'un building résidentiel à un building d'infrastructure publique. Donc il y a déjà présentement où on est de l'impact pour les résidants dans le building. On est dans un building-appartements. Donc ça, c'est la première chose.

2965 De deux, on est sur la rue Cavendish et on va rester au coin de Cavendish dans l'avenir. Mais il y a déjà de l'impact irrespectivement d'où on est. Mais l'impact, puis je vous suggère de poser ça peut-être à la compagnie Trafix, en termes de question de trafic, c'est eux autres qui ont fait les études. C'est pas nous qui avons fait les études.

2970 Mais le volume de clientèle, comme on a mis dans notre étude, on est ouverts de 7 h 30 jusqu'à 8 h 30 le soir, O.K., jusqu'à 8 h 30 le soir, sept jours. Le volume par heure est pas si élevé, même s'il y en a beaucoup de monde, si tu ajoutes les heures.

2975 Étant donné qu'on a 97 heures d'ouverture par semaine, donc il y a pas un volume comme exemple à Cinéma V qui va s'ouvrir puis il a y avoir deux cents personnes qui rentrent dans le building pour une pièce de théâtre ou d'autre chose et qui sortent à telle heure puis il y a une problématique de stationnement. C'est pas le genre d'activité que nous, on fait.

2980 Avant tout, c'est des activités individuelles où le monde vient, une partie planifiée et une partie non planifiée. Il y a d'autres activités du groupe mais on ne fait pas tous les groupes en même temps. On le fait à divers moments pendant les sept jours.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

2985 Je comprends vous répondez en termes de l'impact sur la circulation. Moi, c'était plus l'impact sur les activités connexes. Alors ce à quoi je pense, c'est les cabinets dentaires, les médecins. Est-ce que ça pourrait créer une pression sur la rue Monkland à la longue?

2990 Est-ce que, pour bien comprendre, est-ce qu'on pourrait éventuellement vouloir dézoner sur la rue Monkland pour avoir des cabinets dentaires, d'autres cabinets de médecins, des services connexes au CLSC?

M. TERRY KAUFMAN :

2995 Il y en a des cabinets médicaux présentement à travers le territoire sur différentes rues. Je prévois qu'il va toujours y en avoir dans différentes rues à l'intérieur du territoire Notre-Dame-de-Grâce ainsi que Montréal-Ouest, comme partout dans le reste de l'île. Ils sont, dépendant où chaque médecin comme entrepreneur privé veut ouvrir son cabinet, il y en a beaucoup qui le font dans leur propre maison. Ça se fait de cette façon-là actuellement.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

3000

Merci.

LE PRÉSIDENT :

3005

Un complément d'information du côté de la Ville ou de l'arrondissement sur cette question-là des incidences possibles du CLSC dans le secteur?

Monsieur Gourde?

3010

M. RICHARD GOURDE :

En fait, il y a eu effectivement en mai 2002 une étude qui a été faite à l'interne à la Ville concernant l'implantation, les impacts d'un CLSC effectivement dans un secteur résidentiel.

3015

Notamment ce qu'on y mentionne, c'est que donc étude à l'appui, on remarque les CLSC de Côte-des-Neiges et CLSC Rosemont dans les quatre années qui ont suivi la construction de leur bâtiment, on a eu un besoin d'agrandir le bâtiment de l'équivalent de 30% de la superficie de plancher.

3020

Donc inévitablement, même si aujourd'hui on peut mesurer l'impact ou on peut estimer l'impact aujourd'hui tant sur la circulation, stationnement, et caetera, on peut imaginer que cet impact-là inévitablement risque d'augmenter. Par ailleurs, aussi dans les CLSC, dans certains CLSC, on a vu aussi s'additionner des services comme des véhicules d'urgence.

3025

Aujourd'hui, ça ne semble pas être le projet. Dans l'avenir, par contre, évidemment, on sait pas véritablement le tournant que peut prendre les CLSC mais ça existe aujourd'hui un CLSC qui accueille des véhicules d'urgence.

3030

Donc inévitablement et là aussi, il y a des impacts qui ne sont pas mesurés aujourd'hui, qui sont difficiles à mesurer en fait aujourd'hui mais qui m'apparaissent assez évidents.

LE PRÉSIDENT :

3035 Monsieur Kaufman, deux choses peut-être. C'est d'abord effectivement que vous nous parliez des prévisions donc en termes de dimensions et des besoins ou non de devoir agrandir.

3040 Et deuxièmement, si l'hypothèse dont on parle de plus en plus d'une consolidation des hôpitaux et des CLSC en venait à se réaliser, est-ce que votre CLSC pourrait pas devoir assumer un plus grand nombre de services de première ligne qui se traduirait soit par un nombre accru d'heures ou encore de la circulation de véhicules d'urgence, comme on l'a mentionné?

M. TERRY KAUFMAN :

3045 Deux questions, deux réponses. On espère et partout au Canada, l'orientation est que les services de première ligne et les services dans la communauté accroissent. Donc pour répondre à la question, on prévoit que ça devrait croître.

3050 Est-ce que le gouvernement du Québec qu'on a présentement va le financer, il reste à voir. Je n'ai aucune idée ni de balle de cristal de voir qu'est-ce qu'ils vont faire et ce gouvernement-ci qui vient d'être élu a dit qu'il va prendre l'année pour y réfléchir et l'année prochaine va donner un peu d'orientation dans ce sens-là.

3055 Il est prévu dans les nouveaux locaux qu'on n'utiliserait pas tous les espaces et il y a plus que 35% des espaces pour accroître nos activités quand on déménage. Donc pour répondre à la question que vous posez, il est prévu dans l'immeuble où on va déménager qu'il y a de l'espace pour agrandir.

3060 Si on prend les derniers trois, quatre ans, et on fait le calcul à quelle rapidité qu'on a grandi, et je sais pas si ça va changer demain, c'est un choix de l'État, on a assez d'espace pour beaucoup beaucoup d'années en termes de si le taux de croissance est similaire dans les prochaines années qu'il l'était dans les derniers trois, quatre ans. C'est ma réponse à cette question-là.

3065 L'autre question sur les véhicules d'urgence. Si l'arrondissement a vérifié en ce qui concerne les véhicules d'urgence, il est vrai qu'il y aurait des CLSC qui reçoivent des ambulances et des véhicules d'urgence. Où est-ce qu'ils le font? Ils le font dans les territoires les plus ruraux au Québec parce qu'ils jouent ce rôle d'ensemble.

3070 Pas dans la ville. Il n'est aucunement prévu au moment qu'on se parle, à notre connaissance, que la responsabilité de recevoir des véhicules d'urgence va être une responsabilité dans un établissement de santé de première ligne. On a assez d'hôpitaux à Montréal, parce que la règle provinciale est qu'il faut se rendre dans les trente minutes à l'urgence en termes concept clinique pour n'importe qui qui est malade dans un véhicule d'urgence.

3075 La réalité à Notre-Dame-de-Grâce, c'est qu'à l'intérieur de beaucoup moins de trente minutes, il y a des hôpitaux où on peut transporter des gens malades en véhicules d'urgence.

Donc ça, c'est la norme provinciale. Donc il est aucunement prévu et il est aucunement présentement le rôle des urgences. Notre rôle, c'est quand on a le monde qui est malade, on
3080 téléphone l'ambulance, mais pour les sortir, pour les envoyer à l'hôpital parce que c'est le rôle de l'hôpital de les accueillir, c'est pas le rôle du CLSC.

LE PRÉSIDENT :

3085 Merci, monsieur. Merci, monsieur Trudeau.

M. ALAIN TRUDEAU :

C'est moi qui vous remercie. Bonsoir.
3090

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie.

3095 J'appelle maintenant madame Phyllis Lambert, s'il vous plaît. Bonsoir, madame Lambert.

MME PHYLLIS LAMBERT :

Bonsoir! Alors sur les plans qu'on a produits, il y a pas, comme il est normalement
3100 toujours toujours essentiel d'avoir le plan tel quel maintenant. Alors on n'a pas le plan de site existant, ce qui m'amène -- je reviendrai là-dessus dans un instant -- mais ce qui m'amène à poser la question de pourquoi on enlève 180 unités de bâtiments qui sont déjà existants, surtout quand sur la page 18 de votre étude, de votre document, vous dites que le coût de rénovation revient moins cher que le coût de faire des nouveaux bâtiments?

3105

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je vous signale, madame Lambert, que c'est pas notre document, c'est pas le document de l'Office mais bien le document...

3110

MME PHYLLIS LAMBERT :

C'est, O.K., le document.

3115 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Je vous remercie.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3120 Je sais pas à qui ça appartient.

LE PRÉSIDENT :

3125 Oui. De toute façon, je dois quand même reconnaître qu'il est accessible à travers le site et par les bons offices de l'Office.

Monsieur Lynes, donc les choix qui ont conduit ou l'explication du choix qui a conduit à démolir des édifices résidentiels dans le cas de Benny Farm.

3130 **M. JIM LYNES :**

La question de décider quels édifices devraient être démolis était une question difficile.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3135 C'est difficile d'entendre.

