

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM
Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
Mme DANIELLE CASARA, commissaire
Mme LUBA SERGE, commissaire
M. JOSEPH TCHINDA KENFO, analyste

LES HALLES D'ANJOU

PREMIÈRE PARTIE

VOLUMES 1 et 2

Séance tenue le 27 février 2024, 19 h
Centre Renaissance
7550, boul. Henri-Bourassa E.,
Montréal (Qc) H1E 1P2

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 27 FÉVRIER 2024

MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM, M. PHILIPPE BOURKE.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme MARIE LEAHEY	2

PRÉSENTATIONS DU PROJET DES HALLES D'ANJOU

Présentation de l'arrondissement d'Anjou	5
Présentation du promoteur	10

PÉRIODE DE QUESTIONS

M. André Boisvert	21
M. Claude Hénault	28
Mme Élisabeth Néron	33
Mme Emily Seliskar	36
M. Dino Atena	41
Mme Marie Petriello.....	44
M. Alexander Niszhelski	48
Mme Salera.....	54
Mme Adrianna.....	57
M. Mario Piccirelli	61

MOT DE LA FIN	67
---------------------	----

AJOURNEMENT

MOT DU PRÉSIDENT

M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM :

5 Merci beaucoup. Bonsoir, tout le monde, merci d'être là. Je suis très heureux de vous accueillir pour débiter notre démarche de consultation publique qui porte sur le projet immobilier des Halles d'Anjou.

10 Sans trop me tromper, je suis assez certain que pour la plupart des gens ici, c'est votre première expérience dans une consultation de l'Office de consultation publique. Mais je vous rassure, moi aussi, c'est ma première fois, je viens juste d'être nommé, donc vous n'êtes pas seuls.

15 Puis surtout, soyez certains qu'on a fait tout en notre pouvoir pour créer des conditions de participation qui vont être agréables, que vous allez vous sentir à l'aise de participer et de poser vos questions. On veut que ça soit dans une atmosphère respectueuse puis constructive.

20 Comme vous le savez sans doute, une bonne démarche de consultation publique, ça commence toujours par une période d'information. Bien sûr, on va vouloir vous entendre, entendre vos opinions, mais on va le faire plus tard, dans une autre séance, et même à partir de demain sur le site Internet.

25 Mais ce soir, on veut prendre le temps de bien s'informer. Il faut toujours s'assurer qu'on a la bonne information, que l'on comprend, tout le monde, les enjeux. Et c'est de là qu'on peut ensuite bâtir une bonne consultation, en s'appuyant sur des faits. Donc, c'est cette étape-là qu'on fait ce soir, la partie information.

30 Je voudrais profiter de l'occasion... Vous n'êtes pas sans savoir que l'OCPM, notre office, a vécu une période de turbulences au cours des derniers mois. Puis il y a même des gens qui ont suggéré que c'était un office qui n'était possiblement pas pertinent, qui n'avait pas sa raison d'être. Puis, quelque part, je pense que c'est se tromper que de penser ça.

Et je voulais prendre l'occasion pour rappeler pourquoi c'est important un organisme comme celui-là, et pourquoi, voilà 20 ans, dans le fond, des citoyens... ce sont les citoyens eux-mêmes qui ont réclamé la création d'un office comme celui-là.

35 Pour les raisons suivantes : d'abord, c'est pour offrir aux gens l'occasion de s'informer sur des projets qui vont avoir des conséquences sur leur milieu de vie, comme on va faire ce soir. C'est aussi un office qui permet à ces mêmes personnes-là de pouvoir poser des questions, de donner leur opinion, de contribuer, de faire des propositions d'amélioration... Donc, de vraiment être un agent actif dans le développement de leur milieu.

40 Ce que ça permet, aussi, l'Office, c'est évidemment d'offrir aux élus une opportunité d'entendre les préoccupations des citoyens, de s'inspirer de ça pour prendre de meilleures décisions pour le développement de la Ville.

45 Et finalement, la dernière raison, on l'oublie souvent, mais c'est aussi un moyen pour l'initiateur, le promoteur du projet, de mieux comprendre les aspirations des citoyens et de faire en sorte de concevoir des projets, puis de les réaliser de manière à répondre aux préoccupations des gens.

50 Donc, je vous remercie tout le monde d'être ici ce soir, que ce soit en personne ou en ligne. Et sans plus tarder, je vais céder la parole à madame Marie Leahey, à qui j'ai confié la présidence de cette consultation.

MOT DE LA PRÉSIDENTE

55 **Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission :**

60 Merci beaucoup. Alors bonsoir et bienvenue à cette soirée d'information sur le projet immobilier des Halles d'Anjou, dans l'arrondissement d'Anjou. Nous débuterons avec une présentation de l'arrondissement d'Anjou, qui sera suivie de celle du promoteur. Après une courte pause de 20 minutes, il y aura une période de questions et réponses.

65 La soirée se déroulera en français. Toutefois, lorsque viendra le temps de poser des questions, les personnes qui veulent s'exprimer en anglais pourront le faire. Tonight's session will be conducted in French. However, those of you who wish to ask a question in English will be welcome to do so.

70 Alors, je reprends mon nom. Marie Leahey. Je suis commissaire à l'Office, et monsieur Bourke, le président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation.

Je suis accompagnée par les commissaires Danielle Casara et Luba Serge. Bonsoir. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Joseph Tchinda Kenfo, qui est à la table là-bas.

75 Le Conseil municipal a mandaté l'Office pour tenir une consultation sur le projet de règlement autorisant le développement immobilier des Halles d'Anjou. Comme mentionné, les représentants de l'arrondissement d'Anjou et ceux du promoteur, le Groupe Jadco, vous en présenteront les grandes lignes dans quelques minutes.

80 Vous serez ensuite invités à poser vos questions aux représentants de l'arrondissement ou aux promoteurs, soit en personne, dans la salle, ici, soit via notre tribune téléphonique.

L'étape qui débute ce soir consiste à vous informer sur l'objet de la consultation et à rendre toute l'information disponible. Viendra ensuite la deuxième partie de la consultation, consacrée aux opinions des citoyens et des groupes intéressés.

85 Là aussi, il y aura diverses options possibles : par écrit, en personne ou en ligne. Ceux qui souhaitent présenter leur opinion en personne devront s'inscrire au plus tard le 14 mars.

90 Toutes les dates que je donne, les numéros de téléphone, vous pouvez tout retrouver ça sur le site de l'Office, d'accord?

Nous invitons aussi les gens à exprimer leur opinion en ligne sur notre site Internet à partir de demain, et ce, jusqu'au 14 mars. Les séances où les commissaires entendront les opinions en salle ou par Zoom débuteront le 19 mars.

95 Les commissaires procéderont ensuite à l'analyse des opinions qui auront été soumises, rédigeront un rapport et formuleront des recommandations. Le président de l'OCPM, monsieur Bourke, soumettra le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

100 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

105 L'OCPM est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal. Les commissaires de l'Office ne sont donc ni des élus ni des employés municipaux. Ils mènent les consultations publiques de manière indépendante et en toute impartialité.

110 Je vais maintenant passer la parole aux représentants de l'arrondissement d'Anjou. Ils présenteront le projet de règlement autorisant le projet de développement immobilier des Halles d'Anjou.

Alors vous êtes trois représentants, je vous donne 20 minutes. Et ça serait bien de commencer par une identification orale. Pas juste des petites pancartes, d'accord?

115 **Mme MARIE-CHRISTINE CHARTRAND, chef de division, urbanisme, arrondissement d'Anjou :**

Bonsoir. Marie-Christine Chartrand, chef de division, urbanisme, à l'arrondissement.

120

M. RÉJEAN BOISVERT, directeur, direction de l'aménagement urbain, services aux entreprises :

125

Bonsoir. Réjean Boisvert, directeur, direction de l'aménagement urbain, services aux entreprises.

M. MATHIEU PERREAULT, conseiller en aménagement, arrondissement d'Anjou :

130

Mathieu Perreault, conseiller en aménagement à l'arrondissement d'Anjou.

LA PRÉSIDENTE :

135

Je vous invite à commencer votre présentation.

M. MATHIEU PERREAULT :

140

Je vais vous présenter l'aspect réglementaire du projet. On va commencer par une présentation rapide du contenu. On va présenter le site, on va faire un résumé rapide du projet, ensuite le cadre réglementaire du secteur, et, finalement, on va terminer avec les éléments dérogatoires. Puis il va y avoir un petit rappel, aussi, de l'évolution du projet à l'arrondissement.

145

Au niveau du site visé, le projet se situe au 7500, boulevard des Galeries-d'Anjou, donc c'est le commerce les Halles d'Anjou. Et puis le site visé dans le secteur des Galeries d'Anjou, qui est visé par le prolongement de la ligne bleue, on est à environ 600 mètres de la future station du métro d'Anjou.

150

On sait que le secteur va connaître un fort développement dans les prochaines années. D'ailleurs, depuis 2021, on a deux projets qui ont été approuvés et construits dans le secteur, de 200 logements et plus. Donc on a le 7051, boulevard des Galeries-d'Anjou qui, lui, est construit, qui

comprend 201 logements. Puis on a un projet au 7200, boulevard Louis-H.-Lafontaine qui a été approuvé l'année dernière et qui devrait voir le jour dans les prochaines années.

155 Donc le site visé, les Halles d'Anjou, ici, on a une vue vers le Sud, et ici, on voit le site où le projet va se réaliser, donc à l'arrière, dans l'aire de stationnement, face à l'avenue des Halles. Et voici une photo du site prise dans les dernières semaines.

160 Pour le résumé du projet, donc, on parle de la conservation et de l'agrandissement du bâtiment commercial existant par la construction d'un basilaire d'un étage sur lequel deux tours de 19 étages vont venir s'installer. Puis il va y avoir aussi un bâtiment comprenant de six à huit étages qui va être construit en bordure de l'avenue des Halles.

165 Au niveau du cadre réglementaire, le site visé s'inscrit dans une affectation d'activités diversifiées identifiées au plan d'urbanisme. Donc, cette affectation-là comprend principalement des usages de commerces, de bureaux, d'industries légères, des équipements collectifs ou institutionnels, et l'habitation peut être autorisée si c'est compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et les risques et la nature du cadre bâti.

170 Dans le cadre de cette affectation-là, le promoteur devait présenter une étude de compatibilité de son usage « habitation » pour le secteur, ce qui a été fait dans son document de présentation.

