

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme FRANCINE SIMARD, présidente
M. JEAN-FRANÇOIS THUOT, commissaire ad hoc

SECTEUR SAINT-FERDINAND

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 1^{er} septembre 2021, 19 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 1 ^{er} septembre 2021	
MOT DE LA PRÉSIDENTE, madame Francine Simard	1
SYNTHÈSE DES ACTIVITÉS DE CONTRIBUTION CITOYENNE	4
PÉRIODE DE QUESTIONS	
Mme Lucille Suraut	11
M. Charles Gaudreau	27
MOT DE LA FIN	44
AJOURNEMENT	

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme FRANCINE SIMARD, présidente :

5 Bonsoir et bienvenue à cette séance synthèse qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le secteur Saint-Ferdinand, un secteur de Saint-Henri qui longe la voie ferrée du CN entre les rues Notre-Dame Ouest, Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise, dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

10 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire.

15 This meeting will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the commission in English, you are welcome to do so.

20 Je vous remercie au nom de l'Office de consultation publique de Montréal de votre présence et de l'intérêt que vous portez à nos travaux.

25 Sachez que toutes nos activités se tiennent en conformité avec les règles gouvernementales et les normes sanitaires qui s'appliquent.

30 Permettez-moi de me présenter ainsi que les personnes qui m'accompagnent. Je m'appelle Francine Simard et je suis commissaire à l'Office. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission.

 Je suis secondée par mon collègue Jean-François Thuot, qui malheureusement, ne peut être présent, mais nous suit en ligne.

 Nous sommes appuyés dans nos travaux par nos analystes Pierre Goyer, Émilie-Jade Bigelow et Anne-Sophie Lacroix.

Nous avons également avec nous des représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest. Je leur donnerai la parole dans quelques minutes pour qu'elles se présentent à leur tour.

35 Un rappel sur le rôle de l'Office de consultation publique de Montréal, qui est une organisation neutre et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision en particulier.

40 Les commissaires sont indépendants, ils ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires de la ville de Montréal. De plus, tous les membres de la commission sont liés par un code de déontologie, dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

45 Depuis le lancement de la consultation, le 9 juin dernier, nous avons tenu une dizaine d'activités citoyennes et nous avons reçu une dizaine de questions que nous avons acheminées à l'arrondissement. Les réponses écrites se retrouvent sur le site de la consultation.

50 La soirée d'aujourd'hui vise à rendre compte des résultats de notre consultation à ce jour. Elle se déroulera en deux temps. D'abord, nous vous présenterons une synthèse des grands éléments de convergence des activités estivales. Ensuite, vous aurez la possibilité, via notre tribune téléphonique, de poser en direct des questions d'éclaircissement à l'arrondissement, afin de mieux vous préparer à faire entendre vos opinions.

Je vous donnerai le numéro à appeler dans un moment. Veuillez noter que la commission pourra également poser des questions à des fins de clarification.

55 Si les représentantes de l'arrondissement ne sont pas en mesure de donner une réponse à une question posée ce soir, elles devront la fournir par écrit, dans les meilleurs délais.

Toutes ces réponses seront rendues publiques sur la page de la consultation.

60 Je rappelle que ce soir n'est pas le moment de donner votre opinion. La période pour donner votre opinion débutera dès demain et se poursuivra jusqu'au 27 septembre.

65 Plusieurs méthodes s'offrent à vous. Vous pouvez répondre à des questions ouvertes sur notre site Internet, laisser votre opinion sur une messagerie vocale, venir présenter une opinion orale auprès des commissaires, avec ou sans document écrit à l'appui, ou nous faire parvenir seulement un document écrit.

70 Quel que soit votre choix, vous pourrez vous inscrire jusqu'au 16 septembre pour présenter votre opinion devant les commissaires, soit par visioconférence ou par téléphone.

Pour cela, prenez rendez-vous auprès de Gilles Vézina au numéro qui apparaît à l'écran.

75 Les séances d'audition des opinions débuteront le 21 septembre. Toutes ces informations restent disponibles sur le site Internet de l'Office à la page de la consultation.

À la suite des séances d'audition des opinions, la commission analysera l'ensemble de l'information qui lui a été soumise et formulera des recommandations dans un rapport qui sera transmis à la mairesse et au président du comité exécutif de la ville de Montréal.

80 Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

Je vais maintenant donner la parole aux représentantes de l'arrondissement du Sud-Ouest. Merci de dire votre nom et votre fonction.

85 PROBLÈMES TECHNIQUES – PAS DE SON

90 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Mesdames. Nous procéderons maintenant à l'ouverture de la tribune téléphonique. C'est le moment de nous appeler si vous désirez poser une question en direct par téléphone au numéro suivant : le 1-833-225-5790.

95

Nous vous inscrirons au registre, puis nous vous rappellerons quelques minutes avant le moment de poser votre question.

100

I will now open the phone lines. Now is the time to give us a call if you would like to ask a question live, over the phone. To do so, you must call the following telephone number: 1-833-225-5790.

We will register you and call you back when it is your turn to ask your question.

105

Je passe maintenant la parole à Émilie-Jade qui a travaillé durant l'été, sur la consultation publique du secteur Saint-Ferdinand, afin qu'elle puisse nous présenter la synthèse de la contribution citoyenne.

110

SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION CITOYENNE

Mme ÉMILIE-JADE BIGELOW :

115

Bonjour. Très heureuse de vous partager ce soir la synthèse de la contribution citoyenne de cet été pour le secteur Saint-Ferdinand. La synthèse va suivre le plan suivant : je vais commencer par établir le bilan de ce qu'on a fait cet été, puis la synthèse va être divisée en trois grandes sections.

120 D'abord, les enjeux du territoire, les tendances d'aménagement qui sont ressorties, puis certaines des propositions qu'on a entendues pour le secteur.

125 Pour ce qui est des activités estivales, on a tenu trois types d'activités cet été. D'abord, en mode virtuel, on a organisé deux ateliers créatifs qui ont réuni 13 personnes. Principalement des résidents du secteur de Saint-Ferdinand ou des résidents de Saint-Henri.

130 On a aussi organisé trois tables rondes thématiques. Une table sur l'habitation, une table sur le développement durable et la planification, puis une dernière table sur les activités économiques. Ce sont 15 professionnels de 10 organismes différents qui ont participé aux tables rondes.

135 Puis, le troisième type d'activité, ce sont les ateliers participatifs au parc Louis-Cyr où il était aussi possible de faire une marche exploratoire dans le secteur Saint-Ferdinand et ce sont 61 personnes qui ont participé à ce type d'atelier, principalement des résidents du secteur Saint-Ferdinand ou des alentours immédiats. Donc un total de 89 personnes qui ont participé d'une façon ou d'une autre, cet été, à la consultation.

140 Pour ce qui est des enjeux, on a tenu à les regrouper pour démontrer les enjeux principaux que les résidents, les participants nous avaient émis sur le secteur Saint-Ferdinand. Avec 54 % des interventions, on retrouve en première position les enjeux de mobilité et de connectivité. Puis viennent ensuite les enjeux habitations et socialisation, équipement collectif. Puis finalement, les nuisances. On va les regarder un à un, puis donner quelques exemples.

145 Pour les enjeux de mobilité et de connectivité, comme je l'ai dit, plus de la moitié des interventions portaient sur cet enjeu. C'est la présence de la voie ferrée qui s'imposait comme un enjeu des plus majeurs avec des mentions qui avaient rapport soit aux obstacles à la circulation, aux nuisances générées par le train ; principalement les bruits et les vibrations.