M. JIM LYNES :

3140 La décision sur quels bâtiments démolir était une question très difficile et nous avons dans chaque cas étudié les alternatives pour voir quels édifices pourraient être gardés. Mais quand on a essayé d'avoir cet équilibre entre les différentes demandes qui nous étaient faites pour le site, par exemple, un centre de service, ça a exigé la démolition de plusieurs unités.

3145 Nous avons une rue, l'ajout d'une rue pour pouvoir rentrer plus dans la trame des rues existantes. Avec l'extension du Prince of Wales, ça a demandé encore des démolitions.

3150 Quand on a regardé la disposition des différents édifices, une fois que ces rues étaient tracées, il y en avait qui ne marchaient pas vraiment, qui n'étaient pas efficaces et encore quelques démolitions.

3155 À part de ça, on a regardé les besoins entiers qui nous étaient exprimés pour les gens des logements qui étaient là. Il y avait un grand besoin de logements accessibles et adaptables et les édifices existants s'adaptaient très mal à se rendre accessibles.

3160 Donc considérant tous les objectifs qu'on avait, on a essayé de garder le plus possible les édifices existants mais on a trouvé que les autres objectifs étaient plus importants de donner une mixité aussi de rencontrer plusieurs besoins qui nous étaient exprimés et chaque édifice qui est cédulé pour être démolé est démolé parce que ça empêche la réalisation de notre objectif.

LE PRÉSIDENT :

Madame Lambert.

3165 **MME PHYLLIS LAMBERT :**

Monsieur Lynes, je dirais que dans une étude qui est bien préparée, il y a une justification pour toutes ces choses, donc qui est dessinée, qu'on a des plans qui montrent qu'est-ce qui arrive si on fait ceci, cela, et je trouve que les dessins, tous les documents sont très déficients.

3170

Il y a des tas d'études comment on peut faire rénover et faire les bâtiments, il y en a des masses. Mais sur des choses tellement importantes sur les bâtiments existants, il y a rien qui explique pourquoi on les démolit.

3175

Alors moi...

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez une deuxième question, madame Lambert?

3180

MME PHYLLIS LAMBERT :

Oui, j'ai une deuxième question.

3185

LE PRÉSIDENT :

D'accord. S'il vous plaît.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3190

Et ça touche exactement ça. C'est parce que je veux demander des plans qui sont capables d'expliquer le projet. Par exemple, il y a pas de site existant. Les flèches indiquant le nord ne sont pas sur les plans.

3195

Graphiquement, il y a rien qui indique la hauteur des bâtiments. D'habitude, il y a toutes sortes de façons. Je peux vous dire quatre façons qu'on puisse faire ça et puis c'est pour ça que les gens avaient du mal, cette dame a perdu des heures dans cette conférence ce soir parce qu'elle a dit, c'est quelle hauteur, ce bâtiment en rapport avec l'autre bâtiment?

3200

On devrait avoir ça parce que moi, une des questions qui sont très importantes, c'est les ombres qui vont être projetées. Alors...

LE PRÉSIDENT :

3205 Mais votre question, c'est quoi, s'il vous plaît?

MME PHYLLIS LAMBERT :

3210 Non, c'est pas une question. Je demande, je demande...

LE PRÉSIDENT :

C'est parce que vos commentaires, madame Lambert, j'aimerais mieux vous entendre...

3215 **MME PHYLLIS LAMBERT :**

3220 Non, je demande, monsieur, je demande des informations qui ne sont pas là. C'est ça, ma question. Pourquoi est-ce qu'il y a pas ces informations? Si vous voulez que je le mette dans une forme de question. Et puis en plus, j'aimerais bien avoir la clarification - c'est une question, monsieur - la clarification sur le type d'habitation abordable.

Sur la page 9, vous avez...

LE PRÉSIDENT :

3225 Je vais d'abord demander à ce qu'on réponde à la première partie de votre deuxième question. Je vous rappelle, madame Lambert, que dans les consultations donc nous concentrons ces premières séances, comme celle de ce soir...

3230 **MME PHYLLIS LAMBERT :**

Oui mais monsieur, on...

LE PRÉSIDENT :

3235 ... pour poser des questions.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3240 ... on doit pouvoir...

LE PRÉSIDENT :

3245 Dans la deuxième partie, qui se tient dans une autre séance au début du mois de décembre, les gens pourront exprimer leur opinion.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3250 Oui. Mais je peux pas exprimer d'opinion sur l'information que je n'ai pas et je demande cette information.

LE PRÉSIDENT :

3255 Exactement et c'est pour ça que je voudrais relayer votre question. Est-ce que dans la documentation sur Benny Farm, vous avez une documentation sous forme de plans et d'information complémentaire des élévations ou autres qui indiquent de façon plus précise...

MME PHYLLIS LAMBERT :

3260 Non, j'ai pas demandé ça. J'ai pas demandé ça. J'ai demandé les plans existants des bâtiments existants, comme ils sont maintenant. J'ai demandé...

LE PRÉSIDENT :

3265 C'est ce que j'allais demander, madame.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3270 ... qu'il y ait la flèche nord sur les dessins. Ça, c'est normal. J'ai demandé pas des élévations, je veux pas une élévation sur les hauteurs. Il y en a. Mais je veux un plan qui indique quelles sont les hauteurs des bâtiments. On peut le faire avec des numéros. On peut le faire avec beaucoup de -- la hauteur des bâtiments, n'est-ce pas? C'est ça que je demande.

LE PRÉSIDENT :

3275 On va laisser aux gens le soin peut-être de la méthode pour l'indiquer. L'information demandée par madame Lambert, est-ce qu'elle est disponible?

Monsieur Lynes?

3280

M. JIM LYNES :

Oui. Je vais laisser monsieur Barbarese répondre plus en détail.

3285 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Poddubiuk?

M. JIM LYNES :

3290

Non, Barbarese.

LE PRÉSIDENT :

3295

Oh! pardon.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3300

J'ai vu ces documents, il y a rien. Il y a jamais une flèche nord, il y a rien.

M. DINO BARBARESE :

3305

L'information est effectivement partielle. Les indications quant à l'orientation sont sur les plans de paysage. On voit au bas des dessins de paysage l'indication de la flèche nord, ce qui nous situe pour l'ensemble du site. Mais il est vrai que c'est tout petit mais c'est visible.

3310

Pour ce qui est des bâtiments conservés, on serait en mesure sur le site et qu'est-ce qui est démolé, qu'est-ce qui est conservé, on sera en mesure de produire ce dessin-là mais il n'est pas inclus, ça, c'est exact.

MME PHYLLIS LAMBERT :

Il y a pas un plan qui montre le site tel quel maintenant.

3315

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Galipeau?

M. GILLES GALIPEAU :

3320

Dans le document de présentation générale du projet, dans ce...

LE PRÉSIDENT :

3325

Voulez-vous vous approcher du micro?

M. GILLES GALIPEAU :

3330

Dans ce document-ci, on peut trouver à la page 3 un plan qui représente le site comme il était au moment, avant que les interventions soient faites pour reloger...

MME PHYLLIS LAMBERT :

3335 Est-ce que c'est quelque chose que tout le monde peut voir?

LE PRÉSIDENT :

3340 Ça fait partie des documents qui sont mis à la disposition du public.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3345 Oui, oui. Alors moi, j'ai regardé ça ce soir et j'ai pas pu le trouver.

M. DINO BARBARESE :

3350 C'est à la page 26 dans *Conservation* mais ça regarde les arbres. Donc ce n'est pas particulièrement explicite. On voit les bâtiments mais ce...

M. GILLES GALIPEAU :

3355 Concernant la hauteur aussi des bâtiments, les hauteurs sont indiquées sur deux plans.

M. DINO BARBARESE :

3360 Excusez-moi. Ça concerne et les arbres et les bâtiments. À la page 26, on voit les unités conservées et les unités qui sont à démolir.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3365 C'est tarabiscoté, c'est pas clair.

LE PRÉSIDENT :

3370 D'accord. On reçoit votre commentaire, madame Lambert. Est-ce qu'il y a d'autre chose? Vous vouliez aborder la question du logement abordable. Je vous écoute.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3375 Oui. Puis j'aimerais bien savoir au point de vue de habitation abordable quelles sont les typologies -- on a expliqué ça à une dame ce soir qui voulait tout simplement savoir, je ne sais pas si elle avait de l'argent, jusqu'à où elle peut aller avec ça.

3380 Mais la question, c'est que pour tous les -- on dit qu'il y a 350 unités abordables et puis on dit qu'il y a 200 abordables. Alors c'est difficile de comprendre tout ça. On a dit finalement qu'il y avait, je crois, 213. Puis j'ai compté. Il y a 6 qui ont en partie ceci, cela.

3380 Est-ce qu'on va faire des choses, on va "ghettoriser" ça et décors petits pour des gens qui ont ceci et des gens qui ont cela? Il y a un Coop Zoo pour les jeunes, un projet Tango pour les individus avec pas de mobilité, est-ce que tout ça, ça va être dans les petits ghettos de chaque chose comme ça?