175 Au niveau du cadre réglementaire au niveau de l'arrondissement, donc le règlement concernant le zonage, dans la zone, les usages autorisés sont principalement le commerce. On parle du commerce de quartier, donc, les commerces comme les épiceries, restaurants, pharmacies,

180 Le commerce local qui comprend les commerces des quartiers ainsi que les commerces de plus grande surface, par exemple les magasins de meubles, les quincailleries.

On a aussi l'hôtellerie, le divertissement, et les commerces de grandes et moyennes surfaces. Donc, par exemple, le marché public des Halles et les Halles en soi, sont considérés comme un commerce de grande et de moyenne surface.

185

Finalement, les usages institutionnels, les établissements à caractère culturel, sportif ou reliés aux affaires publiques ou communautaires, sont autorisés dans la zone.

190

Les principaux éléments dérogatoires qui sont visés par le projet de règlement. Donc, l'usage, évidemment. On vient autoriser l'habitation multifamiliale. Il y a aussi une marge latérale qui fait partie des dérogations, certains usages dans les cours, les occupations sur le toit et l'aménagement de l'aire de stationnement.

195

Au niveau de l'usage, on voulait permettre l'usage H3, habitation multifamiliale, pour la zone. Comme on peut voir sur cette carte-là, on a identifié toutes les zones entourant le site visé où présentement l'habitation est autorisée, pour démontrer que la compatibilité de l'usage s'insère bien dans son milieu. On a mis la couleur rosée pour voir toutes ces zones-là.

200

Ensuite, au niveau de la marge latérale, on a une petite section du bâtiment qui ne répond pas à la marge latérale minimum de 25 mètres, donc on est à environ 23 mètres. On propose une marge latérale de 20 mètres pour s'assurer d'avoir un peu de jeu au moment de la construction.

205

Ensuite de ça, pour les usages dans les cours. Dans le projet, ce qui est prévu, c'est un déménagement du marché actuel qui est situé à l'arrière pour l'amener à l'avant. Donc, présentement, le règlement prévoyait que les usages du marché étaient autorisés seulement en cour avant de l'avenue des Halles.

210

On est venus faire les modifications dans le projet de règlement pour permettre que les activités puissent se faire dans la cour avant, face au boulevard des Galeries-d'Anjou, ce qui comprend principalement les opérations de vente d'étalage de produits alimentaires horticoles et la vente d'arbres de Noël.

215 Au niveau des occupations sur le toit, notre réglementation d'urbanisme ne comprenait pas de notion pour toutes les occupations qu'on retrouve sur les toits, comme les piscines, s'il y a des pavillons de jardin et des terrasses, des potagers.... Pour s'assurer que tout puisse se faire sans problématique, on est venus autoriser, dans le projet de règlement, ces occupations-là sur le toit.

220 Finalement, au niveau de l'aménagement de l'aire de stationnement, on a constaté, en analysant le dossier, que la bande de terrain située entre l'avenue des Halles et l'aire de stationnement ne respectait pas les normes actuelles du règlement. On exige généralement une marge de 4,5 mètres, donc l'espace étant existant et étant conservé dans le projet, on est venus ajouter cette notion-là dans le projet de règlement pour conserver cette dérogation.

225 Le dernier point, l'évolution du projet. On avait eu une première présentation du projet en 2021-2022 pour un projet particulier. Le projet a été présenté à trois reprises au Comité consultatif d'urbanisme avant que le projet soit déposé officiellement au Conseil d'arrondissement.

230 Il y a eu une adoption d'une première résolution le 1^{er} novembre 2022. Par la suite, on a fait le processus référendaire. Il y a eu une demande des personnes habiles à voter à la suite de l'adoption du deuxième projet en décembre 2022.

Au mois de janvier, il y a eu un retrait du projet. Finalement, le 7 février 2023, il y a une adoption pour abroger les deux résolutions qui avaient approuvé le projet.

235 À la suite de ça, il y a une version modifiée du projet qui a été présentée, et puis on a eu une version où une architecture était plus développée. Puis, à la suite de la présentation de cette nouvelle mouture au CCU, il y a eu des suggestions qui ont été proposées, donc de revoir la volumétrie du bâtiment C pour réduire le nombre d'étages à proximité des résidences voisines, donc de passer de huit à six étages. Il y a aussi eu une demande d'évaluer la possibilité de déplacer le bâtiment C vers le Nord afin de l'éloigner des résidences voisines.

240 Donc, le projet, on le présente ce soir dans le cadre de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal. Le projet a été présenté au Comité Jacques-Viger au mois d'avril... au mois de juin,

245

excusez-moi, le 16 juin 2023 et on a eu une recommandation favorable du comité le 30 juin pour commencer les démarches officielles avec le Conseil municipal puis l'OCPM pour une présentation.

Et c'est tout.

250

LA PRÉSIDENTE :

Mon Dieu, vous êtes efficace. Vous avez pris huit minutes. Merci beaucoup.

255

M. MATHIEU PERREAULT :

Ça fait plaisir.

260

LA PRÉSIDENTE :

Je suis un peu gênée... Est-ce que vous êtes prêts?

J'inviterais maintenant... Je céderais la parole aux représentants du Groupe Jadco. Ils vont vous présenter le projet de développement immobilier. Vous avez également 20 minutes, et au bout de 15 minutes, je vous fais un petit rappel, d'accord?

265

Présentez-vous, s'il vous plaît.

270

M. MATHIEU MELANÇON, directeur, développement, Groupe Jadco :

Mathieu Melançon, je suis directeur de développement chez Groupe Jadco.

M. ÉRIC GAUTHIER, architecte associé principal, FABG Architectes :

Éric Gauthier, architecte associé principal chez FABG, concepteur du projet.

275 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE, directrice, urbanisme, Fahey et Associés :**

Bonsoir, je suis Anne-Claire Lefebvre, je suis directrice de l'équipe urbanisme chez Fahey et Associés. Dans le cadre du présent projet, j'agis comme directrice de projet pour Jadco.

280 Alors, il y a certains éléments qui ont déjà été abordés p par l'équipe de l'arrondissement. Mais je pense que ce ne sera pas superflu de repasser au travers, avec peut-être certaines informations complémentaires que je vais présenter.

285 Dans un premier temps, avant de présenter le projet comme tel, je pense que c'est important de présenter brièvement qui est le promoteur et qui sont les architectes et urbanistes au dossier.

290 Jadco est une entreprise qui fait du développement immobilier depuis plus d'une trentaine d'années. Ils sont spécialisés dans le développement résidentiel. Ils travaillent principalement des projets dans les... En fait, ils acquièrent des propriétés, ensuite, ils vont les construire, et ils vont même faire la gestion des propriétés, qui, souvent, restent en location.

295 Ils ont des projets à Laval, ils en ont à Ottawa, ils en ont sur l'île de Montréal, à Pointe-Claire et à Saint-Laurent, et on l'espère, bientôt dans l'arrondissement d'Anjou.

300 Dans le cas de Fahey, Fahey est une firme de consultants en urbanisme, en architecture de paysage et en design urbain qui existe depuis bientôt 25 ans. On travaille principalement avec les promoteurs immobiliers pour développer leurs projets. On parle de l'acquisition de la propriété jusqu'à l'émission d'un permis, donc toutes les démarches de planification du site, de vérification diligente, de négociation, de discussions avec les arrondissements, les villes, les parties prenantes pour aboutir à un projet qui va pouvoir se réaliser.

305 On a tant l'urbanisme et le design urbain que la structure de paysage dans ce projet-ci qui a été mise à contribution. Et finalement FABG, qui est la firme d'architecture, qui, elle, a une certaine reconnaissance au niveau des projets plus culturels, rénovation et restauration. Ils ont gagné

310 plusieurs prix à cet effet-là dans les dernières années. Mais depuis une vingtaine d'années... La firme existe depuis presque 70 ans, et depuis les 20 dernières années, il y a une spécialisation qui s'est développée au niveau du développement immobilier, et aussi, ils travaillent en étroite collaboration avec les différents professionnels pour faire des projets qui respectent le plus possible les attentes et les besoins des différentes parties prenantes.

Ce n'est pas le premier projet qu'on travaille ensemble et ce n'est certainement pas le dernier non plus, qu'on fait avec FABG.

315 Le site comme tel. Dans un premier temps, le contexte environnant. On voit au centre du rayon, c'est le site des Halles qui est identifié en orangé. On a voulu démontrer que, dans un rayon de marche qui varie de 10 à 12 minutes, l'importance des différentes activités qu'on retrouve dans le secteur. On retrouve de nombreuses écoles, de nombreux parcs, on retrouve une bibliothèque, un centre communautaire. Évidemment, on retrouve une panoplie de commerces, et élément non
320 négligeable du tout dans le contexte actuel, le prolongement de la ligne de métro qui longe le site des Halles comme tel.

C'est une opportunité importante, intéressante, pour développer le terrain idéal. On le voit ici, c'est le site comme tel des Halles d'Anjou. On retrouve un bâtiment commercial qui est occupé
325 par une série de commerces et de services principalement reliés à l'alimentaire. On trouve également quelques autres commerces, de type pharmacies et librairies. Et on voit qu'il y a quand même une aire de stationnement importante, là, qui dessert le terrain. On pense qu'il y a un potentiel pour densifier ce terrain-là.

330 Une particularité qu'il est important de partager dès maintenant : sur le site, on voit dans l'aire de stationnement, il y a un encadré, le tireté noir. C'est un stationnement souterrain qui appartient à l'immeuble voisin, qui est Equifax. Donc ce stationnement-là, il a été aménagé spécialement pour eux, et de la manière dont il a été construit, on ne peut pas construire quoi que ce soit au-dessus. La capacité portante du terrain ne permet pas de construire. Et comme on n'est
335 pas chez nous, bien, il n'est pas possible de défaire pour refaire et construire quelque chose par-dessus. Donc, ça va influencer le concept de développement qu'on va présenter tantôt.

340 Dans l'environnement immédiat du centre commercial, c'est important pour nous de
comprendre ce qu'on avait comme hauteur de bâtiment, puis comme type d'activités aussi. Donc,
on a en rouge foncé tout ce qui est activités commerciales. On a le centre commercial des Galeries
d'Anjou. Un peu plus bas, le Carrefour Langelier, et tous ces bâtiments-là ont à peu près un étage,
pour la majeure partie d'entre eux.

345 On trouve un certain nombre d'immeubles à bureaux qui ont des hauteurs variables de 6 à
12 étages. Ce sont les bâtiments qu'on retrouve en bleu sur la carte.