150 Et on a entendu aussi des enjeux à l'égard du niveau élevé de circulation dans le secteur Saint-Ferdinand en général et la sécurité des déplacements, en plus de difficultés d'accéder à des secteurs d'intérêt avoisinants, comme la station de métro, les marchés d'alimentation ou encore les autres parcs du secteur.

155 Avec près de 20 % des mentions, ce sont les enjeux habitation et socialisation qu'on retrouve au deuxième rang. On entend dans cet enjeu surtout ce qui a rapport à la gentrification, autant liée à l'offre résidentielle qu'à l'offre commerciale, auquel s'ajoute aussi des observations relatives à des risques d'une éventuelle éco-gentrification. Donc, un gentrification qui découlerait d'initiatives liées à l'environnement ou au verdissement.

160 On retrouve ensuite les enjeux par rapport aux équipements collectifs. Les participants ont identifié l'accessibilité au parc Louis-Cyr, la quantité, mais aussi la qualité des installations du parc et sa propreté, son entretien général comme des enjeux.

165 Viennent ensuite des préoccupations relatives à l'absence d'organismes, de locaux communautaires ou de lieux de rassemblement dans le secteur.

170 Et le dernier grand enjeu mentionné cet été, c'est les nuisances. Il y a la perception que le secteur Saint-Ferdinand est situé dans un important îlot de chaleur. On a eu aussi des observations concernant la contamination des terrains vacants, particulièrement au coût de la réhabilitation des sols de ces terrains-là.

Et finalement, par rapport aux nuisances, bien le bruit généré par le train, mais aussi par les activités de circulation ou les activités industrielles dans le secteur.

175 On passe maintenant aux tendances d'aménagement. On a tenu à illustrer les quatre grandes tendances dans les idées, les propositions d'aménagement qui avaient été énoncés par les participants cet été. C'est important de mentionner d'abord, que ces quatre tendances là ne sont pas présentées dans une certaine classification.

180 Donc, on ne les présente pas du plus populaire au moins populaire. Les tendances A, B, C et D, n'ont pas un ordre particulier et ne supposent pas du niveau d'adhésion des participants à une de ces tendances-là, mais servent plutôt à faire émerger les possibilités pour le secteur Saint-Ferdinand et ce, de manière schématique.

185 La première tendance est celle de la forêt urbaine. Dans ce scénario-là, indépendamment de ce qui se fait au sud du secteur, donc du côté de la rue Saint-Ambroise, dans ce scénario-là, la forêt urbaine porte sur l'importance de n'avoir aucun développement immobilier sur le terrain vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand.

190 Pour les tenants de cette tendance, un développement immobilier, surtout si c'est du développement résidentiel, n'est pas idéal sur le terrain qui est aussi près de la voie ferrée, mais en contrepartie, une forêt urbaine pourrait d'avantage répondre aux objectifs de la transition écologique.

195 La deuxième tendance qui est ressortie cet été se concentre plutôt sur la mixité des usages et des espaces communautaires. Une grande partie des interventions suggèrent une mixité d'usage à travers le secteur Saint-Ferdinand, que ce soit au nord ou au sud du parc et dans certains cas, la création d'espaces communautaires sur le terrain vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand, était une option souhaitable.

200 Les tenants de cette idée-là n'excluent pas non plus d'aménager une partie du terrain pour le verdir dans le but d'agrandir le parc Louis-Cyr.

205 Dans cette vision, on n'inclut aucun développement résidentiel sur le terrain vacant du 257, rue Saint-Ferdinand parce que ce type d'usage là serait plutôt favorable sur la rue Saint-Ambroise.

La troisième tendance, c'est celle du développement résidentiel des logements sociaux, des logements abordables. Dans le scénario, on favorise un développement résidentiel sur le terrain vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand.

210

Par contre, les gens sont quand même très conscients et les enjeux sont soulevés avec un développement résidentiel à cet endroit par rapport aux nuisances de la voie ferrée qu'il y a à proximité. L'abordabilité des nouveaux logements et aussi l'offre en espaces verts pour les résidents.

215

Pour les tenants de cette vision, enfin, les participants demandent l'inclusion d'une forte proportion de logements sociaux, de logements abordables pour assurer une mixité sociale pour l'ensemble du site.

220

Et la quatrième tendance, c'est celle qu'on a appelé patrimoine, artistes et artisans. Dans une majorité des interventions, c'était important de mettre en valeur les anciens édifices industriels en leur redonnant vie.

225

Dans ce scénario, on prend le terrain vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand pour créer ce qui a été appelé un village d'artisans. Donc, des locaux d'artistes, des locaux d'artisans. Et on propose aussi d'inclure des logements sociaux, des logements abordables, dans les édifices de la rue Saint-Ambroise, ou sur les terrains qui sont présentement utilisés comme stationnements, tout en réservant les rez-de-chaussée à des fins commerciales.

230

Ce qui nous amène à présenter certaines des propositions, les idées d'aménagement qui ont été mentionnées, encore une fois, dans les trois types d'activités qu'on a tenues cet été. On les a regroupées en quatre grandes catégories : usage, mobilité et connectivité, insertion urbaine et mise en œuvre. Encore une fois, on va les regarder un à un.

235 Plus de la moitié des propositions ont trait aux usages souhaitables. De manière générale, les gens souhaitent exiger que les éventuelles constructions aient des vocations multiples. Donc l'idée de la mixité d'usage est revenue à plusieurs moments.

240 Pour les usages communautaires, plus précisément les usages collectifs, plusieurs demandes qu'on a entendues avaient trait à améliorer l'offre en équipement collectif, que ce soit les installations sportives, l'art public, les activités culturelles, mais surtout à leur entretien.

245 Il y a de nombreuses personnes qui ont aussi émis le souhait d'améliorer l'offre en espace vert sous diverses formes, notamment, avec la conversion, soit partielle ou intégrale du terrain vacant associé au 257, rue Saint-Ferdinand, pour agrandir le parc Louis-Cyr.

250 Pour ce qui est de la fonction résidentielle. C'est d'abord l'offre en logement social, logement abordable qui a généré le plus grand nombre d'observations et les participants suggèrent la construction exclusive ou du moins, prioritaire de ce type de logement.

255 Puis pour les usages commerciaux, les propositions visent surtout à ajouter des commerces de proximité, surtout des commerces de services alimentaires qui seraient abordables ou de favoriser l'implantation de petites entreprises, ateliers de coworking, ateliers partagés, ateliers d'artistes.

Par rapport à la mobilité et la connectivité, surtout à la mise en réseau des différents secteurs d'intérêt du secteur, les propositions ont été assez nombreuses pour remédier à l'enclavement du site, et surtout l'enclavement du parc Louis-Cyr.

260 Les principales propositions qui ont été avancées par les participants pour désenclaver le site, proposaient d'ajouter des passages supplémentaires, notamment par-dessus ou par-dessous le rail, mais aussi d'ajouter des axes de transport de mobilité active le long de la voie ferrée, le long de l'axe Saint-Émilie ou encore pour rejoindre Saint-Ambroise au parc Louis-Cyr.

265

Dans la mobilité, on parle aussi d'améliorer la mobilité active, améliorer le sentiment de sécurité pour les piétons, les cyclistes et l'atténuation des nuisances générées par les activités ferroviaires, fait aussi l'objet de nombreux commentaires, principalement liés à l'aménagement d'une zone tampon qui serait végétalisée le long de la voie ferrée, puis les opinions étaient assez partagées à savoir s'il fallait construire ou non, un mur écran antibruit.