Moi, je trouve que c'est pas clair et il y a 213 de toutes ces unités. Alors il y a rien de clair. J'ai vu tout à l'heure un tableau et je pouvais pas entendre, pas du tout entendre ce qu'il y avait.

3385 **LE PRÉSIDENT :**

3390 On va donc demander de nouveau de l'explication, peut-être en distinguant à travers les différentes parties du site les différents types d'habitations en tenant compte des clientèles et des caractéristiques dans les différents cas et peut-être en donnant des nombres anticipés d'unités de logement selon les catégories.

Si vous parlez, monsieur Lynes, approchez-vous du micro, s'il vous plaît.

3395 **M. JIM LYNES :**

Je sais pas exactement où commencer. Avec toutes les maisons ici, ce sera des copropriétés privées et...

3400 **MME PHYLLIS LAMBERT :**

Est-ce que c'est indiqué, monsieur?

M. JIM LYNES :

3405 Pardon?

MME PHYLLIS LAMBERT :

Est-ce que c'est indiqué sur les plans?

3410 **M. JIM LYNES :**

Oui.

3415 **MME PHYLLIS LAMBERT :**

C'est très difficile de le voir.

M. JIM LYNES :

3420

Oui, ici, ici. Chaque *CP*, *CP*, il y a un code pour chaque sorte d'habitation. Ici, c'est du logement. Ici, c'est du logement subventionné, le *LS*, *LS* qui se trouve partout. Ici *LS* aussi. Copropriété privée. Donc partout dans le plan, il y a des petites indications de quel genre de logement. Ici location qui est pas subventionnée. Donc c'est indiqué sur ce plan le genre de...

3425

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Lynes, est-ce que ça correspond à des clientèles particulières les différentes catégories? Si, par exemple, on prend la catégorie *CP*, qui correspond à des condominiums, à des copropriétés, selon les intentions de la Société immobilière, vous les destinez à quel genre de clientèle?

3430

M. JIM LYNES :

Quand on a commencé à regarder la question des maisons subventionnées, on a travaillé avec la Ville et plusieurs groupes qui étaient identifiés, qui avaient été identifiés même depuis quelques années qui s'intéressaient à venir sur le site. Les six groupes travaillent actuellement avec la Ville pour s'assurer que leurs plans sont en règle pour pouvoir se qualifier pour les subventions.

3435

3440

Et on a déjà fait signer des accords avec trois groupes pour prendre des maisons ici à être rénovées. Naturellement, chacun de ces groupes a une certaine clientèle. Il y en a deux qui ciblent des mères célibataires avec enfants, certaines qui veulent rentrer à l'école, certaines qui veulent rechercher le marché du travail. Il y a un groupe pour les personnes âgées. Il y a un groupe pour les grandes familles à faible revenu. Il y a un autre groupe pour les personnes à mobilité réduite.

3445

Naturellement, quand eux vont faire un projet quelconque, ils vont le faire pour les gens qui rencontrent les objectifs de ce groupe en particulier. Et donc oui, on va avoir un bloc où ça va être seulement les mères célibataires qui cherchent à rentrer à l'école. Mais c'est la façon que ça se fait.

3450

C'est parce qu'on travaille avec des coopératives, avec les organismes sans but lucratif qui sont dans la communauté depuis des années, qui travaillent avec les conseils communautaires depuis des années et enfin, ça peut se réaliser en ayant un bloc où ils peuvent se localiser.

3455

LE PRÉSIDENT :

3460

Madame Lambert.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3465 Je ne trouve pas que c'est une réponse à ma question. Il y a toute une histoire des complications mais il y a pas une indication de quelle typologie.

LE PRÉSIDENT :

3470 Pouvez-vous donner des indications sur le type d'unités et le nombre selon les clientèles?

M. JACQUES BÉNARD :

3475 Je veux être sûr de bien comprendre la question, madame Lambert, aussi. Si je comprends bien, vous voulez savoir où sont les typologies d'unités sur le plan, c'est ça?

MME PHYLLIS LAMBERT :

Pardon? Je n'ai pas compris votre question.

3480 **LE PRÉSIDENT :**

Où sont les différents types d'unités sur le plan?

M. JACQUES BÉNARD :

3485 On comprend pas nos questions. Vous voulez savoir où sont les différentes typologies de logements sur le plan, c'est bien ça?

MME PHYLLIS LAMBERT :

3490 Oui.

M. JACQUES BÉNARD :

3495 Parfait. Alors comme monsieur Lynes l'a indiqué sur le plan, on a certaines indications qui marquent si c'est de la copropriété, qu'on voit ici, ou ici, on a d'autres indications qui indiquent le logement subventionné. Ça, c'est expliqué dans le document aussi. Ou vous avez également ici une autre typologie qui est le logement locatif. Et donc vous avez aussi toutes ces indications-là qui indiquent ce qu'on envisage comme occupation sur la plan.

3500 Dans le document également, on a également une description de ce qu'on va retrouver dans l'habitation locative, les différents groupes. Il y a la liste des groupes, les clientèles à qui elle s'adresse qu'on retrouve dans le document. Également, on a une description des types d'unités qu'on retrouve au niveau de l'accession à la propriété.

3505 Pour ce qui est du logement abordable, ce qu'il est important de retenir et c'est peut-être ce qui a pu causer une confusion, c'est que l'ensemble vise à être abordable à une clientèle de revenu modeste à moyen. Donc l'ensemble du développement, l'ensemble des unités vise cette clientèle-là.

3510 Ces besoins-là sont répondus par des unités locatives privées. Ils sont répondus par des unités locatives subventionnées et ils sont répondus par des unités qui visent l'accession à la propriété.

LE PRÉSIDENT :

3515

Monsieur Bénard...

M. JACQUES BÉNARD :

3520

Ce sont les trois catégories, on les retrouve sur le plan. Oui?

LE PRÉSIDENT :

3525

À partir de la typologie générale que vous avez identifiée et qui est dans le fond distincte, donc régime en copropriété, location, location subventionnée, est-ce que vous avez un découpage du nombre d'unités qui appartient à chaque catégorie?

M. JACQUES BÉNARD :

3530

Oui. On le retrouve effectivement dans la liste.

LE PRÉSIDENT :

3535

Il y a pas un tableau récapitulatif qui pourrait rassembler cette information-là et la présenter de façon synthétique?

M. JACQUES BÉNARD :

3540

Oui. On le retrouve à plusieurs endroits. On le retrouve dans les plans d'aménagement de la firme Saia Barbarese. On le retrouve dans ce document-là. Puis on va le retrouver également quand on vous donnera la présentation qu'on a ce soir, on a un tableau récapitulatif. Si vous voulez, je peux y retourner?

LE PRÉSIDENT :

3545

Oui, j'aimerais bien.

M. JACQUES BÉNARD :

3550 Parfait.

LE PRÉSIDENT :

3555 Si vous avez un tableau récapitulatif...

M. JACQUES BÉNARD :

Oui, on l'a. On vous l'a montré.

3560 **LE PRÉSIDENT :**

... qui permettrait de répondre autant aux questions de madame Lambert...

M. JACQUES BÉNARD :

3565 Parfait.

LE PRÉSIDENT :

3570 ... qu'à celles de la Commission, ce serait peut-être bien apprécié.

M. JACQUES BÉNARD :

3575 Le voilà. Donc propriété privée. Alors, on s'entend que ce sont toutes des habitations abordables pour la clientèle qu'on a ciblée. On rappelle que cette clientèle-là est une clientèle de revenu modeste à moyen et monsieur Lynes a indiqué que le revenu moyen s'établissait entre 30 000 \$ et 60 000 \$ selon la typologie de ménage.

3580 Maintenant, pour la propriété privée, on parle de maisons, ces maisons-là se retrouvent essentiellement le nom de Prince of Wales et des duplex aussi et on parle également de condominiums qu'on retrouve essentiellement sur la rue Benny dans le prolongement des aménagements qui ont été faits dans les années 90.

3585 Cette typologie donc de propriété privée abordable vise les familles accédant à la propriété, c'est un objectif, et on parle de 205 unités qu'on retrouve à travers ces différents bâtiments.

3590 Pour le logement locatif privé, on a deux principaux bâtiments qui adressent cette clientèle-là. On parle de 117 unités et ce logement locatif privé, qui est d'une chambre à trois chambres à coucher, va répondre à divers besoins qui ne sont pas nécessairement répondu par

les projets spécifiques locatifs comme les coopératives et les OSBL qui visent des clientèles très précises.

3595 Donc on a nos 117 habitations, unités. On retrouve un bâtiment sur Prince of Wales, qui est un bâtiment neuf de quatre à six étages, et on retrouve aussi un bâtiment rénové de 45 unités et donc pour un total de 117 unités.

3600 La troisième catégorie, c'est du logement subventionné. Donc c'est deux types essentiellement de logements. On a des coopératives. On a, je crois, quatre ou cinq, quatre coopératives, trois ou quatre coopératives. La liste est dans la documentation qu'on vous a fournie. Ça vise donc coopératives et OSBL d'habitation. OSBL d'habitation, ce sont des habitations avec services pour des clientèles à besoins très particuliers.