Et finalement la fonction résidentielle, qui, elle, est en jaune orangé. Les hauteurs varient
de 2 jusqu'à 14 étages.

350 Ce qu'on a remarqué aussi, c'est qu'à une certaine hauteur d'un bâtiment, on aurait des
vues quand même non négligeables sur les Montérégiennes, sur le Parc olympique, sur le profil du
Mont Royal et également sur le centre-ville. Donc, ce sont des vues qui ajoutent un élément positif
à un éventuel développement du projet.

355 On tombe maintenant dans le concept d'aménagement comme tel qu'on a réfléchi, qu'on
vous propose. Ce qu'on a souhaité faire, c'est... On vient de voir, là, à travers le temps, le site et
son environnement, que oui, il y avait beaucoup d'activités tout autour du site, mais que le site
comme tel est vraiment monofonctionnel avec, essentiellement, le centre commercial et les aires
de stationnement.

360 Il y a vraiment un potentiel pour une densification, mais qui doit être sensible au milieu dans
lequel on veut l'introduire. On veut assurer un certain verdissement, on veut assurer la poursuite
des activités commerciales. On veut créer de l'animation, puis on souhaite aussi avoir un front bâti
en bordure de l'avenue des Halles.

365 Ce sont les principaux éléments qui ont motivé, qui ont stimulé le développement du
concept.

370 Sur le plan ici, on voit en rouge-orangé l'espace de l'aire de stationnement qui va être réservé essentiellement au projet résidentiel. Le stationnement en souterrain qui va être construit et au-dessus le basilaire et les tours résidentielles.

375 La portion des maraîchers qui est dans cet espace-là, il est prévu qu'elle soit localisée dans la cour avant, dans un espace qui correspond actuellement à l'équivalent d'une des deux structures qu'on trouve à l'arrière. Depuis les dernières années, les maraîchers n'occupaient qu'une seule de ces structures-là et les propriétaires des Halles ont convenu que c'était adéquat d'offrir cette superficie équivalente, d'une structure. C'est ce qui est proposé en avant.

380 Alors que dans l'aire de stationnement qui est identifiée en vert, c'est l'aire de stationnement commerciale, mais qui doit être réaménagée en partie pour la rendre plus... pour en faire un peu un îlot de fraîcheur, mais également de l'arrimer adéquatement avec le projet résidentiel.

385 Pour bien comprendre le projet de façon schématique, on présente le volume des ajouts que l'on fait. On voit le toit bleu-mauve, c'est le toit des Halles d'Anjou existant, effectivement. On vient adosser le stationnement couvert sur cette portion-là, et on installe également les halls d'entrée pour les deux tours, A et B, pour le projet, pour la portion résidentielle. Ça permet d'avoir un certain dégagement entre le stationnement, le volet résidentiel et commercial par la suite.

390 Sur le basilaire qui est en bleu, on vient déposer deux tours résidentiels qui ont... Les tours ont 19 étages chacune, plus le basilaire, ça fait un total de 20 étages pour chacune des tours. Dans chacune des tours, on devrait retrouver autour de 270 unités d'habitation.

395 En bordure de l'avenue des Halles, la tour C est proposée, et cette tour-là a une hauteur de 6 à 8 étages. On l'a mentionné tantôt, tout près de nos voisins, les condos, on propose six étages, un certain dégagement, aussi, pour assurer une continuité harmonieuse avec le voisin. Et le bâtiment monte jusqu'à huit étages.

En bordure de l'avenue des Halles, il y a des maisons de ville qui sont proposées. Il y a un léger retrait pour la hauteur additionnelle que l'on propose ensuite.

400 Ici, on voit le projet... une vue à vol d'oiseau, je dirais. Donc, on voit les deux tours de 20 étages avec la tour de de moindre hauteur en bordure de l'avenue des Halles. On remarque qu'entre les deux tours, il y a un basilaire qui est proposé. Sur le basilaire, il y a un aménagement réservé pour les résidents avec une portion intérieure pour les activités communes de récréation, de gym, des trucs semblables, alors qu'à l'extérieur, c'est un jardin, une piscine et des espaces de repos, là, qui sont proposés.

405 Il y a plusieurs toitures qui vont être verdies. On en rajoute une au-dessus des quais de livraison du côté où il y a le magasin Archambault actuellement. On recouvre l'aire de livraison pour amoindrir les effets sonores et visuels, et on va ajouter une toiture verte sur cette portion-là aussi.

410 Il y a un jardin qui est proposé à côté de la tour C. Ce jardin-là, il va être accessible à tous, tant aux résidents, aux usagers des Halles qu'à quiconque se déplace, se promène dans le secteur. Donc, c'est un jardin qui se veut vraiment accessible à tous pour se détendre, jouer... ce sont des espaces verts assez imposants qui sont proposés pour laisser libre cours à différents jeux.

415 Au niveau du stationnement, on remarque le stationnement au-dessus de... le stationnement d'Equifax, qui est réaménagé, il est verdi dans la mesure du possible qu'on pouvait le faire. Et également, le revêtement va être modifié à certains endroits pour réduire l'effet d'îlot de chaleur de ce stationnement.

420 Au niveau piéton, on a voulu rendre le site accessible et sécuritaire, et en le rendant le plus efficace possible, aussi, pour assurer des déplacements à travers le quartier. Il y a un lien qui est proposé, en fait, de l'avenue des Halles, qui amène directement jusqu'au boulevard des Galeries-d'Anjou. Et à l'intérieur même du site, il y a des liens qui sont proposés pour sécuriser les piétons qui vont se promener, qui vont vouloir se diriger soit vers les tours résidentielles ou vers les commerces à l'intérieur des Halles.

425 Au niveau des déplacements automobiles, il y a trois accès sur le boulevard des Galeries-d'Anjou qui sont existants et qui sont maintenus. Il y a deux accès sur la rue Jean-Talon qui sont également existants et qui sont maintenus. Alors que sur l'avenue des Halles, il y a trois accès

430 actuellement, et on n'en conserve qu'un seul pour minimiser la circulation sur l'avenue et en bordure
du volet plus résidentiel du projet.

À l'intérieur même du site, il y a deux accès qui nous permettent d'aller au stationnement
couvert, et un accès pour le stationnement souterrain.

435

Au niveau de l'accessibilité pour les véhicules lourds, pour la livraison, les Halles d'Anjou
ont besoin de ces services-là. On n'impacte absolument pas leurs opérations. La livraison par les
camions plus lourds se fait par le boulevard des Galeries-d'Anjou et par la rue Jean-Talon, alors
que sur l'avenue des Halles, auparavant, en fait, actuellement, les camions peuvent circuler, les
440 plus petits camions peuvent circuler sur l'avenue des Halles. Mais dans le projet, on souhaite
complètement interdire la circulation et l'entrée et la sortie des véhicules pour une question de
sécurité et d'apaisement aussi, là, pour les futurs résidents.

Je passe la parole à Éric Gauthier pour le volet architecture du projet.

445

M. ÉRIC GAUTHIER :

Merci, Anne-Claire.

450

LA PRÉSIDENTE :

J'en profite pour vous dire qu'il vous reste huit minutes.

M. ÉRIC GAUTHIER :

455

Très bien, je vais faire vite. Alors le contexte, donc, ça ne surprendra personne de dire qu'il
y a un contexte un peu hétéroclite où il n'y a pas un tissu homogène. Ça nous a amenés à viser
une certaine sobriété, une certaine simplicité. On a une coupe ici, on voit les étages résidentiels
par-dessus le basilaire, le stationnement et le stationnement souterrain.

460

À droite, le bâtiment jaune plus bas, c'est le bâtiment de six à huit étages dont Anne-Claire parlait. Ce bâtiment-ci, qui lui, essaie de se rapprocher d'une... disons, d'avoir une échelle plus petite pour se rapprocher du caractère des bâtiments adjacents.

465 Les tours qui se trouvent sur le basilaire, un langage simple qu'on espère qu'il va dans le temps, bien vieillir, avec un petit peu d'articulation. Puis on a essayé d'effiler en hauteur, de les rendre plus élégantes, plus verticales.

470 On voit l'entrée, le hall d'entrée à gauche avec les lumières, puis un portique couvert qui va servir de débarcadère pour les futurs locataires.

475 Le bâtiment en front de rue qui lui, est plus bas, on voit la partie à huit étages qui est, disons, assez proche de la rue avec les maisons de ville. Si on regarde les images à droite, en haut et en bas, on a donc placé des maisons de ville, donc des appartements qui ont un accès direct à l'extérieur sur rue, pour contribuer à l'animation de la rue, puis lui donner un caractère résidentiel plus affirmé.

480 On voit la volumétrie, les deux tours. La matérialité, on va y aller... on va travailler avec la brique, deux tonalités de brique, puis ça se veut donc un bâtiment simple et sobre.

Voilà. Je recède la parole à Anne-Claire.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

485 Merci. Alors, au niveau des statistiques pour le projet. La tour A et la tour B auront chacune 270 unités d'habitation, alors que la tour C en aura 152, pour un total de 692 unités. C'est sûr que ce sont des chiffres qui peuvent varier selon le travail qui va être fait jusqu'à la réalisation de la construction du bâtiment, mais ça reste quand même des chiffres... c'est plus ou moins 10 %, je dirais, c'est peut-être même un peu exagéré, mais bref... C'est vraiment autour de ce nombre
490 d'unités là.

495 De ce nombre total là d'unités, 10 % vont offrir des logements de trois chambres à coucher pour le logement familial, de manière à respecter le règlement sur la métropole mixte. Au niveau du stationnement dans la phase 1, pour la tour A, on prévoit un ratio d'une case par logement. Dans la phase 2, pour la tour B, on prévoit 0,9 case par logement, alors que dans la phase 3, en fait, pour la tour C, c'est 0,5 case par logement. Le nombre de cases réduit au fur et à mesure que le projet avance parce qu'on est conscients que la ligne de métro va être éventuellement fonctionnelle et à proximité des métros, les ratios de stationnement sont toujours réduits. Donc, tout ça se fait en adéquation, évidemment, avec la réglementation de l'arrondissement. On a convenu ensemble de ces ratios-là qui étaient adéquats pour le projet.

500 Au niveau commercial comme tel, il y a 124 cases dans le stationnement couvert alors qu'il y en a 331 à l'extérieur, pour un total de 455 cases. On en avait 711, on tombe à 455, mais on reste toujours conforme à la réglementation là aussi.

505 Donc il y a trois phases, la tour A, la tour B, la tour C, que l'on souhaite développer dans un horizon de 18 à 24 mois par phase.