270

On passe maintenant aux propositions qui ont rapport avec l'insertion urbaine. Au sujet des hauteurs souhaitables pour les nouvelles constructions, on a entendu des hauteurs qui variaient de deux à six étages. Et peu importe le chiffre qui était nommé par un participant, la justification était qu'il fallait protéger les vues, protéger le patrimoine et s'insérer de façon harmonieuse avec ce qui était existant dans Saint-Ferdinand.

275

On doit aussi mentionner qu'on a eu des propositions par rapport aux exigences en matière de qualité architecturale. Donc, de s'assurer que les nouvelles constructions permettaient de minimiser les bruits et les vibrations du train.

280

Puis finalement, pour conclure la synthèse, on a eu aussi des idées de propositions par rapport à la mise en œuvre des projets. Donc, peu importe le scénario qui était retenu, peu importe les usages qui allaient être accordés sur l'ensemble des terrains, la proposition visait à attendre que les projets en cours, la construction en cours dans le secteur, mais dans les alentours, soit terminée avant de lancer de nouvelles constructions, de lancer de nouveaux projets.

285

C'est ce qui conclut la synthèse. Merci.

290

295

PÉRIODE DE QUESTIONS

LA PRÉSIDENTE :

300

Merci beaucoup, Émilie-Jade. Alors, si vous souhaitez consulter l'ensemble des comptes-rendus de chacune des activités tenues cet été ou si vous souhaitez lire plus en détail la synthèse de la contribution citoyenne que nous avons présentée ce soir, rendez-vous sur le site Web de la consultation où vous trouverez la documentation complète que nous avons synthétisée ce soir.

305

Il est temps de passer à la deuxième partie de cette soirée, la séance de questions et réponses. La commission posera maintenant quelques questions aux représentantes de l'arrondissement et je donne la parole à mon collègue, Jean-François Thuot.

M. JEAN-FRANÇOIS THUOT, commissaire :

310

Bonjour à tous et à toutes. J'ai une première question adressée aux représentantes de l'arrondissement. Bonjour, Madame Nadon et Binet-Vandal. Une première question. Plus tôt cette année, votre arrondissement a rendu public le résultat d'une consultation de la population locale sur le plan directeur d'aménagement de la place Saint-Henri. Et la place Saint-Henri, c'est ce qui est situé juste au nord du secteur Saint-Ferdinand.

315

Est-ce que ce plan directeur là prévoit tenir compte du secteur Saint-Ferdinand ? Je sais que cet été on a rendu public le résultat de la consultation. J'ignore où en sont vos réflexions sur le plan directeur, mais est-ce que du côté de l'arrondissement, il y a d'emblée une sensibilisation sur une prise en compte du secteur Saint-Ferdinand ?

320

Et peut-être de façon complémentaire, étant donné que survient à l'heure actuelle une deuxième consultation, cette fois sur le secteur Ferdinand, comment l'arrondissement lui-même voit-il l'arrimage entre le développement de la place Saint-Henri et celui de Saint-Ferdinand, étant

325 donné justement la tenue de consultations publiques dans l'un et l'autre des ces secteurs, presque simultanément, en fin de compte.

LA PRÉSIDENTE :

330 Alors, Madame Nadon ou Madame Binet-Vandal ?

Mme JULIE NADON :

335 Donc, bonsoir. Si on regarde l'exercice qui est encore en cours pour la place Saint-Henri, en fait, l'interaction qu'on peut voir avec l'exercice actuel pour Saint-Ferdinand, je dirais que c'est plutôt l'interface mobilité ou interface en termes de circulation, passage, sécurité.

340 En termes de la place Saint-Henri, il n'a pas été vraiment question d'usage. On est plus vraiment dans un réaménagement en lien avec la question de sécurité des piétons, cyclistes et aussi, comment voir la place en lien avec les nouveaux aménagements de la STM. Donc, on aura des nouveaux édicules de métro qui sont en construction.

Donc, dans ce sens-là, l'exercice qui est fait pour la place Saint-Henri est vraiment plus un exercice vraiment d'aménagement public de cet espace-là.

345 C'est sûr qu'il y a aussi un élément qui a été apporté qui était un usage qui est voulu en termes d'équipement communautaire, institutionnel. Entre autres, pour faire place à la maison des jeunes, c'est ce qui a été énoncé dans l'exercice de la place Saint-Henri.

350 Mais outre cet usage-là, on est vraiment dans une occupation publique de l'espace, donc comment rendre les passages sécuritaires, fluides, tout en permettant à la population de s'approprier la place Saint-Henri. Donc, c'est dans ce sens-là, je dirais.

355 Donc par l'angle de la circulation, c'est sûr qu'on est aux abords évidemment de la rue Notre-Dame, donc on est là en interface tout près du début du terrain de Saint-Ferdinand. Et dans ce sens-là, oui, là on commence à interagir avec toute la question de la circulation, mobilité, passage en lien avec le terrain de Saint-Ferdinand, mais je dirais que c'est dans cet angle-là, là, que l'interaction se fait dans les deux exercices.

360 **LA PRÉSIDENTE :**

Et est-ce que vous vous souvenez de la deuxième question de Jean-François ?

Mme JULIE NADON :

365 Non, il va falloir la reprendre, s'il vous plaît.

LE COMMISSAIRE :

370 Vous avez déjà un peu ouvert sur cet angle-là en soulignant un peu des aspects communs à l'un et l'autre des secteurs en termes d'enjeux. Enjeux de mobilité, de connectivité, mais aussi d'organisation communautaire.

375 Alors justement, étant donné que presque simultanément il y a eu et il y a une consultation publique, l'un et l'autre secteur, comment l'arrondissement conçoit-il ou pense-t-il concevoir l'arrimage entre le développement des deux ?

380 Dit un peu plus platement, j'imagine que dans votre perspective, vous allez penser au secteur Saint-Ferdinand en pensant également à la place Saint-Henri et vice-versa, lorsque vous allez réfléchir à un développement, étant donné justement la connectivité entre les deux secteurs.

Mme JULIE NADON :

385 Je dirais que l'angle fort est vraiment la question de la connectivité, comment l'interaction entre les deux secteurs va se faire, parce qu'en termes d'usage, à moins que ce soir et les autres jours on a vraiment la question comme soulevait madame Bigelow la question des usages communautaires ou sociaux qui sont souhaités.

390 Au niveau de l'interaction, c'est vraiment, on est dans un univers plus d'aménagement d'espaces publics versus l'aménagement d'un espace privé, dans le cas qui nous concerne ce soir.

LE COMMISSAIRE :

395 Très bien. Oui, si vous me laissez l'opportunité, Madame la présidente...

LA PRÉSIDENTE :

400 Oui, bien sûr.

LE COMMISSAIRE :

405 J'amène tout le monde maintenant du côté du terrain de soccer du parc Louis-Cyr. Ça, c'est un terrain qui a suscité beaucoup – comment je dirais – beaucoup d'intérêt de la part des personnes qui ont participé à nos ateliers.

410 Pourquoi et la raison principale qui est évoquée par ces personnes que nous avons rencontrées, c'est qu'ils constatent, ces personnes constatent que le terrain de soccer semble fermé la plupart du temps.

415 Et d'ailleurs, il y a une personne résidente du quartier qui a posé une question directe à l'arrondissement et qui a été relayée par l'OCPM et l'arrondissement, d'ailleurs, fait connaître sa réponse à cette question et à bien d'autres, dans un document qui est maintenant accessible sur le site Web de l'OCPM, à la page réservée au secteur Saint-Ferdinand.

420 Et dans cette réponse-là, un citoyen qui se demandait pourquoi le parc est fermé aussi souvent, l'arrondissement répond que c'est un nombre limité d'heures qui est programmé en raison de normes d'entretien qui sont recommandées.