3605 On retrouve donc dans cette catégorie de clientèles les personnes âgées, les jeunes familles. Les deux personnes de la Coop Zoo qui sont venues poser des questions sont de cette Coop-là. Les mères célibataires, il y a deux projets spécifiques pour mères célibataires, un de 18 unités qui s'adresse aux mères célibataires qui retournent aux études, et un autre de 24 unités qui s'adresse aux mères célibataires qui retournent au travail.

3610 On a également un projet pour personnes avec des handicaps un peu plus importants qui s'appelle le projet Tango. C'est 18 unités qui vont être intégrées dans un bâtiment neuf et qui vont être sur un même plancher.

3615 L'ensemble de ces projets-là, on parle donc de 213 unités et elles sont essentiellement sur Cavendish et sur la rue Benny. Donc cette information-là se retrouve de façon synthétique ici. Peut-être que le tableau peut être utile à la compréhension. Mais c'est de l'information qu'on retrouve à la fois dans les plans et dans le document d'explication du projet.

3620 **LE PRÉSIDENT :**

 Ce tableau-là, tel que vous le présentez ce soir, il est nouveau? L'information.

M. JACQUES BÉNARD :

3625 Bien sous cette forme-là mais toute l'information est disponible en texte.

LE PRÉSIDENT :

3630 Alors je vais vous demander de le déposer parce que ça représente quand même une représentation synthétique qui clarifie des choses. Madame Lambert.

 Oui, madame Lauzon?

3635 **MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :**

La question s'adresse à l'architecte simplement pour vérifier. Est-ce que vous allez fournir également l'information concernant la hauteur de bâtiments et avec ainsi que les flèches sur le nord? Qu'est-ce que vous allez produire comme documentation cette semaine?

3640

M. DINO BARBARESE :

Les flèches pour le nord sont déjà indiquées. Je m'excuse que ce ne soit pas plus évident mais elles sont déjà indiquées. Et sur la hauteur des bâtiments, on a également à la page -- laissez-moi trouver. Voilà. À la page 22, à la page du *Lotissement*, on a également les hauteurs des bâtiments.

3645

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

3650

Merci.

LE PRÉSIDENT :

Ça va, madame Lambert?

3655

MME PHYLLIS LAMBERT :

De temps en temps, il y a une flèche, je vois.

3660

LE PRÉSIDENT :

Merci. Vous pourrez revenir si vous voulez au mois de décembre.

MME PHYLLIS LAMBERT :

3665

Je trouve qu'on cherche notre frustration au lieu de la clarté, c'est ça qui est très gênant. Il faut aller par ci par là, dans une autre porte. Il faut vraiment faire des dessins soi-même pour essayer de comprendre et je trouve que c'est pas comme ça qu'on devrait faire une présentation d'un projet. Merci.

3670

LE PRÉSIDENT :

Merci, madame.

3675

Je demanderais maintenant Becky Lazarovic, s'il vous plaît, de venir.

MME BECKY LAZAROVIC :

Bonsoir!

3680

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir. Good evening!

3685

MRS. BECKY LAZAROVIC :

Good evening! I think some of the things you just mentioned were a segueway into what I am going to ask. But my questions are really about the affordable units for home ownership and I guess it is one question sort of twofold.

3690

I am wondering, you say that these are going to be affordables homes but I am wondering if there is a plan in place to ensure that they won't be resold on the market or rented out and then therefore made unaffordable.

3695

So I don't know if the question is more what is your plan to ensure that these homes will remain affordable or if it is more of a management thing, how will the management be determined.

LE PRÉSIDENT :

3700

Donc peut-être comment vous assurer à long terme que ça demeure un ensemble destiné aux personnes à revenu modeste.

MR. JIM LYNES :

3705

We commissioned a study on various ways of keeping the buildings affordable in the long term and Luba Serge who is with us here today, could come and speak in more detail about it, if you'd like that.

LE PRÉSIDENT :

3710

Oui.

MR. JIM LYNES :

3715

Yes, okay.

LE PRÉSIDENT :

Donc, de nouveau donnez votre nom et votre fonction.

3720

MME LUBA SERGE :

Vous voulez que je me présente, oui. Luba Serge. Je suis consultante.

3725 Just to answer your question, what we are looking at, we looked at different measures that are being used in North America especially to keep housing affordable for a certain period of time and what we came down with was the idea of keeping it affordable for one generation, that we have defined as being 25 years.

3730 And the idea is really, part of the objectives were to keep this a simple model. You can get into very very complex models in terms of keeping things affordable but we thought that the 25 years would correspond to the period of time that people have a mortgage. And we are looking at two measures. I could get into greater detail. We are looking at two major measures.

3735 The first is a silent second mortgage and it is something that is used a lot in the United States and being used in Canada as well. And basically, that second mortgage is the difference between the market value and what the buyer would pay.

3740 So what is in that silent second mortgage or whatever savings we might have, they could include things like marketing. They could include subsidies that might be given to the developer, they could include using the grow-home concept of Avi Friedman. So those are packaged.

3745 And the mortgage is considered silent because it is not reimbursed until the person is ready to sell. And that money is recaptured by some association that would manage this agreement on behalf of the site, is what we are looking at. It would be some kind of site-wide association.

3750 The other piece would be the right of first offer. This association would be able to buy back those units so that the person who is selling after ten years, twenty-five years, whatever, they're ready to move on, would be able to buy it back and then resell it and if conditions seemed right, resell to the same kind of household with similar conditions.

So it is still being, there are still some calculations that are being finalized in terms of how you calculate it, what is the basis of that. But that was just sort of the major objectives of it.

3755 **LE PRÉSIDENT :**

Madame Serge, est-ce que les maisons destinées à des personnes à revenu modeste finalement se retrouvent éventuellement sur le marché libre de la revente du type d'habitation?

3760 **MME LUBA SERGE :**

Elles pourraient. Ce qu'on veut donner, c'est autant de flexibilité que possible. Alors le droit de première offre permettrait à cette association-là de décider que les conditions de marché sont telles qu'on n'en a plus besoin.

3765

On propose ici que peut-être après dix ans, qu'il y ait une évaluation des mesures qu'on a mises en place pour voir, est-ce que ça fonctionne comme il faut. Mais autant que possible, parce qu'on vit une situation de marché actuellement où la demande est très très grande. On sait que Notre-Dame-de-Grâce est très recherché comme quartier mais on ne peut pas prévoir où on sera d'ici quinze ans. Alors, on veut donner cette flexibilité-là.

3770

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Madame Lazarovic, do you have another question or...

3775

MRS. BECKY LAZAROVIC :

Well, it is to follow that. So all this question will be determined before the home is actually bought, so that the...

3780

MRS. LUBA SERGE :

Oh yes.

3785

MRS. BECKY LAZAROVIC :

... first homeowners will have no say in the management after that?

3790

LE PRÉSIDENT :

Madame Serge.

3795

MRS. LUBA SERGE :

The first homeowners, well, they will be represented on this larger association, so that they will have a say. The conditions, I think that people who are buying have to understand what they are getting involved in. So I think the conditions have to be very very clear, that they know what they are signing up for when they decide to buy.

3800

MRS. BECKY LAZAROVIC :

Thank you.

3805

MRS. LUBA SERGE :

Is that all right?

3810

THE CHAIRMAN :

Thank you. Merci.

Monsieur Sam Boskey. Bonsoir, monsieur Boskey.

3815

M. SAM BOSKEY :

Bonsoir, monsieur Paré, madame Lauzon. My question is concerning affordable housing and I would like you to direct my first question to the representative of Canada Lands.

3820

In the same way that immediate neighbours of Benny Farm are interested in how the changes at Benny Farm are going to affect their lives, the other way around for the people who may live on Benny Farm, they too are going to be interested in how changes amongst their immediate neighbours are going to affect their lives. My question for Canada Lands is the following.

3825

Several years ago, when the new housing for veterans was being built, not by Canada Lands but by a predecessor corporation, Canada Mortgage and Housing, during the public hearings for Phase I, Canada Mortgage and Housing undertook in a public meeting such as this one that eventually, those buildings would be turned over to a non-profit housing corporation when they were no longer needed for the veterans for whom they were being built.

3830

Unfortunately, when the final agreement was being made with the City, this was not put into writing and Canada Mortgage and Housing later informed the people from community organizations that they had changed their mind.

3835

My question at this point in terms of evaluating the impact of a certain number of units of affordable housing on the site is what are the possibilities for affordable housing right next to the site? How does the Phase I and Phase II and the other phases of new veterans' housing, which currently belong to Canada Lands, what are their plans for those buildings, in the sense of will it have any effect on affordable housing in the immediate area? Are there plans to target those housings for any particular group?

3840

I understand, if my information is correct, that new people moving into those buildings now are paying substantially more than the original veterans. So is Canada...