510 Au niveau de l'architecture de paysage comme tel, on a voulu s'inspirer de la présence des maraîchers qui est déjà sur le site, donc une sélection d'arbres et de végétaux qui fleurissent beaucoup et des bandeaux de plantations de différentes couleurs, de différentes teintes pour rappeler la trame agricole.

515 Les images que l'on voit, ce sont des images d'inspiration qui nous ont motivés et stimulés pour développer le projet.

520 Ce qu'on voit ici, c'est une vue à l'intérieur même du jardin. Il y a un large trottoir qui est proposé, avec des plantations diverses de part et d'autre du trottoir, des arbres et il y a un espace, là, plus de récréation, plus vers le centre du jardin. Mais c'est quand même un espace grandement verdi par rapport au stationnement existant.

525 Ici, on retrouve sur le basilaire comme tel, je le mentionnais tantôt, il y a un espace à l'intérieur qui est adossé au bâtiment des Halles qui va servir d'espace de gym et de *coworking*, etc., pour les résidents essentiellement. Sa toiture a été verdie. Et sur le basilaire comme tel, espace extérieur avec une piscine, des jardins, des pergolas et des espaces de détente essentiellement pour les résidents.

Ici, on voit une vue rapprochée de l'espace piscine qui est proposé.

530 Donc voilà, ça fait le tour de la présentation. Ça fait déjà quelques années qu'on travaille sur ce projet-là. On souhaite le construire dans les meilleurs délais possibles et on croit répondre en partie, à la mesure de la hauteur du projet, aux deux crises importantes que l'on vit en ce moment, soit la crise climatique et la crise du logement. Merci.

535 **LA PRÉSIDENTE :**

540 Merci beaucoup, madame. Alors, écoutez, on est un peu en avance sur l'horaire, mais on va essayer de le respecter, donc on va aller en pause, ce qui va jusqu'à 20 h, ce qui va vous permettre de vous inscrire au registre si vous voulez poser des questions et avoir des réponses. Et c'est la même chose pour les gens à distance. Vous devez nous appeler pour... Tout ça est à l'écran, là. Vous devez nous appeler pour que l'on puisse vous donner un droit de parole.

545 Quand on reviendra, l'idée était : une question dans la salle, une question par la tribune téléphonique, en alternance. Donc c'est comme ça qu'on va fonctionner dans la deuxième partie de notre soirée. Alors, je vous invite à une pause jusqu'à 20 h. Merci beaucoup.

550

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

555 C'est le moment pour les citoyennes et les citoyens de poser les questions sur le projet de règlement visant à autoriser le développement immobilier des Halles d'Anjou. On vous remercie de l'intérêt que vous portez à cette consultation, et nous espérons que vous y participerez en grand nombre.

560 Je me présente à nouveau pour ceux qui viennent de se joindre en ligne. Je suis Marie Leahey, présidente de la consultation, et je suis accompagnée des commissaires Danielle Casara et Luba Serge. Bonsoir, mesdames.

565 Les représentants de l'arrondissement et ceux du promoteur vous ont présenté le projet avant la pause. Ils sont maintenant prêts à répondre à vos questions. Je leur demanderai de bien vouloir... Vite, je vais vous les renommer pour que ça soit plus simple pour tout le monde. Marie-Christine Chartrand, chef de division de l'urbanisme, Réjean Boisvert, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et Mathieu Perreault, conseiller en aménagement. Rebonsoir.

570 Et les représentants du promoteur : Mathieu Melançon, directeur, développement, Groupe Jadco. Anne-Claire Lefebvre, associée, directrice chez Fahey et associés. Éric Gauthier, architecte associé chez FABG, architectes. Merci. Bonsoir.

575 Je précise à nouveau que l'objectif ce soir c'est de poser des questions et que vous ayez les meilleures réponses pour être capable de vous forger une opinion sur le projet. Ce n'est pas un soir où vous devez donner votre opinion. On va commencer à lire vos opinions demain, puis quand vous allez nous écrire, et en audience, on va pouvoir vous écouter aussi. Mais ce soir, c'est une soirée d'information, O.K.? Ne soyez pas frustrés si je vous dis « je m'excuse, mais vous êtes plus dans l'ordre du commentaire et j'aimerais que vous posiez votre question plus clairement ». C'est
580 une règle, O.K., je ne veux pas couper la parole à personne, mais ce serait intéressant de ne pas avoir des préambules qui donnent déjà votre opinion alors qu'on est dans une période plutôt d'apprentissage et de connaissance du projet présenté.

585 Vous avez le droit de poser des questions au téléphone ou en personne. Pour ce faire, les personnes dans la salle, vous avez dû vous inscrire au registre qui se trouve à l'accueil. Celles en ligne doivent nous appeler en composant le 1 438 809-7799, comme vous voyez à l'écran, et vous suivez les consignes qui vont vous permettre d'être mis dans une liste d'attente, comme les gens dans la salle.

590 If you'd like to ask questions in English, you are welcome to do so in person or over the phone. We ask you to be patient since there might be a lot of people calling at the same time.

595 Je vous demande de limiter, je le répète, vos préambules et de vous en tenir à deux questions. Si vous avez une série de questions, après les deux premières questions, je vous demande de vous réinscrire pour un deuxième tour de questions. Et on va alterner les questions entre la salle et ceux provenant de la tribune téléphonique.

600 Vous allez poser vos questions aux commissaires, et c'est nous qui verrons ensuite à les adresser aux représentants de l'arrondissement ou du promoteur. Dans le cas où les représentants ne sont pas en mesure de répondre à votre question, ils devront y répondre par écrit dans les prochains jours. Cet écrit-là, leur réponse, sera déposé au dossier de documentation de la consultation à l'adresse que vous voyez à l'écran. Est-ce qu'on la voit, l'adresse, à l'écran? On ne la voit pas, on va la voir bientôt. Allez sur le site de l'Office et vous allez voir la procédure.

605 Si nous n'arrivons pas à répondre à toutes les personnes inscrites au registre ce soir, nous tiendrons une deuxième séance, mais je dois vous dire qu'à moins qu'il y ait beaucoup de gens en tribune téléphonique, on devrait être capable de finir ça ce soir.

610 Alors sans tarder, on commence. Je demanderais qu'on m'indique qui est la...

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

Madame la présidente, on débute avec une question qui vient de la salle, on invite monsieur André Boisvert à s'avancer au micro pour poser sa question.

615 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, monsieur Boisvert.

620 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

Bonjour... C'est au sujet du... C'est un projet qui s'est en ligne pour piéton, en fin de compte, on est proche d'une station de métro, donc...

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Moi, je ne vous entends pas beaucoup.

630 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

Je ne sais pas si le micro est allumé...

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

Oui, il est allumé, mais je pense que vous devriez vous approcher.

635

M. ANDRÉ BOISVERT :

O.K. Comme ça, c'est mieux?

640 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah oui, c'est mieux.

645

M. ANDRÉ BOISVERT :

Ah, il faut être vraiment proche.

650 C'est ça, c'est plus orienté piéton, en fin de compte. Le promoteur a dit ça aussi, que les chemins pour les piétons étaient bien pensés, et tout ça, mais je trouve que ce n'est pas bien montré en fin de compte, là. Puis les chemins... Un des chemins qui va vers Jean-Talon, sur la *slide* sur les piétons, c'est une entrée pour les voitures, en fin de compte. Ce n'est pas assez large en ce moment. Pour connaître le quartier en question, puis pour se promener entre les Halles d'Anjou et
655 Galeries d'Anjou, le chemin, il passe dans un stationnement, donc ce n'est pas très sécuritaire non plus. Et la boucle qu'ils font dans le stationnement intérieur ne fait pas le tour du bâtiment. Normalement, les piétons, ça bouge d'un bord puis de l'autre.

660 Mais ma question principale : si quelqu'un part du bloc A, en fin de compte, de leur tour puis s'en va vers la rue Galeries d'Anjou, le chemin, il n'est pas en ligne droite, ou il n'est même pas montré sur la *slide* alors que c'est un... Le promoteur dit que c'est bon pour aller vers le métro alors qu'il n'y a même pas de chemin de piéton pour aller vers le métro. Je trouve que la *slide* est incomplète, là, je ne sais pas.

665 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., c'est votre première question. Est-ce que vous seriez prêt à poser une deuxième question immédiatement ou vous aimez mieux avoir la réponse maintenant?

670 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

J'aimerais mieux avoir la réponse, ça peut enchaîner sur la suite.

LA PRÉSIDENTE :

675 Parfait, merci. Alors je demanderais au promoteur de répondre.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

680 Est ce qu'il est possible de reprendre la présentation que j'ai faite tantôt avec le plan des chemins des piétons, ça serait plus facile de voir et de comprendre.

LA PRÉSIDENTE :

685 La page 15.

Qui a le *clicker*?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

690 Moi, je ne l'ai plus. Page 15. Voilà.

Donc, de part et d'autre, il y a deux flèches orange...

M. ANDRÉ BOISVERT :

695 Oui, au milieu, là.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

700 Dans le milieu. Ça, ce sont les entrées à la tour A et à la tour B. Donc, quelqu'un qui est dans la tour A ou B va sortir, il y a un trottoir, va traverser l'allée qui est devant lui, va se diriger vers... je ne sais plus dire ma gauche puis ma droite, là...

M. ANDRÉ BOISVERT :

705 Vers le sud.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

710 Oui vers le sud, effectivement. Va se diriger vers le Sud. Oui, il traverse des allées de circulation, mais il n'est pas dans l'aire de stationnement comme telle. Et arrivé au bout, il y a le lien piéton qui lui, fait un petit *loop*, là, à la hauteur des Halles comme telles, mais c'est le chemin qui est privilégié pour le piéton qui sort de la tour A ou B.

715 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

Mais dans la partie est-ouest, si on peut dire, une fois que vous allez vers le sud pour ça vous faites le virage à gauche, si on peut dire selon la *slide*, puis vous allez vers Galeries-d'Anjou.

720 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Oui.

M. ANDRÉ BOISVERT :

725 Il y a déjà un stationnement à droite qui est pour les édifices qui sont là. Votre stationnement qui est là, il a l'air à la même place qu'actuellement, donc, il reste à peu près 6 pouces de béton...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

730 On va réaménager cet espace-là pour créer un trottoir...

M. ANDRÉ BOISVERT :

735 Mais ce que vous montrez, quand même, c'est du stationnement...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

740

Il y a un trottoir qui va réellement être réaménagé, d'une largeur adéquate, de 5 ou 6 pieds, probablement. On n'a pas le détail à ce moment-ci, mais il y a un trottoir. Ça ne sera pas, là... Ce ne sera pas une bordure.