On note, par exemple, que c'est un terrain avec un gazon naturel et on ajoute et je cite la réponse de l'arrondissement : « ces heures sont réparties entre la pratique libre et les activités organisées par les organismes communautaires ».

425 Je vous rappelle que les personnes que nous avons rencontrées nous expriment souvent le fait que le terrain semble plus souvent qu'autrement, fermé.

430 Et d'ailleurs, en allant sur le site de l'arrondissement, on a pu constaté qu'en ce qui concerne la pratique libre – parce qu'on n'a pas trouvé de donnée sur l'occupation par les organismes communautaires – mais en ce qui concerne la pratique libre, selon les informations contenues sur le site de la ville, on parle ici de huit heures par semaine qui sont réparties les mercredis, jeudis et samedis.

435 Alors, ma question est la suivante : est-ce que cet horaire restreint, huit heures par semaine, est-ce qu'il est similaire à celui d'autres terrains de soccer qui sont administrés par la ville au niveau de la pratique libre ?

440 Ou encore, est-ce que cet horaire représente vraiment un cas particulier de ce terrain de soccer là, celui du parc Louis-Cyr et si oui, pour quelle raison. Autrement dit, est-ce qu'on a ici un cas d'espèce ou c'est la norme étendue à l'ensemble des terrains de soccer administrés par la ville ?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Madame Nadon ou votre collègue, Madame Binet-Vandal.

445

Mme JULIE NADON :

Oui, je peux reprendre la question. Malheureusement, je ne pourrai pas vous répondre ce soir, mais on va prendre la question et vérifier avec nos collègues. On comprendra que c'est plus l'expertise de nos collègues qui sont à la division des sports. Donc, on pourra valider les réponses dans ce sens.

450

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci.

455

LE COMMISSAIRE :

Et donc, si vous me permettez, Madame la présidente, juste résumer, donc. Si c'est possible de vérifier sur le plan de la pratique libre, si le nombre d'heure - huit heures par semaine - que l'on retrouve dans les autres terrains de la ville et si ce n'est pas le cas, pour quelle raison.

460

Et en ce qui concerne l'occupation par les organismes communautaires, comme nous le mentionnons, on n'a pas de données sur le sujet. Et comme c'est un élément qui semble important ici à prendre en considération, ça serait tout à fait intéressant d'obtenir cette information sur le nombre d'heures réservées, utilisées en fait, en pratique, par les organismes communautaires. Je vous remercie, Madame la présidente.

465

470

LA PRÉSIDENTE :

475 Je vous en prie, Jean-François. Est-ce que c'est complet pour ta question ou tu avais un autre volet, c'est bon ?

LE COMMISSAIRE :

480 Non, c'est complet.

LA PRÉSIDENTE :

485 Alors, je souhaite rappeler le numéro de téléphone pour nous rejoindre à cette tribune téléphonique, c'est le 1-833-225-5790. Alors, nous attendons vos appels.

En attendant, j'ai une question pour vous. Mesdames les représentantes de l'arrondissement, il y a plusieurs, plusieurs, plusieurs citoyens qui craignent que le développement du secteur Saint-Ferdinand ressemble à Griffintown. C'est à proximité, on le sait.

490 La plus grande crainte est liée à l'habitation, les citoyens du secteur craignent que les appartements soient des condos, que ce soit petit, que ce ne soit pas familial, que ce soit luxueux. Que ce soit extrêmement cher et du même coup, que les citoyens historiques de Saint-Henri soient délogés et soient repoussés vers d'autres secteurs.

495 Qu'est-ce qu'on peut répondre à ces citoyens pour les rassurer ?

Mme JULIE NADON :

500 Je peux peut-être commencer, puis madame Binet-Vandal pourra compléter. C'est sûr qu'on tient justement la consultation pour entendre les besoins au niveau du logement. On

comprendra qu'en termes de hauteur, versus Griffintown, on n'est pas du tout dans le même environnement.

505 C'est sûr que le site ne se prête pas à du, par exemple 44 mètres ou 60 mètres ou même 80 mètres qu'on va retrouver vraiment dans la partie est de Griffintown.

Donc, on est vraiment dans des gabarits de hauteur qui vont venir vraiment chercher à s'intégrer dans la trame urbaine qu'on a déjà au niveau de ce pan de quartier.

510 L'autre chose par rapport à la question du logement comme tel, il faut comprendre que l'arrondissement n'a pas les outils en termes de zonage pour venir zoner, par exemple, le prix d'un logement.

515 Ce qu'elle peut, c'est par exemple, baliser en fonction de logement social ou exiger du logement abordable ou logement famille, selon les nouvelles règles du nouveau règlement sur la métropole mixte qui vient d'entrer en vigueur.

520 Donc, dans ce cadre-là, c'est notre pratique d'exiger, dans ces termes-là. Outre ça, le coût du logement ou sa tenure, c'est-à-dire qu'elle soit en locatif ou qu'elle soit en copropriétés divisées, l'arrondissement, par les outils qu'elle a, légalement, ne peut pas je dirais négocier ces termes-là avec un éventuel développeur sur le terrain. Je ne sais pas si Madame...

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

525 Bien, si je peux compléter dans... si on prend l'hypothèse qu'il y aurait du développement résidentiel dans ce secteur-là, il y aurait des changements règlementaires à faire, ce qui imposerait une augmentation de la densité dans le secteur.

530 Donc, il y a des nouvelles normes qui sont applicables maintenant avec le règlement pour
une métropole mixte. Donc, assurément nous aurions un 20 % de logements de sociaux, un
minimum de 20 % parce que le règlement il demande un minimum de 20 %.

535 On aurait du logement abordable s'il y a augmentation de densité sur ce secteur-là dans
les paramètres règlementaires, il y a des obligations de faire, d'inclure, construire du logement
abordable également.

540 Et puis là, après ça, ça revient à quelles sont les intentions du propriétaire, qu'est-ce qu'il
est prêt à faire, quel type de logement il voudrait faire. Est-ce que ça serait du privé, du locatif, ça,
ça lui appartient. On n'a pas les compétences pour régir ça.

545 Mais assurément c'est un minimum de 20 % de logements sociaux et là, je ne connais
pas par cœur les pourcentages pour le logement abordable, mais il y en aurait fort certainement
dans l'hypothèse où il y aurait du développement résidentiel.

545 **LA PRÉSIDENTE :**

Et s'il y a modification règlementaire, ça veut dire qu'il y a consultation ?

550 **Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :**

Exactement, oui.

555 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, c'est l'article 89 ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

560

Article 89 ou on est dans un secteur où possiblement on pourrait avoir une modification au plan d'urbanisme, l'adoption d'un article 89, travailler en projet particulier. Tout ça reste à voir, là, avec des projets qui pourraient être déposés.

565

LA PRÉSIDENTE :

Et vous parliez de densité, tout à l'heure, pouvez-vous rappeler à ceux qui nous écoutent les densités autorisées dans le secteur, s'il vous plaît ?

570

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

Actuellement, elles sont assez faibles. En fait, ça diffère du zonage, je vais... si vous voulez afficher mon écran. Donc, on a des hauteurs et des densités au plan d'urbanisme qui sont quand même moyennes, là.

575

Je n'ai pas les données exactes, mais de mémoire, on permet des hauteurs jusqu'à quatre étages dans le secteur, au plan d'urbanisme.

580

Par contre, au zonage, ici on a les hauteurs au zonage, le terrain est très, très morcelé en différentes zones, donc on a du deux à trois étages, on a des maximums autour de 12.5 mètres, le long de Saint-Ambroise on a des hauteurs un peu plus élevées à 20 mètres. Donc, ce qui peut permettre un cinq, six étages dans du 20 mètres.