3845

THE CHAIRMAN :

What is your question, please?

3850

MR. SAM BOSKEY :

The question is, are they planning in the future for these buildings to be made affordable, to be targeted, to be subsidized or on the other hand, are they intended to be rented out at market value? Or the third option, since Canada Mortgage and Housing registered a declaration of divided co-property on each of the units when they were being built, which would allow them to be sold as condos, is Canada Lands' intention to either rent them or to sell them as condos?

3855

THE CHAIRMAN :

And the buildings you are referring to are the ones in the South-East quadrant of the land?

3860

MR. SAM BOSKEY :

The South-East quadrant, which have been built for the veterans within the last seven or eight years.

3865

THE CHAIRMAN :

I think the question is clear. Does Canada Lands have intentions, projects or for the foreseeable future for these buildings that were already built a few years ago?

3870

MR. JIM LYNES :

Canada Lands purchased the Benny Farm site from CMHC along with Phase I of the new construction for veterans and Canada Lands then built Phases II and III using funding from CMHC. CMHC is therefore our mortgage holder on those properties.

3875

The agreement, our business plan is something that has to be approved by CHMC as our mortgage holder. The business plan calls for those units to be sold. In the interim, there are still many veterans still living on the site and when units become -- and those veterans have subsidized rents under a program administered by CHMC.

3880

When any units become available, those units are put up for rent at market rates. The intention is that we will continue to do that as new units become available for rent at market rates and that at some point in the future yet to be determined, we will sell those apartments.

3885

3890 And it hasn't been determined whether we will sell them individually because they are subdivided as condos or whether we would sell them as a block. Most likely as a block because it would be a simpler transaction.

3895 All of the deliberations of the task force and all of the objectives with respect to the development of Benny Farm, that is the purpose of this particular consultation, did not look at setting objectives for that existing housing, existing veterans' housing.

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Boskey.

3900 **MR. SAM BOSKEY :**

3905 The second question also for Canada Lands is to get a little bit more clarification to the question asked by the previous questioner. I understand that in terms of trying to keep the properties, which are going, the new properties which are going to be sold, to keep them affordable, that one is not sure at this point exactly how one is going to go about it, that there are various possibilities which still have to be explored. That, I can quite understand.

3910 What I would like, if it is possible for representatives of Canada Lands to state clearly that, whether they are not sure what the means are, can they commit themselves to the result at this point, even though they are not sure which means are going to get there?

3915 In other words, is there a firm commitment that, you know, the prices for future acquisitions of these houses will remain somewhat similar to what they are now, or how would you, what, I mean I don't want to put words into Canada Lands' mouth. How can Canada Lands define now what they are sort of committing themselves to as a result as far as this question is concerned?

THE CHAIRMAN :

3920 Results as far as the prices of units?

MR. SAM BOSKEY :

3925 As far as maintaining these affordable units to be affordable over the medium and long term.

THE CHAIRMAN :

Mr. Lynes?

3930 **MR. JIM LYNES :**

It was a clear objective of the task force that we were not simply building affordable housing for the first buyer to make a windfall profit on. That the intent was that we would be able to maintain affordability in some fashion over the longer term.

3935

Madam Serge just mentioned that we were looking at one generation or 25 years. There have been many examples already, as she mentioned, both in Canada and in the United States with different approaches that look at this. There are virtually none that guarantee the affordability forever.

3940

There is, just in terms of the administration of it, these things do have a life. But our intention is that it would be something along the nature of 25 years, a mechanism that would ensure that the subsidy portion or the difference between the purchase price and the market price would be protected as a subsidy for future owners in some way.

3945

MR. SAM BOSKEY :

Thank you. Merci, monsieur Paré et madame Lauzon.

3950 **THE CHAIRMAN :**

Thank you.

J'appelle maintenant Mélanie Fournier.

3955

Elle est partie? Elle est partie, parfait. J'espère qu'elle reviendra. Linda Babins.

MME LINDA BABINS :

3960

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

3965

Bonsoir!

MRS. LINDA BABINS :

3970

My name is Linda Babins and I am speaking for the six cooperatives and the non-profits that are slated for Benny Farm. As we represent 213 units of diversified group of people and we are all anxious to take our place on Benny Farm and to participate in a community, we feel strongly about the presence of the CLSC, which will be on the site. We recognize the benefits to many of our clients, some of whom will be the very first on the site.

3975 So I would like to know specifically how the CLSC will be expanding its services to meet the increase in clients, in our clientèle.

3980 **THE CHAIRMAN :**

 Mr. Kaufman, perhaps you could come. I know that you have given parts of the answer to that question but I think it's still important to confirm and expand on how the CLSC will relate to this community.

3985

MR. TERRY KAUFMAN :

 As I said at the beginning of the meeting, when there was the question of where we wanted to be located, we wanted to be located in an environment where we would be the closest to clientèle who are prioritized by a network which includes various kinds of families with young children, families at risk, the elderly, et cetera, et cetera, whom you have described.

3990

 To the question of what will be our development, my answer was all across the country, the orientation is to increase primary care services to help people remain in the community, to do preventive services so that basically, the clientèle who will be going in, for example, into all these coops, as well as other people around that, will have the financing necessary to increase the services to be able to respond adequately to everybody who is living there. That is what we hope the government will do.

3995

 What I did also say is this government has decided to take the year and put into its planning for next year's budget, because they only were elected in April, and they are going to make a decision at that time as to what is the prioritization in terms of providing financing for primary healthcare.

4000

 And so my answer is going to be we are presently within the budget that we have. We hope that, if this government continues along the lines of the promise of the previous government and respects the regional board's vision of how services should be developed, that they will provide the financing, so that we can increase our services first and foremost for those who need it the most. But I cannot guarantee that we are going to get the budget.

4005

4010

 It is a political decision within a financial time frame and it is going to be up to communities basically to say to their local MNAs and in the normal political process that the speed within which we are going to be able to receive extra dollars, to be able to provide extra care.

4015 **THE CHAIRMAN :**

Mrs. Babins.

4020 **MRS. LINDA BABINS :**

Okay. The next question goes to the length of time that Canada Lands is willing to hold onto an unused location, specifically the recreation centre. If development doesn't happen, how long will this site remain unused before it gets designated as something else?

4025 **THE CHAIRMAN :**

Mr. Lynes?

4030 **MR. JIM LYNES :**

The task force looked at this issue, particularly earlier on when there was, I guess, less certainty that there would be a recreation centre on the site. And what the task force has recommended, that we wait one year from the time that the City actually gives the zoning approval. That within that year, the City should have decided whether or not they are going to proceed with the recreation centre. That is all.

4035 **MRS. LINDA BABINS :**

Thank you.

4040 **THE CHAIRMAN :**

Thank you, Mrs. Babins.

4045 J'appelle maintenant Kevin Donnelly.

M. KEVIN DONNELLY :

Est-ce que c'est possible d'avoir le plan d'ensemble?

4050 **LE PRÉSIDENT :**

Assoyez-vous et on va même enregistrer votre demande d'avoir le plan d'ensemble.

4055 **M. KEVIN DONNELLY :**

Oui. Alors mon nom, c'est Kevin Donnelly. Je suis résident de NDG et je suis propriétaire d'une maison sur la rue Monkland qui fait face au projet. Donc c'est pour ça que je voulais avoir la vue d'ensemble. J'ai deux questions.

4060

La première, c'est, si on regarde le plan juste à l'ouest de Cavendish sur Monkland, l'ensemble qu'il y a là, si on regarde le pictogramme ou en tout cas le petit dessin, on voit que c'est locatif et copropriété.

4065

Alors je voudrais savoir exactement c'est quoi qui va se faire là et comment ça va se faire parce que je comprends pas comment qu'il peut y avoir une double utilité.

LE PRÉSIDENT :

4070

Alors effectivement, sur un des immeubles, celui qui est en forme de U renversé, ça semble indiqué *LCP*. Pouvez-vous donner une explication là-dessus, monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

4075

Merci. Donc ce qui est visé pour ce bâtiment-là, c'est de la copropriété. Maintenant et ça, ça reste à vérifier avec les divers aspects réglementaires.

4080

C'est que, comme le bâtiment, ça se peut que ça nécessite l'autorisation de la Régie du logement pour transformer ça, étant donné que ce sont des bâtiments qui étaient locatifs, et donc il y a une question de date exacte dont on n'avait pas la réponse au moment où on a fait cette proposition, à savoir à quel moment la Régie va accepter -- non, j'ai mal formulé mon explication, je recommence.

4085

Comme ce sont des bâtiments qui étaient locatifs, il y a des mesures qui font en sorte qu'on peut pas transformer des bâtiments locatifs en condominiums et il y a d'ailleurs récemment un nouveau règlement de l'arrondissement qui couvre cet aspect-là. Alors ça, je pense que je vais pouvoir probablement laisser les personnes de la Ville expliquer ça.

4090

Et donc, ce qui est visé pour le bâtiment, c'est de la copropriété. Si jamais ce n'est pas possible à cause de problèmes réglementaires, ce sera donc du locatif privé à ce moment-là. Mais ce qui est visé, c'est de la copropriété.