745

M. ANDRÉ BOISVERT :

750

Parce que dans votre présentation... Je suis d'accord que dans votre présentation puis dans vos *slides*, vis-à-vis le bloc C, c'est bien montré que c'est large, il y a des arbres, il y a tout ça. Puis une fois qu'on arrive dans le stationnement qui ne vous appartient pas en fin de compte, qui est les Halles d'Anjou, là, on rentre dans le vieil asphalte, puis on fait le croche, puis pourquoi qu'il y a trois-quatre places de stationnement un peu plus haut...

LA PRÉSIDENTE :

755

Mais là, je vais vous arrêter parce qu'on ne fera pas un dialogue, hein.

M. ANDRÉ BOISVERT :

760

Je comprends.

LA PRÉSIDENTE :

C'est une période de questions.

765

M. ANDRÉ BOISVERT :

Donc c'est juste de leur signaler que c'est mal montré, la partie piéton, alors que c'est une partie importante du projet.

770 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

775 **M. ANDRÉ BOISVERT :**

C'est tout.

LA PRÉSIDENTE :

780 Est-ce que les commissaires auraient des questions là-dessus?

Mme DANIELLE CASARA :

785 Moi, j'avais une question. Le passage qui indique pour entrer entre les deux tours, pour entrer dans les Halles. Est-ce que... C'est comme le passage le plus rapide pour accéder au boulevard des Galeries-d'Anjou, mais quand les Halles vont être fermées, ce passage-là va être fermé aussi, j'imagine?

M. MATHIEU MELANÇON :

790 Oui, ça va être fermé. Puis c'est schématique, présentement, la flèche qu'on voit. En réalité, il y a deux entrées, dans le fond, qui mènent par l'arrière qui sont conservées. On ne change pas l'opération du bâtiment des Halles d'Anjou. On s'est parlé plus tôt, je le sais, puis j'avais mal compris la question, monsieur Boisvert.

795 Et la raison pour laquelle que l'on contourne, finalement, le chemin piéton, dont on a parlé tantôt. On ne change pas l'opération, donc le quai de chargement reste au même endroit, les camions vont circuler, ce n'est pas sécuritaire pour les piétons. Donc on ne change pas l'opération actuelle du bâtiment, on implante, dans le fond, un développement résidentiel.

800

M. ANDRÉ BOISVERT :

Mais ça, vous rajoutez...

805 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, non, non, non, non.

Réinscrivez-vous, monsieur Boisvert.

810

LA PRÉSIDENTE :

Alors je serais portée à poser la deuxième question de la soirée qui devrait venir de la tribune, je crois.

815

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

En fait, la deuxième question sera également de la salle.

820 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

825

On aimerait que Claude Hénault aille au micro pour poser ses questions, merci.

LA PRÉSIDENTE :

830

Bonsoir, monsieur Hénault.

M. CLAUDE HÉNAULT :

Oui, bonsoir. Moi, je veux savoir, les logements en question...

835

LA PRÉSIDENTE :

Je m'excuse, il faut vraiment vous approcher des micros, ils ne sont particulièrement pas sensibles.

840

M. CLAUDE HÉNAULT :

Bon, O.K. C'est mieux comme ça?

845

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. CLAUDE HÉNAULT :

850

Je voulais savoir, les logements dont vous parlez, est-ce que c'est des logements locatifs, ou pour des propriétaires qui veulent acheter ces logements-là?

LA PRÉSIDENTE :

855

O.K. Alors, je demande...

M. CLAUDE HÉNAULT :

860

Ou c'est un peu les deux, je ne sais pas...

LA PRÉSIDENTE :

865 On va demander aux promoteurs la réponse à votre première question, monsieur.

M. CLAUDE HÉNAULT :

Merci.

870

M. MATHIEU MELANÇON :

En fait, les deux premières phases, soit la tour A et B, sont prévues en locatif. La tour C va dépendre, en réalité, du marché au moment de la construction, qui est dans plusieurs années. Ça pourrait être en condo, mais également locatif, ça dépend du marché.

875

M. CLAUDE HÉNAULT :

Très bien.

880

LA PRÉSIDENTE :

Avez-vous une deuxième question, monsieur Hénault?

885

M. CLAUDE HÉNAULT :

Oui. Je voulais savoir. Ces travaux-là, si tout est approuvé, ça va... Dans le temps, qu'est-ce que vous prévoyez pour la durée des travaux? Sur combien d'années?

890

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, les promoteurs.

895 Une fois que tout est accepté et que vous avez le go, ça prend combien de temps ériger le A, le B, le C, et est-ce qu'il y a des... Tout se fait en même temps, ou c'est phase par phase?

M. MATHIEU MELANÇON :

900 C'est phase par phase, oui. Bien sûr, parce qu'on doit quand même garder une opération adéquate des Halles d'Anjou, donc on ne veut pas affecter grandement le site, on reste à construire une seule phase à la fois. Il faut prévoir environ 18 à 24 mois par phase, qui vont se construire en séquence. Donc, vous pouvez le calculer comme ça.

M. CLAUDE HÉNAULT :

905 Mais c'est un projet qui peut débuter dans plusieurs années encore?

M. MATHIEU MELANÇON :

910 En fait, on espère commencer cet été, ça va dépendre des autorisations municipales et de la rapidité à ce niveau-là.

M. CLAUDE HÉNAULT :

915 Très bien, merci.

LA PRÉSIDENTE :

920 Merci. Madame Luba, je vous en prie.

925

Mme LUBA SERGE :

Excusez-moi. J'aimerais retourner sur la question des logements. C'est quoi la clientèle que vous visez? Je pense que plus que 50 % seront des studios, une chambre à coucher. Alors des petits logements locatifs si j'ai bien compris?

930

M. MATHIEU MELANÇON :

Oui, en effet, mais je dirais que c'est une clientèle variée qu'on recherche. Le potentiel du site à proximité, dans le fond, des Halles d'Anjou et de la future ligne de métro, finalement, apporte, dans le fond, une grande variété possible, potentielle, pour le marché, pour la clientèle. Et on adapte dans le fond, en effet, notre typologie en conséquence.

935

Oui, il y a plus de studios et des 3 et demi, mais c'est en fonction de l'étude de marché des besoins, dans le fond, actuels dans le secteur. C'est établi, dans le fond, par une firme spécialisée.

940

Mme LUBA SERGE :

Alors, de ce que vous comprenez, le besoin, en ce moment dans le quartier, c'est des petits... c'est une personne, deux personnes, c'est des petits ménages?

945

M. MATHIEU MELANÇON :

Exactement, exactement. C'est tout validé par des études, dans le fond, faites par des firmes spécialisées.

950

Mme LUBA SERGE :

Et si je peux poser une autre question. Sur le locatif, est-ce que c'est Jadco qui va gérer le locatif?

955

M. MATHIEU MELANÇON :

Oui.

960 **Mme LUBA SERGE :**

O.K.

Mme DANIELLE CASARA :

965

Les aménagements qui sont prévus au niveau des Halles d'Anjou par une entente, qui est ce que j'ai compris, est-ce que ça va se faire simultanément avec la phase 1?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

970

Pour la question de la zone maraîchère, entre autres?

Mme DANIELLE CASARA :

975

Oui.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

980

En fait, ce que l'on souhaite, dans la mesure où on obtient toutes les approbations, c'est la première étape, c'est de relocaliser les maraîchers à l'avant pour qu'ils soient toujours... qu'ils puissent toujours être en opération.

Mme DANIELLE CASARA :

985

D'accord.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

990 Il n'est pas question de... C'est convenu avec les Halles, avec les propriétaires des Halles,
que le marché soit toujours en opération.

Mme DANIELLE CASARA :

995 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Oui.

1000 **Mme CAROLINE D'AUTEUIL :**

Nous allons donc avoir un premier appel à la tribune téléphonique. Madame Élisabeth
Néron, vous pouvez maintenant ouvrir votre micro. Madame Néron, on vous écoute.

1005 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, madame.

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1010 Oui, bonjour, est-ce que vous m'entendez?

LA PRÉSIDENTE :

1015 Très bien.

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1020 Bonsoir. Oui, je voulais savoir à combien vous estimez le prix moyen des loyers de votre projet pour ce qui est de la phase A et B, mais également de la tour C.

LA PRÉSIDENTE :

1025 Je vais... Je vous inviterais à répondre, s'il vous plaît.

M. MATHIEU MELANÇON :

1030 C'est trop tôt pour répondre, en réalité, à cette question-là. On est à l'étape préliminaire, dans le fond, d'approbation du projet et c'est trop tôt pour s'avancer sur des loyers spécifiques.

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1035 D'accord...

LA PRÉSIDENTE :

1040 Madame Néron, en fait, le promoteur vous dit que votre question, elle est prématurée parce que le projet n'est pas assez avancé pour être capable de déterminer le coût actuel des futurs loyers.

Est-ce que vous aviez...

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1045 O.K., merci.

LA PRÉSIDENTE :

1050

Est-ce que vous aviez une deuxième question, madame Néron?

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1055

Oui, j'aurais une deuxième question, est-ce que vous avez prévu construire du logement social, considérant la crise du logement actuelle, dans votre projet aux Halles d'Anjou?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1060

En fait, les conditions de propriété sur le site ne permettent pas de faire du logement social. Ce qu'il faut comprendre, c'est que le terrain va toujours appartenir aux Halles d'Anjou et Jadco achète des droits aériens sur ce terrain-là. Donc, le logement social doit nécessairement avoir assise sur le terrain comme tel et ça ne nous appartient pas. C'est pour cette raison-là qu'il n'y a pas de logement social qui va se construire. Mais, par le règlement sur la métropole mixte, on va contribuer, là, à la suite de l'entente qui va être convenue avec l'arrondissement.

1065

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous comprenez, madame Néron, que ça sera une compensation financière.

1070

Mme ÉLISABETH NÉRON :

Oui, je comprends, oui. Est-ce que les réponses vont être écrites quelque part également?

1075

LA PRÉSIDENTE :

Oui, dans une semaine, vous devriez... ce qu'on entend ce soir, dans une semaine, sera écrit. Et même si nous, les commissaires, avons des questions à proposer tant aux promoteurs qu'aux représentants de l'arrondissement, nos questions seront envoyées par courriel et leur

1080 réponse courriel sera aussi sur le site de l'Office. Vous aurez la même information que nous, les commissaires, avons.