585

Donc, c'est sûr que si on change ces paramètres-là, c'est sûr que c'est soumis à consultation publique, puis ça entraîne d'autres effets, d'autres normes qui sont applicables dans le règlement pour une métropole mixte.

LA PRÉSIDENTE :

590

Bien. Merci. Nous sommes maintenant prêts pour prendre les questions en direct provenant de la tribune téléphonique. Je vous demanderais de limiter vos préambules à ce qui est strictement indispensable pour la compréhension de vos questions.

595

Je vous rappelle également qu'il faut se limiter à deux questions à la fois. Si vous en avez plus, vous devez rappeler pour vous réinscrire. La parole est donc à vous. Alors, Madame Siraut, bonsoir, nous vous écoutons.

Mme LUCILLE SIRAUT :

600

Dans le fond, je vous contacte, j'aurais des questions pour l'arrondissement. Le rapport du GIEC qui est sorti début août nous annonçant qu'on avait un changement radical à faire et plutôt rapide dans notre société pour contrer les changements climatiques. Ma question est la suivante : quelle sera la place qui va être accordée aux enjeux écologiques et est-ce que la ville a prévu de mettre en place des impératifs écologiques par rapport aux aménagements ?

605

LA PRÉSIDENTE :

610

Très bien. Alors, donc on parle d'environnement, les enjeux écologiques, Madame Nadon, Madame...

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

615

Je peux répondre à la question. En fait, la ville vient d'adopter différents plans et politiques. Là, on a le plan climat qui vient d'être adopté, puis un plan d'urbanisme et de mobilité aussi qui est en cours d'élaboration.

620 Il y a le projet de ville de Montréal qui a été rendu public aussi récemment. Donc, tous ces plans et politiques-là mettent de l'avant ce qu'il faut faire pour avoir une ville carboneutre en 2050.

Donc, tout le développement qui se fait à partir de maintenant, à la ville de Montréal, doit s'inscrire dans ces grandes orientations-là de viser la carboneutralité.

625 A l'arrondissement, c'est sûr qu'on a une très forte préoccupation sur ces enjeux-là, sur la transition écologique. On en est à notre deuxième phase de modification réglementaire pour la transition écologique au niveau de notre règlement d'urbanisme puis il y aura d'autres modifications qui s'en viendront dans les prochains mois également.

630 Donc, ces éléments-là de transition écologique sont intégrés dans nos réflexions puis les propriétaires qui souhaiteraient développer dans ce secteur-là ont tout intérêt à inclure ça dans leur conception, d'aller dans ce chemin-là, vers la transition écologique.

635 Donc, on peut penser à tout ce qui est la mobilité, les stationnements pour autos, les liens verts, la gestion des eaux de pluie, le type de matériau, le type de construction, la performance des bâtiments aussi au niveau environnemental.

Donc tout ça, ce sont des aspects qui seront regardés.

LA PRÉSIDENTE :

640 Très bien. Vous avez une autre question ?

Mme LUCILLE SIRAUT :

645 Non, c'est tout pour aujourd'hui. Merci pour votre réponse.

LA PRÉSIDENTE :

650 Merci à vous. Bonne soirée. J'aimerais une précision. Vous avez dit tout à l'heure, suite à la réponse que vous avez donnée, que les développeurs ou les promoteurs avaient tout intérêt à tenir compte des changements dans leur proposition. Ça veut dire quoi « ont tout intérêt à » ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

655 Bien c'est que s'ils veulent avoir des avis favorables de notre part puis qu'on travaille bien puis qu'on collabore bien ensemble, ils ont intérêt à s'inscrire dans cette vision-là qu'on a de la ville, parce qu'au final, c'est nous qui autorisons les projets. Donc, ils doivent s'arrimer quand même avec une certaine cohérence avec la vision qu'on a pour le développement de la ville.

660

LA PRÉSIDENTE :

 Excellent, merci beaucoup. Si on pense au 257, Saint-Ferdinand et au 4035, Saint-Ambroise, ce sont évidemment des terrains qui appartiennent à des particuliers, on vient d'en
665 parler. Alors que les citoyens, dans le cadre de cette consultation-là et en l'absence de propositions spécifiques, ont fait part de nombreuses suggestions pour le développement de l'ensemble du site.

 Dans le document d'information que vous avez déposé et qui est bien sûr disponible sur
670 le site, il est précisé que le développement du secteur devra répondre aux besoins des résidents actuels et futurs.

 Que fera l'arrondissement pour concilier les besoins et les demandes des citoyens et ceux des propriétaires des terrains ?

675

Mme JULIE NADON :

680 Bien en fait, il faut évidemment voir avec les propriétaires leurs intentions et voir ce qui a été énoncé comme souhait ou comme besoin. Effectivement de voir s'il y a effectivement une zone de conciliation ou de convergence qui peut se rencontrer.

685 Donc, je prends par exemple, le 4035, Saint-Ambroise, peut-être qu'à prime abord le propriétaire souhaite faire un développement plus de bureaux économiques, commercial, alors qu'on a vu certaines propositions qui disaient « bien on aimerait peut-être qu'il y ait du logement là ».

690 Donc, c'est sûr que ça va être à regarder aussi en complément avec le terrain de Saint-Ferdinand. C'est pourquoi on a tenu à faire la consultation sur l'ensemble de ce pan de quartier là pour justement voir comment on peut répondre aux besoins exprimés avec l'ensemble des deux propriétés.

695 Mais c'est clair que bon, les propriétaires étant propriétaire de leur bien, c'est sûr qu'on va rentrer éventuellement dans une zone de discussion, négociation, là.

LA PRÉSIDENTE :

700 Quelque chose à ajouter ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

Bien oui, si je peux compléter.

705 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

710 J'ai cru comprendre qu'il y avait beaucoup de demandes pour des équipements
communautaires, par exemple. Mais on s'entend qu'un équipement communautaire qui occuperait
100 % du site, c'est quelque chose qui est d'une très grande envergure. C'est comparable au
Complexe Gadbois, par exemple. Ce qui n'est pas nécessairement un besoin réel pour la
population.

715 Mais qu'il y ait un local communautaire, un certain équipement ou un local qui serait dédié
à des groupes communautaires, bien ça peut se discuter ça avec les propriétaires de prévoir
quelque chose au rez-de-chaussée d'un immeuble, pour assurer de l'animation sur la rue, assurer
l'animation sur le parc, avoir une vocation spécifique, faire des partenariats.

720 On a différents exemples, là, dans l'arrondissement qui se sont réalisés dans ce sens-là.
On pense aux ateliers du CN avec le bâtiment 7 où il y a un bâtiment autogéré par les groupes
communautaires qui a été cédé par le promoteur parce que ça a été une demande puis ça a fait
partie de négociations qui ont eu lieu dans le cadre de l'autorisation de ce projet-là.

725 Donc, ce sont des choses qu'on peut envisager dans le cadre du développement des
terrains, par exemple.

LA PRÉSIDENTE :

730 Et en sous-question, quelle suite l'arrondissement donnera-t-il à la présente consultation ?
Est-ce qu'il y a un échéancier prévisible ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

735 Mais c'est sûr que la consultation, les recommandations de la commission vont nous
donner un peu les grandes lignes de qu'est-ce qui est souhaité pour le secteur, puis nous notre

intention, avec cette consultation-là, c'est de vraiment connaître quelles sont les conditions gagnantes à partir desquelles on peut construire quelque chose, puis commencer à discuter avec les propriétaires, si les propriétaires ont des projets.