4095

Alors je vais peut-être laisser les gens de l'arrondissement ou de la Ville nous expliquer ces aspects réglementaires, si vous me permettez.

MME HÉLÈNE LAUZON, commissaire :

4100 Peut-être juste avant que monsieur Galipeau réponde, est-ce que vous pouvez nous dire si vous envisagez la possibilité que les deux co-existent ensemble, c'est-à-dire locatif et copropriété, ou ce serait un ou l'autre, ce qui explique...

M. JACQUES BÉNARD :

4105 Oui. Ça va être un ou l'autre ou un qui mène à l'autre aussi. Il y a certaines formules de locatif avec l'option d'achat qui pourraient être aussi considérées. Mais ça va être un ou l'autre et ce qui est visé, c'est de la copropriété pour ce bâtiment-là, si la réglementation le permet.

LE PRÉSIDENT :

4110 Pouvez-vous dire un mot, monsieur Galipeau, de ce qui gouverne, par exemple, la possibilité ou non qu'un bâtiment soit en copropriété?

M. GILLES GALIPEAU :

4115 En fait, j'inviterais Richard Gourde de l'arrondissement à préciser les détails de la réglementation de l'arrondissement sur ce genre de conversion.

LE PRÉSIDENT :

4120 Monsieur Gourde.

M. RICHARD GOURDE :

4125 Oui. Effectivement, il existe une réglementation concernant les procédures de conversion de bâtiment locatif à un bâtiment en copropriété. Il y a certaines dispositions qui peuvent permettre cette conversion-là.

4130 De mémoire, et là je devrais consulter le règlement que je n'ai pas avec moi, mais il y a des conditions. L'une de ces conditions est à l'effet que le bâtiment est inoccupé depuis, si je me rappelle bien, trois ans et à ce moment-là, la conversion, elle est possible.

4135 Je vous dis ça sous réserve. Je vous inviterais peut-être à communiquer avec le service pour qu'on puisse bien, qu'on puisse vérifier le règlement en question et peut-être vous donner une réponse plus juste.

LE PRÉSIDENT :

4140 Ce qu'on va faire, monsieur Gourde, je vais vous demander en fait comme Commission de le vérifier et idéalement de nous faire rapport après demain, ou même si vous pouvez apporter des extraits du règlement à ce moment-là puis ça pourra faire partie de la documentation.

M. RICHARD GOURDE :

4145 Oui. En fait, je pourrais effectivement transmettre le règlement, ce qui pourrait...

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Monsieur Donnelly, une autre question?

4150 **M. KEVIN DONNELLY :**

4155 Oui. L'autre question, c'est si on regarde l'ensemble des copropriétés sur le site, on retrouve que c'est toutes des bâtisses neuves et de plus, à chaque fois qu'on a des nouvelles propriétés, c'est-à-dire devant toutes les résidences existantes qui font pas partie de Benny Farm, c'est toutes des nouvelles propriétés.

4160 Alors, je voudrais savoir pourquoi, justement devant chez moi sur la rue Monkland, il y a eu un choix de garder une bâtisse qui était ancienne qui va être convertie en copropriété, en sachant que ça allait avoir un effet négatif sur la valeur des propriétés autour.

LE PRÉSIDENT :

4165 Est-ce que vous avez fait des évaluations de l'impact, enfin du projet et de certaines de ces parties sur les valeurs environnantes, monsieur Bénard?

M. JACQUES BÉNARD :

4170 Oui. Sur l'impact négatif -- bien, je vais d'abord commencer par votre première question, pourquoi. En fait, monsieur Lynes nous a expliqué un petit peu les choix qui ont guidé la conservation de bâtiments. Donc c'est relié à certains choix au niveau des infrastructures, soit les rues, l'emplacement des équipements récréatifs, une cohérence au niveau de l'aménagement urbain et après ça donc, les bâtiments qui demeuraient après cette analyse-là sont les bâtiments qui ont été conservés.

4175 Donc, c'est la raison pour laquelle ce bâtiment-là demeure, c'est qu'effectivement, il fonctionnait dans la trame et dans le projet qui est prévu.

4180 Le deuxième aspect, c'est qu'au niveau du groupe de travail, on a privilégié que l'habitation, qu'il y ait une harmonie entre l'habitation privée qu'on retrouve sur les rues dans le pourtour et donc l'habitation qu'on viendrait mettre dans le projet Benny Farm, ce qui a donc fait en sorte qu'on privilégie la copropriété à cet endroit-là.

4185 Sur la question de l'impact sur la valeur des propriétés, ces bâtiments-là, comme vous pouvez le constater dans l'étude qui a été produite, vont être entièrement rénovés. Et donc dans cette mesure-là, étant donné que ça va être aussi de la copropriété, ça ne devrait pas avoir un impact négatif. Ça va être une amélioration par rapport à la situation que vous avez maintenant.

4190 Et donc, dans ce sens-là, vous avez un bâtiment vacant actuellement qui n'est pas en très bonne condition. Vous aurez quand le projet sera complété, un bâtiment rénové en copropriété et donc qui devrait avoir un impact favorable sur votre valeur.

M. KEVIN DONNELLY :

4195 Si je peux juste?

LE PRÉSIDENT :

Un complément, oui.

4200 **M. KEVIN DONNELLY :**

Oui. Et effectivement, je pense que tout ce qui va être là va être une amélioration par rapport à ce moment. Mais je parle dans le futur par rapport aux autres propriétés qui vont être construites évidemment.

4205 **M. JACQUES BÉNARD :**

Ce seront les -- vous me permettez de répondre?

4210 **LE PRÉSIDENT :**

Oui. Merci.

4215 **M. JACQUES BÉNARD :**

4220 Merci. Donc, comme je l'ai indiqué, les bâtiments vont être entièrement rénovés et dans ce sens-là, ils vont avoir une valeur équivalente à ce que la construction neuve va être, aux bâtiments de construction neuve qui sont à côté, qui ne sont pas non plus des bâtiments extrêmement luxueux non plus. On s'entend que ce sont des bâtiments qui sont destinés à être abordables pour une clientèle de revenu modeste à moyen, donc qui vont être de qualité équivalente une fois rénovés.

M. KEVIN DONNELLY :

4225 Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci, monsieur.

4230

Écoutez. Il nous reste trois personnes qui nous ont fait part du fait qu'elles ne pouvaient pas revenir mercredi. Il passe 23 h 15. Je vais prendre des trois dernières personnes-là pour ce soir et nous clôturerons ensuite la séance.

4235

Donc, j'appelle madame Anne Usher. Bonsoir, madame Usher!

MME ANNE USHER :

Bonsoir, monsieur Paré. Premièrement, je veux vous remercier beaucoup pour l'atmosphère que vous avez créée ce soir. C'était un élément...

4240

LE PRÉSIDENT :

Je partagerai ces remerciements-là avec madame Lauzon ici.

4245

MME ANNE USHER :

Oui. C'était informatif et respectueux.

4250

LE PRÉSIDENT :

Merci.

MRS. ANNE USHER :

4255

I will follow a question of two persons behind me. Concerning this by-law change for the two pieces of land, one that we talked about as CLSC potentially, the other as a possible recreation site, in the report, you do say that it is 25% of the area that is being reserved for this, I guess that includes the parking too.

4260

And given that there is such a housing crisis and we are looking for space all the time to create new housing, especially in this area, but not just in our area, but in the whole of the City of Montreal, and given the uncertainty around the availability of capital funds for the development, the two developments that we are talking about, and also given that you have mentioned, Mr. Lynes - thank you for doing so because it is not in this document but I remember it from previous documents -that there was suggested a year, I guess the year starts upon the adoption of the by-law. I'm not sure when that year starts. Actually, that might be part of my question.

4265

4270 But is it possible to put a time limit or a kind of, what is it called, a sunset clause on the revision on this by-law, on the by-law revision that we are considering tonight?

THE CHAIRMAN :

4275 In terms if something does not happen by such date?

MRS. ANNE USHER :

Yes. It would revert to housing. Is that possible?

4280 **THE CHAIRMAN :**

We are going to ask Monsieur Galipeau about that. Vous avez compris la question, monsieur Galipeau?

4285 **M. GILLES GALIPEAU :**

Oui, j'ai bien compris. It is not possible in that kind of by-law to fix a limit over which it would be needed to be modified if the project is not realized as it is planned, as you mentioned.

4290 **MRS. ANNE USHER :**

I see. So we face the possibility of having a whole row of empty apartment buildings for yet another several years if there is not...

4295 **THE CHAIRMAN :**

Madam Usher, your question was if it is possible or not.

MRS. ANNE USHER :

4300 Yes. Thank you.

THE CHAIRMAN :

4305 The answer was not.

MRS. ANNE USHER :

4310 It is not possible.

THE CHAIRMAN :

And then the rest of the information, I think, was given in terms of time frame by several other people.

4315

MRS. ANNE USHER :

But what happens if there isn't the capital of funding found for either of these projects? What happens?