Je vous inviterais à regarder plus particulièrement la présentation du promoteur qui explique un peu plus le logement abordable et le logement social sur le site, ou l'absence de logement social sur le site et la compensation, et la définition du logement abordable.

Merci beaucoup, madame Néron.

Mme ÉLISABETH NÉRON :

1090 Parfait, je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

1095 Merci. Prochaine question.

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1100 Oui, on poursuit avec la tribune téléphonique. La prochaine personne désire s'adresser à la consultation en anglais. Madame Emily Seliskar, you can open your mic now, thank you.

Mme EMILY SELISKAR :

1105 O.K., bon, bonsoir. J'ai une couple de questions. Mais la première chose que j'aimerais comprendre, est-ce que ce projet est déjà autorisé et la consultation, c'est plus... pour l'information, mais les projets sont déjà autorisés par la ville d'Anjou?

LA PRÉSIDENTE :

1110 Je demanderais à l'arrondissement de répondre, est-ce que le projet est déjà autorisé?

M. RÉJEAN BOISVERT :

1115 Je vais me commettre. Le projet n'est pas autorisé. C'est pour ça, ici, qu'on est en consultation publique avec l'Office de consultation publique pour lequel il va avoir une séance, au mois de mars, pour le dépôt des mémoires, et par la suite, c'est le Conseil municipal qui va adopter le règlement. Si le règlement est adopté. Mais, non, présentement, le projet n'est pas adopté.

Mme EMILY SELISKAR :

1120 Mais par contre, on parle de peut-être commencer la construction cet été, si j'ai bien compris. Ça va être assez bientôt, qu'il va être autorisé, à la suite des consultations? C'est comme, j'imagine, ça fait des années que vous travaillez là-dessus, sur la proposition, puis c'est déposé, puis, *you know*, redéposé. So, c'est prêt à partir, j'imagine, est-ce que j'ai bien compris ça?

1125 **LA PRÉSIDENTE :**

En fait, j'ai de la misère... Je pense qu'on a tous de la misère à vous comprendre, donc, si je vous interprète mal, vous me le direz. Mais je vous rappelle que nous, comme commissaires, on va remettre un rapport. On ne va pas prendre trois ans pour écrire ça. On veut tous les trois partir en vacances cet été, donc ça va être fait avant qu'on parte. C'est le président de l'Office qui remet le document de consultation aux autorités de la Ville, et donc, les gens de l'arrondissement vont aussi avoir le rapport. Et là, ce sera à l'arrondissement de décider ce qu'ils font.

1130

Vous vous rappelez que, dans la présentation et j'aimerais que vous le redissiez, s'il vous plaît. Dans la présentation que vous avez faite tout à l'heure, que le projet avait été adopté, n'est-ce pas? Ou avait été présenté favorablement? Redonnez-nous les dates, là.

1135

M. MATHIEU PERREAULT :

1140 Le projet a été présenté...

LA PRÉSIDENTE :

J'aurais besoin des micros pour le promoteur. Pour l'arrondissement, pardon.

1145

M. MATHIEU PERREault :

Donc, en fait, le projet a été présenté au Comité Jacques-Viger pour obtenir un avis favorable. Ça, c'était l'été dernier. Donc ça, c'était la première étape pour pouvoir aller en processus de l'article 89. Par la suite, une fois que cette étape-là a été franchie, il y a eu un dépôt du projet de règlement au Conseil municipal. Et ensuite, le Conseil municipal a adopté un projet de règlement et a officiellement mandaté l'OCPM pour faire la consultation. Mais le projet de règlement, comme on dit, c'est un projet de règlement, il n'est pas encore adopté, donc il n'est pas en vigueur.

1150

LA PRÉSIDENTE :

Mais il est écrit. Il peut être modifié, mais il y a déjà eu du travail. Je pense que c'était un peu la question de madame, le sens de sa question. Alors je me permets de l'interpréter parce que je ne comprenais pas vraiment tous les bons mots, là, c'était difficile à suivre.

1155

1160

Mme EMILY SELISKAR :

O.K., bien merci, vous l'avez bien compris. Merci pour votre interprétation. J'ai une deuxième question, est-ce que je dois demander?

1165

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes à votre deuxième question, je crois. Il va falloir que je vous demande de vous réinscrire, je suis désolée. Non? Non, c'est la première question. Donc oui, vous pouvez continuer, madame. Une dernière question.

1170

Mme EMILY SELISKAR :

1175 Moi, je reste sur la rue Pierre-Gadois, O.K., so je fais partie de la ville de Montréal et non
d'Anjou, mais je vais faire face au bâtiment C. Je vais faire face au bâtiment C, puis j'aimerais savoir,
du côté des lumières, le fait que c'est huit étages, est-ce qu'il y a eu une analyse? Je sais qu'on est
juste quelques voisins qui sont impactés par ça, mais je reste ici depuis 35 ans, 37 ans, même. Puis
j'ai appris de ce projet en rentrant chez moi ce soir vers 18 h avec la petite pancarte qui était dans
1180 la boîte à malle, par chance – merci beaucoup de l'avoir envoyée, sinon je ne l'aurais même pas
su. So la journée même de la consultation, j'ai appris qu'il y avait une consultation ce soir.

So j'aimerais savoir... et je suis un peu inquiète, comme vous pouvez penser, c'est bon le
développement, mais c'est des nouvelles pour moi. Puis j'aimerais savoir, du côté de la lumière, si
1185 l'architecte vous avez pris en considération c'est quoi l'impact? J'aimerais savoir ce sera quoi
l'impact pour moi qui fait face au bâtiment C, puis, je dirais, je pense que je suis plus vers le 8
étages.

LA PRÉSIDENTE :

1190 Monsieur l'architecte, on vous demande.

M. ÉRIC GAUTHIER :

1195 Donc, il y a eu des études d'ensoleillement de faites. Là, c'est difficile sans savoir quelle est
la maison, elle est où, est-ce que... On aurait besoin peut-être de plus de précisions pour répondre
directement à cette question, malheureusement, là, c'est difficile pour moi de répondre.

LA PRÉSIDENTE :

1200 Mais est-ce qu'on peut dire que l'étude d'ensoleillement est disponible?

M. ÉRIC GAUTHIER :

1205

Elle a été faite, oui, je crois qu'elle est...

LA PRÉSIDENTE :

1210

C'est parce qu'elle, la dame, elle n'a peut-être pas eu le temps, elle l'a su aujourd'hui qu'il y avait une consultation, donc...

1215

Je vous rappelle, madame, qu'il y a une étude d'ensoleillement qui a été déposée, que vous pouvez consulter sur le site. Il y a aussi une étude, je dirais éolienne, des vents, l'impact des vents, sur les piétons avec la construction de tours. Ces documents-là sont disponibles pour que vous puissiez analyser le tout, madame.

Mme EMILY SELISKAR :

1220

O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1225

Merci beaucoup. Je suis désolée que les gens l'aient appris ce soir parce que les dépliants sont partis depuis quand même quelques semaines, là. D'accord.

Autre question?

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1230

Oui, on poursuit en salle. J'inviterais Dino Atena à s'avancer au micro. Merci.

1235

M. DINO ATENA :

Hi, my question is in English.

1240

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

1245

M. DINO ATENA :

Since what I understood that the project is going to begin or may begin this summer, do you... Do you have a virtual tour of what that would look like on the outside? We are in 2023, I'm surprised that...

1250

LA PRÉSIDENTE :

Twenty-four.

1255

M. DINO ATENA :

Twenty-four. I'm surprised that you don't have a virtual tour of the outside, how it would look like compared to the existing resident buildings? So, do you have anything like that soon, or envisioning that kind of thing for us to envision what it's going to look like? Like, it's nice to see a diagram like that but it's hard to imagine what it looks like.

1260

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Messieurs et madame les promoteurs?

1265

M. MATHIEU MELANÇON :

1270 We're going to produce this kind of document later in the project, because it is very similar...
I know that we are planning on starting the construction this summer, which will be between June
and September. But there's a lot of money to be put on to produce this kind of document, while we
1275 still don't have a permit or an authorization for this project by now, we have to make sure that what
we are going to produce is going to be according to what is approved by the City, so it's going to be
further in the project, further in the process of obtaining a permit, but it will depend again on the
quickness for obtaining the permits for the project. That's what I can say.

M. DINO ATENA :

1280 OK. So the project may not even happen, you're saying there's a possibility it won't even
happen?

M. MATHIEU MELANÇON :

1285 No, what I mean is that if there are any modifications to it or something... It's going to
happen, we want it to happen for sure, but if there's any modification to it according to the permits
that will be provided, that kind of document you're asking for, it has to account for those
modifications. So that's why it's not produced yet, it's going to be further in the process.

M. DINO ATENA :

1290 O.K. The second question. So typically, on projects like this one, on completion, what would
be the impact on existing residents, in terms of the harmony of the environment as it is, as it will be
or what you envision to be, and... Because I live in the condos right next to the parking lot there, on
des Halles, what would be the impact on its value? Typically, what do you guys can... What can
1295 you see about that? Is it a good thing for us, or is it... So, environment and value.

M. MATHIEU MELANÇON :

1300 We can't speculate on something that we don't... It's not our expertise to evaluate the value of all the condos around the project. What we are doing is developing our project and seeing we have the studies for what the value could be on our project, but we don't have the expertise to evaluate the value of all the existing condos around the project. This is not...

M. DINO ATENA :

1305 So you have no idea at all? What typically happens to values, it's hard for me to believe that, but... All right, thank you.

LA PRÉSIDENTE :

1310 Merci. Moi, ça m'amène à une question, cependant. Si vous voulez commencer les travaux cet été, et que vous avez dit que les marchés fermiers seraient toujours actifs, est-ce que ça veut dire que les marchés fermiers vont être... Si le projet est accepté, bien sûr, que les marchés fermiers vont être déménagés dès cet été sur le boulevard?

1315

M. MATHIEU MELANÇON :

C'est l'objectif.

1320

LA PRÉSIDENTE :

C'est l'objectif? O.K. Merci. Ça va? C'est parce que j'ai vu des mouvements, je n'étais pas sûre.

1325

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

On poursuit en salle avec madame Marie Petriello.

Mme MARIE PETRIELLO :

1330 Bonsoir, good evening.

LA PRÉSIDENTE :

1335 Bonsoir.

Mme MARIE PETRIELLO :

1340 So, the question I have is with regards to the garages. I understand that there will be underground garages to accommodate these units. Where will the exit be for all these garages? Is it going to be exclusively, the cars will come out onto avenue des Halles? Because avenue des Halles is a very small street. I live on that street, there is a lot of congestion there at Christmas time, during the holidays. So, if we have approximately 700 additional units and vehicles coming out onto avenue des Halles, then I would be highly concerned.