740

Donc, c'était le but de cette consultation-là, d'avoir l'opinion des gens avant et à partir de ça, bien là trouver à quelles conditions gagnantes on peut le faire puis trouver un juste milieu, un juste équilibre entre les besoins des uns et des autres, aussi.

745

LA PRÉSIDENTE :

Et est-ce que vous voyez ces discussions dans un avenir prévisible ?

750

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

Là, ça relève des propriétaires à nous faire des demandes suite à la consultation.

LA PRÉSIDENTE :

755

O.K.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

760

Parce qu'on ne contrôle pas leur calendrier.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, ce sont les propriétaires qui initient les demandes auprès de l'arrondissement ?

765

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

770 Tout à fait. À moins que la commission nous fasse une recommandation et qui est à saisir et que l'arrondissement prenne l'initiative de faire une modification, mais habituellement, on attend les demandes des promoteurs.

LA PRÉSIDENTE :

775 Bien. Merci. Alors, je crois que nous avons quelqu'un qui attend pour poser des questions. Alors, on y va. Bonsoir, Monsieur Gaudreau ?

M. CHARLES GAUDREAU :

780 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

785 Alors, la parole est à vous.

M. CHARLES GAUDREAU :

790 Oui, merci. Donc, en fait, ma première question, j'aimerais mieux comprendre de où est arrivé la demande justement pour faire la consultation présente. Est-ce qu'il y a eu des rencontres avec des promoteurs, avec la ville ou est-ce qu'il y a des... comment ça s'est mis en branle tout ça ?

LA PRÉSIDENTE :

795 Madame Nadon ?

Mme JULIE NADON :

800 Oui. Donc, l'exercice qui se tient, qui s'est tenu cet été et qui se tient ce soir, c'est vraiment à la demande de l'arrondissement, qui souhaitait avoir le point de vue de la population et des gens qui occupent ce territoire-là, donc en termes de commerçants, occupants, résidentiel, commercial, industriel.

805 Et donc ce n'est pas sur une base de demande de promoteur comme on peut voir aussi d'autres exercices à l'OCPM. Exercice qu'on a mené et que l'OCPM a mené, en fait, cet été et la raison qu'on est ici ce soir, c'est vraiment sur une base je dirais de consultation en amont pour donner des orientations futures pour le développement de ce secteur-là.

810 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur Gaudreau ? Votre première question, j'entends ?

815 **M. CHARLES GAUDREAU :**

Bien, en fait, à moitié, je dirais. C'est que l'arrondissement choisi des secteurs au hasard comme ça, parce que ? Là, ça aurait pu être un autre coin de rue aussi, là.

820 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est pourquoi une consultation en amont sur ce secteur précis qui comprend les terrains sur Saint-Ferdinand et Saint-Ambroise ?

825 **M. CHARLES GAUDREAU :**

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

830 D'accord.

Mme JULIE NADON :

835 O.K. Bien c'est sûr que les propriétaires ont, je dirais qu'on est au courant qu'il y a de plus en plus d'intérêt pour ces terrains-là, puis on sait que les terrains vacants se font de plus en plus rares.

840 Donc, c'est sûr que les propriétaires, éventuellement, vont avoir un intérêt à développer. Donc, c'est dans ce sens-là. Exemple, je prends le 4035, Saint-Ambroise, c'est sûr qu'à un moment donné, il a parlé à l'arrondissement pour dire « bien, peut-être que j'aurais des intentions de développer, de revoir mon occupation de pieds carrés », et c'est dans ce sens-là que nous on s'est dit, bien faisons l'exercice pour l'ensemble de ce secteur-là pour pouvoir arrimer, là, comme... je me répète, les besoins et l'offre que pourrait avoir, par exemple, un propriétaire.

845 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, il y avait quand même une forme de communication entre les propriétaires et l'arrondissement ?

850 **Mme JULIE NADON :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

855 À quelque part, entre les propriétaires et de Saint-Ambroise et de Saint-Ferdinand ?

Mme JULIE NADON :

860 Oui, tout à fait.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

865 Juste le terrain de Saint-Ferdinand, on a peut-être des... il y a des promoteurs qui nous approchent peut-être aux deux ans là, depuis des années, là. Parce que c'est quand même une grande propriété vacante qui offre un bon potentiel, qui est super bien localisée à deux pas du métro.

870 Donc, c'est sûr qu'il y a de l'intérêt, c'est une des grandes propriétés vacantes qui restent à développer, qui a un potentiel de développement dans ce grand secteur-là qui est Saint-Henri. Donc, c'est sûr qu'il y a de l'intérêt toujours et puis là, bien avant de se positionner, bien on voulait entendre la population.

LA PRÉSIDENTE :

875 Et lorsque vous parlez de promoteurs, des promoteurs qui ne sont pas nécessairement les propriétaires du terrain ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

880 Tout à fait. Des fois, ils ne sont pas propriétaires, ils ont des procurations puis ils font, ils déposent les demandes, on les regarde, puis...

LA PRÉSIDENTE :

885 Bien. Alors, Monsieur Gaudreau, est-ce que le complément de réponse vous convient ?

M. CHARLES GAUDREAU :

890 Oui, puis j'avais une deuxième question qui va plutôt aussi dans ce sens-là. En consultant
les documents de l'Office, je voyais qu'il y avait quand même dans les rencontres avec, que ce
soit les représentants ou les propriétaires de terrain eux-mêmes, il semblait avoir des projets
quand même assez... bon, je comprends qu'il n'y a pas une demande formelle qui a été
demandée, mais on parlait, par exemple, d'avoir peu de stationnement, voire pas du tout, d'inclure
895 un agrandissement du parc Louis-Cyr à côté.

Donc, il y avait quand même... et là ce que je comprenais c'est qu'il y avait eu des
discussions puis pour nous aider à bien répondre par écrit à la consultation qui commence
demain, j'aimerais savoir si la ville peut nous en dire un peu plus sur c'était quoi les idées ou les
900 intentions de ces propriétaires-là, ce qui a été discuté jusqu'à maintenant ?

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Gaudreau, je vais vous demander une précision. Est-ce que vous faites
905 référence au document qui s'appelle « document d'information, consultation en amont sur le
secteur Saint-Ferdinand », qui a été déposé par l'arrondissement du Sud-Ouest ?

M. CHARLES GAUDREAU :

910 En fait, c'est dans différents documents. Il y en avait notamment dans les comptes-rendus
des rencontres préparatoires, je crois, que vous appelez ça.

LA PRÉSIDENTE :

915 O.K., alors, oui Madame Nadon ?

Mme JULIE NADON :

920 Peut-être pour clarifier, ce n'est pas en provenance du propriétaire, mais c'est des... je
dirais des barèmes minimums que l'arrondissement a donné en disant « nous, le développement
dans ce secteur-là, au moins on voit, par exemple, un agrandissement du parc Louis-Cyr, on voit
l'implantation de logements sociaux, communautaires, logements abordables et familiaux, dans le
sens du nouveau règlement ».

925 Donc, ce sont des barèmes, je dirais que l'arrondissement a mis la table sur les minimums
qu'elle voit pour le développement du secteur. Donc, ça ne vient pas du propriétaire.

LA PRÉSIDENTE :

930 O.K.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

935 C'est aussi l'application, par exemple, si on parle d'agrandissement du parc Louis-Cyr,
bien on a un règlement pour ça qu'on le résume au règlement sur les frais de parc. Mais c'est sûr
qu'advenant une autorisation de développer ces terrains-là, bien le minimum c'est qu'on s'attend à
ce que les propriétaires cèdent du terrain pour agrandir le parc, par exemple.

940 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous voulez rappeler le minimum pour le bénéfice de ceux qui nous écoutent ?