4320

THE CHAIRMAN :

What could Canada Lands do if that piece of land is not developed?

4325

MR. JIM LYNES :

As I mentioned earlier, the task force, the consensus of the task force was that there would be a mixed development, that it would include services and we are sticking with that plan. If that plan fails, then we will have to be back at it sometime in the future. But we are not presenting two plans at the moment.

4330

The consensus of the group we work with was that a portion for the site would be preserved for services and that is our plan.

4335

MRS. ANNE USHER :

My second question then is you mentioned tonight that the task force is continuing but in the role of an advisory committee. And I assume that that group will be involved with you in the site management as we move along towards 2008 or whenever that magic day is.

4340

Will that group then be the watchdog on the development of these reserved sites? Is that what you see them being?

THE CHAIRMAN :

4345

Mr. Lynes?

MR. JIM LYNES :

4350

Thank you. The advisory committee or the task force is indeed my conscience and they do keep me on the straight and narrow in terms of what the will of the community is. So yes, they will be there throughout.

4355 I think though that one thing to make clear is that at some point, the legitimacy of the task force actually ends up yielding to the residents who will be on site and in terms of the ongoing management of the site, it will more and more fall to those who will live on it rather than the task force.

4360 **MRS. ANNE USHER :**

You don't see an ongoing involvement from the wider community in that?

4365 **THE CHAIRMAN :**

Mrs. Usher, there are two possibilities in terms of long-term involvement. How long will the CLSC be involved and otherwise with the community itself.

4370 **MRS. ANNE USHER :**

Yes. Thank you.

LE PRÉSIDENT :

4375 Monsieur Roger Rashi. Bonsoir, monsieur Rashi.

M. ROGER RASHI :

4380 Bonsoir, monsieur Paré. Bonsoir, madame. Étant donné que le projet, si j'ai bien compris le projet, sa mission, le coeur même du projet, c'est de fournir des logements abordables au quartier Notre-Dame-de-Grâce.

4385 Une des choses qui me semble absente du document et je l'ai relu plusieurs fois, c'est que je n'arrive pas à saisir ce que vous voulez exactement dire par logement abordable en termes de chiffres.

4390 Nous parlons de quelle fourchette de prix au niveau du logement locatif privé et au niveau du logement qui sera vendu, quoi, les habitations privées. Est-ce qu'on pourrait avoir une indication en termes de prix, en termes de zone de prix?

LE PRÉSIDENT :

4395 Alors monsieur Lynes ou monsieur Bénard? Est-ce que vous pourriez remettre sur l'écran le tableau que vous avez mis tout à l'heure avec les quantités d'unités puis là, on pourra peut-être accrocher des fourchettes de prix à ces catégories-là.

M. JIM LYNES :

4400 Pour commencer, la réponse facile, c'est comme on disait pour les propriétés privées et
locatives privées, une population quand même qui avait un revenu entre 30 et 60 000 \$ et ça,
quand on parle des logements subventionnés, ça va être tel qu'on avait dit, c'était 18 000 \$ à 27
000 \$ ou j'oublie les chiffres mais c'est plus bas que ça.

4405 Quand on parle des chiffres maintenant, vous voulez savoir?

M. ROGER RASHI :

Pour les propriétés, les chiffres.

4410 **M. JIM LYNES :**

Les prix, c'est quoi le prix plus ou moins. Ça va dépendre un peu exactement de qu'est-
ce qui va se faire construire. Si on suit les indications de Avi Friedman, les prix qu'on a
maintenant, c'est pour un condo dans un triplex, ce serait aux alentours de
4415 90 000 \$, pour une maison en rangée 150 000 \$. Ça pourrait peut-être monter à 175 000 \$ dans
certains cas dépendant du nombre de chambres, mais aux alentours de ces chiffres-là.

LE PRÉSIDENT :

4420 Ça répond à cette question-là, monsieur Rashi?

M. ROGER RASHI :

4425 Oui. Ça répond à la catégorie un, famille accédant à la propriété. La catégorie deux,
logement locatif privé, quelle zone de prix?

LE PRÉSIDENT :

4430 Je pense qu'il y a une partie de réponse qui a été donnée en termes de revenu de la
clientèle visée. Voulez-vous le répéter et puis est-ce que vous avez une idée des prix?

M. JACQUES BÉNARD :

4435 Oui. Alors on peut faire un petit calcul. Ce qui est visé comme clientèle, on parle de 30
000 \$ à 60 000 \$, un peu en-dessous aussi pour les clientèles à revenu modeste. On parle de
logements abordables donc qui ont un taux d'effort de 30% du revenu brut.

4440 Alors pour vous donner quelques indications parce qu'évidemment, ça peut varier selon
les ménages, donc on a déjà dit les prix approximatifs pour l'accession à la propriété.

Pour ce qui est du locatif privé, on peut estimer que c'est à peu près entre 500 et 1 100 \$ par mois de loyer. Et pour ce qui est du locatif subventionné, ce sont des prix qui sont décidés par les coopératives elles-mêmes. Mais l'exigence de la Ville est que les prix soient au maximum de 95% du taux du marché. Donc que ça soit en bas de ça.

4445

Peut-être que quelqu'un de la Ville au niveau de l'habitation pourra préciser ça un peu plus mais en moyenne, c'est ce qui est à peu près visé.

LE PRÉSIDENT :

4450

Est-ce qu'il y a un complément d'information là-dessus ou si les ordres de grandeur qui ont été donnés par monsieur Bénard...

M. ROGER RASHI :

4455

Oui, il y a une deuxième question liée à monsieur.

LE PRÉSIDENT :

4460

Oui, monsieur.

M. ROGER RASHI :

4465

Est-ce qu'il y aura des mécanismes par lesquels les gens pourront discuter ou négocier soit les prix d'achat, soit les prix de logement, ou est-ce qu'ils vont être fixés par quoi, un "board" au départ?

LE PRÉSIDENT :

4470

Monsieur Lynes ou monsieur Bénard?

M. JIM LYNES :

4475

Je pense que ce sera plutôt un montant fixé, surtout avec les coopératives. C'est eux qui vont décider la valeur qu'ils veulent pour les membres de leur coop. En ce qui concerne le logement privé, on s'engage, si on peut mettre en place les programmes dont Luba Serge parlait, ce serait le prix des constructions et le prix du terrain qui vont déterminer le prix, point final.

4480

Le niveau de la deuxième hypothèque, s'il y a une deuxième hypothèque fantôme, comme on parlait, ce serait basé sur une évaluation professionnelle de c'est quoi la valeur de ce logement dans le marché. Mais je ne vois pas que ce serait quelque chose à négocier avec chaque acheteur.

LE PRÉSIDENT :

4485

Ça va, monsieur Rashi?

M. ROGER RASHI :

4490

D'accord. Oui. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

4495

J'invite maintenant monsieur Bill Urwin.

M. BILL URWIN :

4500

Bonsoir, Monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, monsieur Urwin.

4505

M. BILL URWIN :

J'ai une bonne nouvelle. C'est que je termine sur une question de technique et non pas de philosophie.

4510

LE PRÉSIDENT :

Je vous écoute.

4515

M. BILL URWIN :

Je représente un groupe de citoyens sur la rue Prince of Wales, un groupe ad hoc qui ont montré une question à propos de direction et volume de trafic qui pourrait être représenté et augmenté sur la rue Prince of Wales dû à l'effet de l'augmentation de population ainsi que la direction de trafic prévue dans le nouveau secteur.

4520

Aux dernières présentations, ç'a été discuté d'avoir viré le trafic vers le nord sur Prince of Wales, sur le prolongement de Prince of Wales. Je vois ici qu'ils présentent une autre solution, c'est-à-dire le trafic continuera dans le même sens sauf que ça va être arrêté à Monkland, de diriger est ou ouest de ce point-là.

4525

Ça, ce n'est pas une situation que j'ai rencontrée à ma connaissance ailleurs à Montréal, une intersection où on arrive à un point où effectivement le trafic peut continuer tout droit en sens

4530 unique, mais pour une raison pas évidente, on doit virer d'un côté ou un autre. C'est comme tenir une carotte devant un lapin mais lui dire de ne pas manger!

Je me demande...

LE PRÉSIDENT :

4535 Où est votre question?

M. BILL URWIN :

4540 Je me demande sur quoi ça, c'est basé et qu'est-ce qui pourrait être inclus pour déceler une solution à l'augmentation de trafic qui est en évidence maintenant déjà, justement comme cité au haut de la page 22 dans votre livret?

LE PRÉSIDENT :

4545 D'accord. Bon. On va peut-être demander en premier lieu une explication sur soit les décisions qui ont été prises ou les scénarios qui sont considérés concernant la circulation sur Prince of Wales et le point de rencontre avec Monkland, puis on pourra pousser ensuite sur l'hypothèse qui voudrait que la circulation venant du nord ne puisse pas continuer tout droit éventuellement sur Prince of Wales.

Monsieur Lynes?