1345 **LA PRÉSIDENTE :**

 Merci. Alors, la sortie et l'entrée des voitures des tours A et B est...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1350 Est-ce que c'est possible de remettre la présentation que j'ai faite tantôt?

LA PRÉSIDENTE :

1355 Ça, c'est celle des piétons, cependant.

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1360

Celle avec les véhicules, je pense, c'est celle tout de suite après.

Est-ce que je peux répondre en français?

1365

Mme MARIE PETRIELLO :

Bien sûr, je le comprends.

1370

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Merci.

1375

Mme MARIE PETRIELLO :

Pas de problème.

1380

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Donc, la question des accès automobiles sur le boulevard des Galeries-d'Anjou, ce sont les mêmes qui sont maintenues, sur Jean-Talon également, alors que sur l'avenue des Halles, on les a concentrées à un seul endroit. Par contre, les résidents des futures tours vont pouvoir accéder par n'importe laquelle des entrées où instinctivement... probablement que ça va être l'avenue des Halles qui va qui va être utilisée.

1385

Mais, il y a une étude de circulation qui a été faite par nos spécialistes, et il y a déjà des problèmes de circulation dans le secteur, et avec l'arrivée des tours à bureaux, les problèmes sont à peine amplifiés. Et il y a des propositions qui sont faites dans cette étude-là, une question de minutage des feux de circulation, et c'est une responsabilité de la Ville de Montréal, en fait, de voir

1390

à ajuster ce cycle-là de feux et de minutage pour améliorer la fluidité. Autrement, l'étude démontre qu'il n'y a pas d'impact significatif.

M. MATHIEU MELANÇON :

1395

Si je peux me permettre, les accès véhiculaires restent les mêmes. On garde un accès, dans le fond, autour de tout le site, et non pas seulement l'avenue des Halles d'Anjou. Si vous regardez l'accès qui se fait, la ligne rouge, dans le fond, si vous voyez sur le plan, la ligne rouge à côté de la ligne jaune qui rentre vers le stationnement souterrain. L'accès le plus propice se fait, en réalité, par les Galeries d'Anjou.

1400

Non seulement ça, il faut aussi considérer qu'on interdit l'accès des camions par l'accès des Halles d'Anjou. Donc, à mon avis, le site en tant que tel va réduire la circulation des véhicules lourds particulièrement, et ne nécessite nullement d'avoir un accès dense sur les véhicules légers également.

1405

LA PRÉSIDENTE :

Votre deuxième question, madame?

1410

Mme MARIE PETRIELLO :

1415

O.K. Bien, l'autre, elle a été répondue. This is a high-end project. When I look at it, Jadco is a high-end developer. It looks nice and all, for sure, and it will revitalize the area. But I'm just asking. Are you confident, based on market research, that these units will rent? Because I know you mentioned earlier that you're not disclosing the price, the rental price for each unit, but I look at Novelia, which has been built recently, and I had a look at that. Every floor, right now, has about five to eight units that are not rented. So, it is forty... I need to look back, I don't want to say accurately, but it is about 42 % unrented right now. This is a new development and I've seen many comments on social media of potential tenants saying: "This is beyond our means, we do not have money to

1420 pay \$2,000 a unit rent per month.” So, it’s just a concern... Has extensive market research been done to know that these kinds of units will get rented in this area?

M. MATHIEU MELANÇON :

1425 En fait oui, il y a beaucoup d’études qui sont faites, des études de faisabilité, des études de marché. Beaucoup de firmes expertes en la matière sont impliquées dans le projet. On ne proposerait pas un projet si on n’était pas 100 % confiant sur le succès de celui-ci.

Mme MARIE PETRIELLO :

1430 Même basé sur l’autre qu’on voit qu’il ne se loue pas très bien? En ce moment, en tout cas. Peut-être dans un temps futur, ça va bien aller... O.K. C’est juste ça qu’on regarde. Parce que c’est énorme comme projet. C’est 700... À peu près, 600 et quelques, que vous avez dit. Alors c’est juste la question de qu’est-ce qu’on amène dans le quartier. Puis c’est vraiment énorme pour une petite rue, l’avenue des Halles, là, tu sais, c’est un peu centre-ville.

1435

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais là, vous êtes dans le commentaire. Puis ça, je vous demanderais de venir nous le redire à partir de demain ou de nous l’écrire à partir de demain.

1440

Mme MARIE PETRIELLO :

Parfait. Super. Merci beaucoup.

1445

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1450 **Mme CAROLINE D'AUTEUIL :**

On passe à la tribune téléphonique maintenant, avec Alexander Niszhelski. Monsieur Niszhelski, vous pouvez ouvrir votre micro. Merci.

1455 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, monsieur.

Monsieur, êtes-vous là?

1460

M. ALEXANDER NISZHELSKI :

Oui, allô?

1465 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bonsoir.

M. ALEXANDER NISZHELSKI :

1470

Bonsoir, merci beaucoup. Bien, moi, j'ai d'abord une question... Bien, merci beaucoup pour la présentation, c'est très, très, très intéressant. J'aimerais d'abord poser une question concernant les accès piétons à partir de la future station de métro. Je ne sais pas si vous avez une idée de quels seront les chemins prévus à partir du boulevard des Galeries-d'Anjou, à partir de la nouvelle station du métro qui se bâtie, on l'espère, d'ici quelques années?

1475

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que vous pouvez remettre la carte qui montrait où sont les stations de métro à venir?
Peut-être que ça serait plus facile pour les gens de voir?

1480

Mme DANIELLE CASARA :

Ce serait au début, avec les cercles concentriques.

1485 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

En fait, nous, sur le site, sur notre site où on développe, on a prévu les liens piétons. Mais en dehors de notre site, on n'est pas habilité à faire des cheminements piétons pour se rendre jusqu'à la station de métro. C'est chacun des propriétaires qui devra faire en sorte que chacun de leurs sites soit accessible pour arriver à la station de métro.

1490

LA PRÉSIDENTE :

Chacun des propriétaires?

1495

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Bien, chacun des voisins qui vont être impactés. Je pense aux Galeries d'Anjou entre autres. Il y a une station de métro à proximité de leur site ou même sur le site même. Bien, techniquement, ils vont peut-être être invités à avoir un lien piéton pour se rendre jusqu'à la station.

1500

Chez nous, sur le terrain des Halles, on a prévu un cheminement piétonnier pour se rendre sur le boulevard des Galeries-d'Anjou, le traverser aux feux de circulation, mais ensuite on n'est pas maître de ce qui appartient à nos voisins, là.

1505

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Je vais vous poser la question différemment pour moi? Dans les premières diapos, il y a des cercles. Vous vous souvenez, là, le grand cercle avec les écoles, les ci, les ça.

1510

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Oui.

1515

LA PRÉSIDENTE :

Et on voyait le trajet de métro. Et moi, ce soir, ma question a été, est-ce que ce serait plus facile comme ça de se rendre à Langelier, que ça s'appelle? J'ai de la misère à lire, c'est Langelier, plutôt qu'Anjou connaissant... Qu'Anjou, bien, on est dans un grand stationnement puis c'est un grand boulevard à traverser.

1520

Est-ce qu'il y a eu des... vous vous êtes posé ce genre de question là, ou vous dites « ça ne nous regarde pas du tout », puis c'est à la STM de travailler ça?

1525

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Bien, en fait, sur le terrain des Halles, ce qu'on propose, il y a un lien piéton, là, qui part des entrées et sorties des nos 2 tours A et B, vers la rue Jean-Talon, et à partir de la rue Jean-Talon, les gens peuvent cheminer vers l'ouest pour se rendre à la station.

1530

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1535

M. MATHIEU MELANÇON :

Ça va de soi. On ne peut pas parler pour les autres propriétaires en effet, ça ne serait pas le but de l'exercice ce soir, je pense. Le but c'est de parler de notre projet. Ça va de soi, par contre, que par logique, la venue d'un nouveau métro, chacun des propriétaires va vouloir créer un accès adéquat au métro à venir pour faciliter l'accessibilité. Ça va de toute logique. Toutefois, bien sûr, on ne peut pas adresser ce soir ce qui est dans les intentions des propriétaires voisins.

1540

LA PRÉSIDENTE :

1545 D'accord. Désolée. Est-ce que vous aviez une deuxième question?

M. ALEXANDER NISZHELSKI :

1550 Oui, bien, je comprends bien le rapport avec les autres propriétés, sauf que je voyais dans une des diapos qui a été présentée, qu'il y avait comme un accès piéton au Sud. Donc, je me demandais justement comment les gens allaient traverser le boulevard des Galeries-d'Anjou pour se rendre au métro. Mais je comprends bien que ça, il s'agit de... du développement du site, des accès qui seront faits sur la nouvelle station. Donc, ça va.

1555 Oui, ma deuxième question c'est concernant : est-ce qu'il y a une ouverture à revoir les ratios de stationnement par logement. On s'entend que, bien, il y va avoir une nouvelle station de métro, on n'est pas loin de la station de métro Honoré-Beaugrand. Il y a une ouverture à réduire ça pour avoir plus d'espace pour le verdissement, même avoir plus d'espace pour des logements?

1560 Parce que si j'ai bien compris dans la présentation, il y avait quand même l'intention de construire un stationnement par logement lors des premières phases. Donc, ça me semble beaucoup, mais je pose quand même la question s'il y a une ouverture à réduire ces ratios.

LA PRÉSIDENTE :

1565 Alors, ce serait peut-être plus à l'arrondissement que la question se pose? Parce que là, ce que j'ai compris, c'est que le promoteur s'est aligné sur les demandes de l'arrondissement en termes de ratios pour les stationnements. Si j'erre, vous me le direz, mais je pense que j'ai compris ça.

1570 Donc, la question c'est : est-ce qu'Anjou, avec l'arrivée du métro, pense modifier sa réglementation concernant les ratios de stationnement logement?

M. MATHIEU PERREAULT :

1575

Dans le cas de ce projet-là en particulier, il y a un article, justement, dans le projet de règlement où on est venu enchâsser le ratio de stationnement, où justement, en fonction des phases le ratio diminue, donc on passe d'une case par logement pour la phase A à 0,9 case pour le volume B, puis on termine pour le volume C à 0,5 case par logement, donc on vient réduire.