945

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

950 C'est 10 % de la superficie du terrain qui doit être cédé en frais de parc, ou sinon il y a des montants d'argent qui peuvent être donnés, mais dans ce cas-ci, vraiment, on irait pour le terrain pour agrandir le parc.

955 Donc, c'est sûr qu'on veut entendre les gens, on veut entendre l'opinion des gens aussi là-dessus, est-ce qu'il y a une demande pour agrandir le parc Louis-Cyr, de quelle manière, est-ce que c'est une superficie de plus ou c'est de créer des passages pour accéder au parc, par exemple.

960 Au niveau des hauteurs aussi, on a lancé quelques pistes dans notre document pour parler de hauteurs. Moi, je suis très curieuse d'entendre les gens donner leur opinion sur les hauteurs.

965 On a parlé de protection des vues, de s'arrimer au cadre bâti existant, mais de densification aussi. Donc, c'est d'aller chercher ces opinions-là aussi qui nous intéressent.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Gaudreau, est-ce que ça répond à votre question ?

970 **M. CHARLES GAUDREAU :**

975 Bien peut-être juste pour préciser, là, j'ai retrouvé un passage, entre autres. C'est dans des documents de l'Office, en fait. On parle – en tout cas, pour moi, quand je lis ça – on dit « une partie du terrain situé au 257, rue Saint-Ferdinand serait cédée pour permettre l'agrandissement du parc. Le projet souhaité mise sur un développement avec peu, voire aucun stationnement ».

Donc, je comprends qu'il y a quand même un projet souhaité qui a été présenté puis qu'on ne nous a pas vraiment expliqué là puis je comprends que c'est un projet souhaité, pas un projet qui aurait été déposé officiellement à la ville.

980

Mais t'sais, on a une idée de ce que les propriétaires ou promoteurs demandent ou aimeraient, ça nous aide à mieux répondre.

LA PRÉSIDENTE :

985

Est-ce que vous pourriez préciser les numéros de référence de ce document, s'il vous plaît ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

990

Je crois que c'est dans notre document d'information qu'on a soumis où on parlait de stationnement, comme quoi il pourrait y avoir peu ou pas de stationnement. C'est des idées qu'on a lancées, c'est des hypothèses qu'on a lancées parce que c'est sûr que ça va en accord avec les orientations de l'arrondissement.

995

On vient d'éliminer, il n'y a pas si longtemps, les ratios minimum de stationnement exigés dans les projets.

M. CHARLES GAUDREAU :

1000

En fait, c'était dans le compte-rendu d'une rencontre préparatoire, je pense que c'était entre l'Office puis la ville.

1005

Mme JULIE NADON :

1010 C'est ça, c'est dans la compréhension d'un projet souhaité. T'sais, il n'y a pas de projet, mais c'est comme s'il y a un développement, là à ce moment-là, nos orientations seraient. Donc, c'est plus dans ce sens-là la phrase.

LA PRÉSIDENTE :

1015 Alors, vous avez raison, c'est un compte-rendu, le compte-rendu d'une rencontre préparatoire qui est effectivement sur le site et les grands paramètres dont madame Nadon vient de parler, les grandes orientations de l'arrondissement se retrouvent dans le document d'information que vous avez sûrement consulté.

1020 Mais je vous rappelle qu'il s'agit du document numéroté 3.1 qui est le document d'information de l'arrondissement du Sud-Ouest.

M. CHARLES GAUDREAU :

1025 En fait, je pense que c'était le document 5.3, mais bon, en tout cas, ce n'est pas important...

LA PRÉSIDENTE :

1030 Oui, oui, qui est 5.3, qui est le compte-rendu, mais madame Nadon parlait des grandes orientations de l'arrondissement. Alors, je vous rappelle qu'elles se retrouvent dans le document d'information de l'arrondissement.

1035

M. CHARLES GAUDREAU :

1040 O. K., mais dans ce document d'information de l'arrondissement, quand on dit « Martin Roy présente le projet qu'ils envisagent pour le développement de leur terrain », c'est dans le document de l'arrondissement que je retrouverais ce qui a été présenté ?

LA PRÉSIDENTE :

1045 Non, il n'y a pas de projet.

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1050 Il n'y a pas de projet qui ont été présentés à l'arrondissement. On discutait, on a discuté d'hypothèses, de certaines hypothèses de développement dans l'éventuel projet...

M. CHARLES GAUDREAU :

1055 Mais je vous lis juste ce qui est écrit. Moi, j'ai vu « Martin Roy présente le projet qu'ils envisagent », donc je me disais il y a un projet...

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1060 Ah ça c'est le... oui, c'est ce que le propriétaire du 257, Saint-Ferdinand, a soumis, la rencontre que la commission a eue avec ce propriétaire-là où ils discutaient de ces intentions. Oui.

M. CHARLES GAUDREAU :

1065 O.K., bon, il n'a pas présenté de (inaudible)...

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1070 Non, on n'a pas de projet. C'est vraiment ses intentions à lui, qu'est-ce qu'il regarde, à quoi il réfléchit.

M. CHARLES GAUDREAU :

1075 O.K., puis ça, vous nous donnez pas de détail sur ce qui aurait été parlé avec l'arrondissement, par exemple, ou (inaudible)....

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1080 ... Je ne peux pas vous en donner, car je n'en ai pas.

M. CHARLES GAUDREAU :

O.K., bon. Bien merci beaucoup.

1085 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Gaudreau. Bonne soirée. Alors, Jean-François, tu avais une question ?

LE COMMISSAIRE :

1090 Oui. J'aborde toujours le sujet du 257, rue Saint-Ferdinand, ça c'est le terrain vague qui occupe la partie nord du secteur. On a pu entendre Émilie-Jade évoquer un peu la variété d'usage possible pour ce terrain, verdissement, organisme communautaire, résidences peut-être.

1095 Dans une réponse qu'a donné la ville, l'arrondissement, à une autre question d'une personne citoyenne, l'arrondissement mentionne à propos du terrain vague et je cite ce

document-là : « il est possible qu'une nouvelle emprise publique incluant aqueduc et égout soit nécessaire afin de desservir la partie arrière du terrain. »

1100 Ma question c'est dans quelle situation justement ce que vous appelez une nouvelle emprise ça serait requis ? Je peux m'imaginer que s'il y a des résidences – et vous me corrigerez – si c'est un projet résidentiel, ça pourrait nécessiter un accès et donc l'ajout d'une emprise qu'on pourrait appeler une voie d'accès ou une rue, là, pour accéder à ce qui est présentement le terrain vague.

1105 Est-ce que je me trompe dans l'interprétation des choses ?

Mme JULIE NADON :

1110 Effectivement, pour du résidentiel ou pour tout autre usage, parce que le terrain est quand même profond. Donc, à partir de la rue Saint-Ferdinand, pour avoir accès jusqu'à une certaine profondeur du terrain, et les règlements font en sorte qu'on doit quand même avoir un maximum de bâtiments par lot. Donc, on ne peut pas vraiment faire une méga copropriété.

1115 Donc nécessairement, pour développer l'ensemble du site avec sa profondeur, ça prendrait fort probablement une nouvelle emprise publique.

LE COMMISSAIRE :

1120 Alors, juste pour être sûr de bien comprendre, supposons que l'hypothèse qui est suggérée par les citoyens, les citoyennes et qui est retenue par l'arrondissement, c'est de faire un espace vert. Parce qu'il y a eu des demandes dans ce sens-là. Est-ce que ça voudrait dire que malgré tout, qu'il faudrait quand même une emprise sur ce terrain-là pour les raisons que vous évoquez ?