M. JIM LYNES :

4555 Si je peux encore, j'aimerais faire recours à notre consultant là-dessus, monsieur Aristomen Anéziris, qui était notre consultant pour les études de circulation et stationnement.

LE PRÉSIDENT :

4560 Parfait.

M. JACQUES BÉNARD :

4565 Juste un petit point en attendant qu'il arrive. Certainement, au niveau des décisions, effectivement c'est suite à des préoccupations exprimées par des citoyens, lors des consultations locales, qu'on a demandé à monsieur Anéziris de regarder les différentes hypothèses pour éviter que justement Prince of Wales soit utilisée en termes de transit. Alors c'est un peu suite à cette demande-là qu'il a fait ses recommandations.

4570 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Monsieur Anéziris, on vous écoute.

4575 **M. ARISTOMEN ANÉZIRIS :**

Monsieur le président, c'est un peu pour l'instant difficile à évaluer le débit de circulation ou l'augmentation de la circulation qu'on puisse attendre sur Prince of Wales au nord de Monkland, compte tenu que le lien au site de Monkland jusqu'à Cavendish n'existe pas présentement.

4580

L'hypothèse qui peut être utilisée se base en fonction des débits de circulation que l'on retrouve sur Prince of Wales à la hauteur de Monkland. Le matin en direction sud, on parle de 110 véhicules durant une heure qui se présentent à la hauteur de Monkland en provenance du nord. Le soir, on parle d'environ une cinquantaine de véhicules durant une heure, entre 4 h 30 et 5 h 30 le soir.

4585

Est-ce que les gens avec le lien au sud de Prince of Wales, juste entre Monkland et Cavendish, "by-passeraient" l'artère du boulevard Cavendish en passant par Prince of Wales? Ce n'est pas une évidence parce qu'ils doivent faire un arrêt à la hauteur de Monkland, un autre arrêt à la hauteur de Cavendish pour revenir sur le boulevard.

4590

Lors des études, on nous a mis un peu au parfum, si je peux m'exprimer, dans le sens qu'une augmentation de la circulation sur Prince of Wales au nord de Monkland pourrait être vue comme une problématique en termes d'acceptabilité du projet.

4595

Dans ce sens-là, il y a deux scénarios qui peuvent être regardés. En fait le premier, c'est d'inverser le sens de circulation sur Prince of Wales, la partie nouvelle, donc avoir un sens unique vers le nord. Donc les gens qui viennent du nord du site en descendant ne pourraient plus continuer vers Prince of Wales au sud de Monkland.

4600

Dans cette optique-là, il y a une problématique qui est potentielle à la hauteur de Prince of Wales et Cavendish. Si je peux, voilà. Alors ce carrefour-là, si Prince of Wales devient sens unique vers le nord, l'accessibilité se fait par Cavendish et l'intersection est située à quelques mètres de la rue Sherbrooke. Lorsque les feux sont au rouge avec les files d'attente de circulation, bien le virage à gauche du sud vers Prince of Wales pourrait être difficile, donc bloqué par la présence de véhicules en attente.

4605

Alors ce qu'on a proposé plutôt qu'un scénario à sens unique inversé, c'était de regarder la possibilité d'éviter qu'un lien nord-sud s'effectue et cette façon de faire se fait par une signalisation tout à fait standard comme on retrouve à bien des endroits. Là, on parle d'un mouvement tout droit.

4610

À bien des endroits, on a des virages à gauche interdits ou des virages à droite interdits. Donc, c'est un panneau standard de signalisation pour indiquer aux gens: veuillez tourner à gauche ou veuillez tourner à droite en provenance du nord. Voilà.

4615

LE PRÉSIDENT :

Ça répond à cette question-là, monsieur Urwin?

4620

M. BILL URWIN :

Oui. Est-ce que je peux poser une deuxième question pour le même sujet?

4625

LE PRÉSIDENT :

Je vous en prie, rapidement, parce qu'on achève.

M. BILL URWIN :

4630

Oui, oui, entendu. Déjà nous encourageons une augmentation dans le volume de trafic, justement trafic qui essaie d'éviter les lumières sur Cavendish parce qu'il y en a pas sur Prince of Wales du tout. Si le volume augmente à cause qu'il y a plus de va-et-vient sur les lieux en discussion, est-ce que la Ville serait d'accord d'étudier et peut-être ajouter des pancartes "stop" sur Prince of Wales?

4635

Il y a deux intersections entre la rue principale au nord de Monkland, Terrebonne et Monkland, deux petites rues transversales qui roulent juste entre Prince of Wales et Cavendish qui pourraient être deux points de "stop".

4640

LE PRÉSIDENT :

Je vais me tourner vers les gens de la Ville, peut-être voir si aussi dans des situations comme celle-là, on ré-évalue la situation de façon à répondre à des interrogations comme celle de monsieur Urwin.

4645

M. GILLES GALIPEAU :

En fait, on discute d'impact anticipé. L'étude de circulation qui a été faite n'anticipe pas de volume de circulation important et même, c'est très mineur ce qui est envisagé comme effet du projet sur l'avenue Prince of Wales.

4650

Le phénomène que vous mentionnez effectivement peut se produire. Là-dessus comme mesure d'atténuation, il a été proposé de faire en sorte qu'il ne soit pas possible de poursuivre sur Prince of Wales au sud de Monkland pour aller rejoindre le boulevard Cavendish.

4655

C'est certain que les effectifs en circulation, tant dans l'arrondissement qu'au niveau de la Ville, par la suite peuvent être appelés à effectuer un suivi si un problème particulier se présente.

4660 La mesure que vous proposez quant à la possibilité d'implanter un stop à certaines intersections sur Prince of Wales, je ne serais pas en mesure moi-même de pouvoir répondre à cette question-là. Je pourrais peut-être inviter monsieur Philippe Oneson qui est ingénieur en circulation, s'il a une connaissance suffisamment précise de ce tronçon de la rue Prince of Wales pour pouvoir fournir un commentaire sur la proposition que vous faites.

4665

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Oneson est ici, oui. Bonsoir, monsieur.

4670

M. PHILIPPE ONESON :

Oui, bonsoir! Pour poser des "stops", souvent on se fie à certains critères. Le stop est là pour gérer des flots de circulation, pour s'assurer de la sécurité des usagers au carrefour, pour s'assurer que les flots vont pouvoir traverser l'intersection de façon optimale, contrôlée.

4675

Mettre des stops pour diminuer le transit, c'est pas toujours la solution qu'on va choisir. C'est une solution simple et qui semble bien simple, poser des arrêts, mais elle peut apporter des inconvénients surtout des fois pour les piétons. Si les flots sont pas égaux, les piétons peuvent avoir de la difficulté à traverser. Pour des raisons de sécurité, c'est peut-être pas la meilleure solution.

4680

Chaque cas doit être analysé. Je sais que la rue est quand même assez large par rapport à son usage. C'est une rue locale résidentielle et puis il y a peut-être différentes mesures qui peuvent être regardées qui touchent au stationnement ou à la largeur de la rue pour tenter de créer de la friction puis réduire le volume, réduire la vitesse aussi.

4685

Dans le moment, je ne peux pas répondre plus parce qu'on n'a pas étudié. Mais je pense que s'il y en a lieu, il y aurait une demande à faire à l'arrondissement pour que ce soit étudié.

4690

LE PRÉSIDENT :

Bien. Monsieur Urwin, ça va?

M. BILL URWIN :

4695

Ça va.

LE PRÉSIDENT :

4700 Ça répond à vos questions. Merci beaucoup.

M. BILL URWIN :

4705 C'est moi qui vous remercie, monsieur le président.

LE PRÉSIDENT :

4710 Alors je déclare la fin de la séance de ce soir. Elle se poursuivra, cette période d'information, mercredi le 12 novembre ici même à 19 h 00. S'il y a des gens qui n'ont pas l'intention -- et en passant, il y avait déjà une dizaine de personnes d'inscrites qu'on n'a pas entendues ce soir. Donc ça sera probablement pas une soirée t\`ès longue mais quand même, c'est touto à fait justifié qu'on tienne une deuxième soirée d'information.

4715 S'il y a des gens qui n'ont pas l'intention de venir mais qui seraient intéressés à faire parvenir des mémoires exprimant leur opinion, alors on vous demande de les faire parvenir à l'Office de consultation publique au plus tard le mercredi 26 novembre, si possible en 15 copies et en format informatique, que ça soit par courriel, par disquette ou sur CD, et ils seront rendus publics le soir donc normalement le 1er décembre.

4720 So indeed, there were 10 people who had registered and we will expect them on Wednesday. For those of you who want to file in a brief on this question, please send them to the Office de consultation publique no later than Wednesday, the 26th of November, hopefully in fifteen copies and in electronic format, be it by e-mail, diskette or CD.

Merci beaucoup. Thank you et on se retrouve donc après demain à 19 h 00.

* * *

4730 Je, soussignée, **NICOLE RAYMOND**, sténographe officielle bilingue, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des audiences publiques de l'Office de consultation publique de Montréal prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

4735 ET J'AI SIGNÉ:

4740 **NICOLE RAYMOND, s.o.**