1125

Mme JULIE NADON :

Non.

1130

LE COMMISSAIRE :

Non. O.K., merci.

1135

LA PRÉSIDENTE :

Je voudrais tout simplement confirmer aussi à l'intention de monsieur Gaudreau, il nous écoute probablement encore, que lorsqu'on a rencontré le propriétaire, il nous a confirmé qu'il se plierait, qu'il se conformerait aux exigences de l'arrondissement.

1140

Alors, c'est important de garder cette information-là à l'esprit.

J'avais une sous-question. Tout à l'heure, on a parlé des deux terrains du 257, Saint-Ferdinand et du 4035, Saint-Ambroise, donc qui appartient à des particuliers et on cherchait à voir comment concilier.

1145

Et je vous demandais les suites que vous entendiez donner. Est-ce que dans l'esprit où il y aura un développement, des développements, dans l'esprit où il y aura des discussions, est-ce que vous avez l'intention de développer ou d'émettre... y a-t-il un moratoire qui est envisagé pour des permis éventuels dans la construction ?

1150

Mme JULIE NADON :

C'est sûr que pour des terrains qui demandent, par exemple, des modifications réglementaires, l'arrondissement a le contrôle sur le calendrier. Par contre, si on parle d'autres

1155

développements dans le secteur, si le zonage permet la construction, l'arrondissement n'a pas le choix d'émettre un permis de construction lorsqu'une demande est entrée.

Donc, c'est la latitude que l'on a dans l'émission des permis de construction.

1160

LA PRÉSIDENTE :

Et dites-moi, lorsqu'on sait – c'est une consultation publique – lorsqu'on sait qu'il y aura des développements, il y a de la spéculation. Bon. Est-ce que l'arrondissement a l'intention de poser des gestes pour limiter cette spéculation-là qui pourrait faire en sorte que des propriétaires, des gens pourraient acheter des résidences qui sont, que les citoyens habitent ?

1165

Mme JULIE NADON :

A moins qu'il y ait des moyens que je ne connaisse pas, l'arrondissement n'a pas grand pouvoir là-dessus. La spéculation se fait avec ou sans geste, je dirais, de zonage de l'arrondissement.

1170

Donc, le terrain est très en demande dans le Sud-Ouest depuis plusieurs années. Donc, on a peu de pouvoir sur ces mouvements du marché immobilier.

1175

LA PRÉSIDENTE :

Mais il peut y en avoir, quand même, c'est possible qu'il y ait de la spéculation. Ce serait possible.

1180

Mme JULIE NADON :

C'est possible, effectivement, là.

1185

LA PRÉSIDENTE :

Parce que c'est le marché.

1190 **Mme JULIE NADON :**

Tout à fait. C'est ce qu'on remarque dans le marché immobilier de Montréal depuis plusieurs années.

1195 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien. Il est maintenant presque 20 heures et il ne reste personne dans la file d'attente. Nous allons donc fermer la tribune téléphonique

1200 Donc le document d'information, donc je reviens à ce fameux document 3.1 qui est déposé par l'arrondissement et je rappelle qu'il est disponible sur le site, le document précise que la contamination des terrains et leur réhabilitation représente un défi de taille pour tout types de développement.

1205 L'arrondissement peut-il préciser comment il entend relever ce défi ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1210 Il appartient au propriétaire de réhabiliter son terrain, par contre, on sait que la contamination elle est très forte due aux anciens usages qui avaient lieu sur une bonne partie du site. Il y avait des activités ferroviaires sur ce site-là.

1215 Donc, une très forte contamination (inaudible) qui se fera peut-être à des coûts très, très élevés. Là, on rentre dans les dynamiques de marché, là, où bien pour payer cette décontamination-là, il faut atteindre un certain seuil de développement sur le terrain ou là encore

une fois, bien il faut trouver l'équilibre entre qu'est-ce qu'on permet comme développement pour permettre de décontaminer le site, notamment, là, pour que l'exercice soit quand même profitable pour tout le monde.

1220 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, on revient à l'exercice de discussions entre les propriétaires et l'arrondissement pour voir tout ce qui est possible de faire. Est-ce que... allez-y, Madame Nadon.

1225 **Mme JULIE NADON :**

Je pourrais ajouter que tout dépendant des années, il y a les programmes aussi, comme par exemple, ClimatSol, qui sont disponibles autant au niveau du gouvernement du Québec, que la ville de Montréal.

1230

Donc, c'est sûr que nous si ces programmes-là sont disponibles, évidemment c'est, je dirais un autre levier pour le promoteur pour avoir accès à ces sommes-là.

LA PRÉSIDENTE :

1235

Très bien. Toujours dans votre document d'information, vous précisez que l'arrivée de nouveaux résidents permettrait de consolider l'offre en équipement et services de proximité. Est-ce qu'il y a un seuil minimal de nouveaux résidents à atteindre pour permettre justement cette consolidation-là ?

1240

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

Il n'y a pas de donnée à cet effet-là de seuil ou de nombre de personnes, mais on sait que plus il y a de monde, plus il y a de services, plus la rue Notre-Dame peut être vibrante et vivante,

1245 notamment et que ça pourrait attirer des nouveaux commerces, ça susciterait des besoins de différents types d'équipement aussi selon les clientèles qu'il y aurait sur le terrain.

Donc, une offre en équipement qui pourrait être ajustée en fonction de la nouvelle population, en tenant compte des besoins des populations existantes aussi.

1250

Donc tout ça, mais on n'a pas de données de seuil à atteindre.

LA PRÉSIDENTE :

1255

O.K., donc vous n'avez jamais évalué la possibilité de bon, avec un nombre X de nouveaux logements, ça pourrait nous permettre de développer ou de consolider tel ou tel équipement ?

Mme MARIE-HÉLÈNE BINET-VANDAL :

1260

Non, mais on a de l'expérience du développement d'autres secteurs. On a une idée de s'il y a tant de logements qui sont développés, ça veut dire une population potentielle approximative de combien. Mais après ça, de déterminer les besoins de cette population-là, on n'a pas ces données-là encore.

1265

LA PRÉSIDENTE :

O.K., très bien. Jean-François, est-ce que tu as d'autres questions ?

1270

LE COMMISSAIRE :

Non, je n'en ai pas pour l'instant, Madame la présidente.

1275 **LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. Alors, effectivement nous fermons le registre, il est 20 h 2 et nous n'avons personne en attente. Si des citoyens ont des questions, ils peuvent nous les faire parvenir et nous les achemineront aux représentantes de l'arrondissement qui pourront y répondre par écrit. Et les réponses se retrouveront sur le site, bien sûr, de la consultation.

1280
1285 Alors, c'est fermé. Maintenant, je vous rappelle que les séances d'audition d'opinions seront organisées à partir du 21 septembre et vous aurez le choix d'une présentation par visioconférence ou par téléphone, en prenant rendez-vous avant le 16 septembre auprès de Gilles Vézina, au numéro qui apparaît à l'écran.

1290 Nous espérons, bien sûr, que cette soirée vous aura permis d'en apprendre d'avantage sur le secteur Saint-Ferdinand et la consultation publique et que vous participerez en grand nombre à la consultation.

1295 Au nom de la commission, je vous remercie de votre participation et à la fin de la séance, vous verrez à l'écran les noms des membres de l'équipe technique qui nous ont appuyés tout au long de cette soirée. Je tiens à les remercier vivement. Bonne soirée, merci beaucoup, Mesdames de l'arrondissement. Merci Jean-François d'avoir été là.

Merci beaucoup à tous. Au revoir.

AJOURNEMENT

1300

1305

1310

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

1315

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.

1320