1580

Ce qu'il faut comprendre c'est qu'il y a une période de transition, hein. Le métro est annoncé pour 2030, puis on... est-ce que ça va être 2030, 2031, on ne le sait pas encore. Donc, le temps que les logements arrivent versus l'ouverture du métro, il y a une petite période de transition. Donc, pour l'instant, dans l'arrondissement, là, notre ratio général pour ce type de logement là, c'est 0,75 unité par logement.

1585

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, merci. Madame Luba.

1590

Mme LUBA SERGE :

J'ai une question. En termes de stationnement, est-ce qu'on prévoit du stationnement pour les véhicules électriques, est-ce qu'on prévoit du stationnement pour les vélos, et la même chose pour... Si j'ai bien compris, il y a une piste cyclable le long du boulevard d'Anjou, c'est ça, en face. Est-ce qu'il y a un accès à cette piste cyclable aussi?

1595

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Pour la question des stationnements pour véhicules électriques : oui, il y a quelque chose de prévu dans le souterrain, évidemment, là, pour desservir les résidents. Dans d'autres projets que Jadco a faits, il est même question d'avoir de l'autopartage. C'est quelque chose qui pourrait être regardé, qui est en étude en ce moment.

1600

1605 Pour la question des vélos, évidemment, là, il y a des règles à respecter, en vertu de la réglementation, pour offrir des supports à vélo et des casiers pour les cyclistes. Le lien du site vers la piste cyclable, moi, je ne suis pas en mesure d'y répondre, je ne sais pas, il y a peut-être quelqu'un à l'arrondissement qui...?

1610 **M. MATHIEU PERREAULT :**

En fait, c'est la traverse, donc il n'y a pas de... La piste cyclable, elle va traverser le boulevard des Galeries-d'Anjou, puis elle est là de l'autre côté. Donc, là, à ce moment-là, il faudrait voir plutôt au niveau... On pourrait peut-être vous revenir avec une réponse plus précise, mais les 1615 pistes cyclables, généralement, c'est plus géré avec la Ville centre, alors ce serait de voir au niveau des aménagements qui doivent être faits, comment cette connexion-là pourrait être officialisée.

Mme LUBA SERGE :

1620 O.K. Mais pour les gens qui habitent les tours, qui sont en vélo, qui veulent prendre la piste cyclable, ils vont le faire entre les voitures, sur le trottoir? Est-ce que...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1625 Les stationnements à vélo vont être à l'intérieur, donc ils vont sortir du stationnement et ils vont emprunter le trottoir debout à côté du vélo, techniquement, et ensuite, rendus sur la piste, là, ils vont pouvoir enfourcher le vélo.

Mme LUBA SERGE :

1630
Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1635 D'autres réponses là-dessus?

Mme MARIE-CHRISTINE CHARTRAND :

Je veux juste ajouter qu'on a un plan, des développements, pour les pistes cyclables à l'arrondissement, donc on va pouvoir le transmettre puis le mettre en ligne.

1640

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, c'est bon. Alors merci beaucoup pour vos questions. Je passerais...

1645

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

On reste à la tribune téléphonique. J'inviterais madame Salera à bien vouloir ouvrir son micro. Merci.

1650

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, madame.

Mme SALERA :

1655

Bonsoir. Oui, moi j'ai une question au sujet de la hauteur des tours A et B.

Vous m'entendez?

1660

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Est-ce que vous voulez savoir, il y a combien d'étages, ou vous voulez avoir la hauteur en mètres?

1665

Mme SALERA :

1670 En fait, je comprends qu'il va avoir 19 étages pour les tours A et B. Et ma question est :
pourquoi est-ce que les tours vont être aussi hautes? Elles vont dépasser la hauteur de l'édifice
Equifax, si je ne me trompe pas?

1675 Et selon moi, moi j'habite sur la rue Bélanger. Quand je regarde vers le Nord en ce moment,
je vois la bâtisse qui est au nord de Jean-Talon avec le logo de la Banque Royale, et je me demande
si les tours A et B, à 19 étages, est-ce qu'elles vont être si hautes que cet édifice-là, qui appartient
à la Banque Royale?

LA PRÉSIDENTE :

1680 Est-ce que... chez le promoteur, vous êtes capable de répondre? Monsieur l'architecte,
vous avez travaillé cette question?

M. ÉRIC GAUTHIER :

1685 Il faudrait effectuer une vérification de ce bâtiment-là spécifiquement. Je n'ai pas le chiffre,
je ne connais pas le chiffre pour la hauteur de cet édifice-là. Je ne sais pas si à l'arrondissement,
quelqu'un a des données là-dessus?

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1690 Je ne sais pas si, sur la présentation, on a...

LA PRÉSIDENTE :

1695 Là, on parle des tours dorées, hein, c'est ça?

Mme SALERA :

1700 Oui, la tour dorée avec le logo de la Banque Royale. Alors, pour moi, pour l'instant, c'est mon point de repère. Alors ma question, elle est vraiment : pourquoi est-ce que vous bâtissez des tours qui sont de 19 étages quand toutes les autres tours alentour de nous, si je fais le coin Jean-Talon, les Halles, Bélanger, Galeries d'Anjou, le maximum, c'est à peu près 13 ou 15 étages.

1705 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui?

M. MATHIEU MELANÇON :

1710

Bien, en fait, il faut comprendre que la hauteur du bâtiment, le nombre d'étages, est selon la réglementation actuelle. On respecte le règlement actuel, dans le fond, de l'arrondissement et du secteur présenté.

1715

De toute évidence, dans une pleine crise du logement, on va maximiser la densité sur le potentiel d'un site à développer, ça va de soi. On veut construire le plus d'unités possible pour pallier la crise du logement, et on s'est rendus à la hauteur qui est permise par le règlement actuel.

Donc, voilà pourquoi on a 19 étages.

1720

LA PRÉSIDENTE :

Voilà la réponse à votre question, madame. Est-ce que vous aviez une deuxième question?

1725

Mme SALERA :

Non, c'était tout.

LA PRÉSIDENTE :

1730

Merci beaucoup. Je voudrais annoncer aussi que le registre pour avoir un droit de poser des questions ferme dans 10 minutes. Alors, ceux et celles qui ont posé des questions une première fois et qui voudraient revenir, là, c'est le temps d'y aller. Ou les personnes qui se décident à la dernière minute, là, vous êtes vraiment dans les 10 dernières minutes, d'accord?

1735

On passe à une autre personne?

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1740

Oui, madame la présidente, c'est pour l'instant notre dernière question. Si personne ne s'inscrit au registre à nouveau, alors nous sommes à la tribune téléphonique avec Adrianna. On l'invite à ouvrir son micro. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1745

Bonsoir.

Mme ADRIANNA :

1750

Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

On vous entend bien.

1755

Mme ADRIANNA :

Ma première question sera : est-ce que... parce que si j'ai bien compris, la construction, ça va s'étaler sur quatre ans et demi, six ans, là, à peu près. Est-ce qu'il y a des mesures qui vont être

1760 prises au niveau de la poussière, les bruits. Parce que les résidents qui sont alentour, c'est sûr que ça va déranger. Alors la question c'est : y a-t-il des mesures qui vont être prises, si ça va construire juste de 7 à 3? Ou y a-t-il des murs qui vont être faits pour... des murs temporaires, je veux dire? Est-ce qu'il y a quelque chose qui est prévu par le promoteur?

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., on va voir si des mesures d'apaisement du bruit, de la diminution de la poussière, est-ce qu'il y a des mesures qui sont prises, là?

1770 **M. MATHIEU MELANÇON :**

1775 En fait, là, c'est ça que oui, il y en a. On compte, bien entendu, passer le balai de rue régulièrement aux alentours pour éviter que la poussière s'étale sur le voisinage. Également, on peut faire de l'arrosage dans les périodes de démolition ou quoi que ce soit à ce niveau-là. Donc, oui, la poussière se contrôle, c'est quelque chose qu'on fait régulièrement.

1780 Et d'ailleurs, dans les projets, d'autres projets qu'on a, on est toujours à l'écoute des voisins, pour assurer le bon échange et que la qualité de vie reste excellente pour les voisins qui sont proches des sites de la construction, que ce soit au niveau de la poussière, au niveau aussi du bruit. On respecte toujours les normes de la Ville, les heures réglementées à ce niveau-là.

On fait notre travail de façon rigoureuse pour s'assurer que les voisins ne soient pas impactés par la construction.

1785 **LA PRÉSIDENTE :**

Avez-vous un système de ligne ouverte, ou de comité ou de truc comme ça, de bon voisinage?

1790

M. MATHIEU MELANÇON :

1795 Oui, il y en a qui s'instaurent par projet. Un courriel peut en effet s'ouvrir spécifiquement pour adresser les questions ou des demandes spécifiques par rapport au projet de construction. Donc définitivement, il y a des lignes qui peuvent se créer comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

1800 Merci. Votre deuxième question, madame?

Mme ADRIANNA :

1805 Ma deuxième question serait de savoir en quoi le projet est structurant pour la communauté, parce que, honnêtement, je suis un peu déçue que la plupart des logements, ce sont des logements locatifs. Pour moi, c'est plus une *business* pour le promoteur. Peut-être qu'on s'attendait plus à ce qu'il y ait des logements pour acheter. On veut que les jeunes restent. Puis le point, parce que, si j'ai bien compris, il y a beaucoup de logements plutôt, des lofts ou des petits logements, peut-être que les promoteurs pourraient nous dire pourquoi c'est structurant, ou la Ville de Montréal, la Ville d'Anjou pourrait nous dire en quoi c'est structurant pour la communauté. Puis est-ce que c'est prévu qu'ils vont réfléchir au pourcentage de ce qui est en location...

LA PRÉSIDENTE :

1815 O.K. Et votre question, votre question plus précise, madame, porte sur... L'impact d'avoir plus de locataires dans le quartier? Je ne comprends pas votre question.

Mme ADRIANNA :

1820 En fait, je veux savoir pourquoi c'est un bon projet pour le quartier, admettons, parce qu'il y a plus, surtout, de logements, c'est qu'on ne fait pas venir ces gens, puis ce sont des logements qui

sont des petits appartements, si j'ai bien compris... Est-ce que la Ville pourrait me dire en quoi c'est bon pour la communauté, ou si c'est juste une *business*, là?

LA PRÉSIDENTE :

1825

Bien là, je demanderais aux représentants de l'arrondissement si ce projet-là est vu comme un bon projet pour le développement d'Anjou, où il aurait plus de locataires, moins de propriétaires... Est-ce que ça ressemble, en termes de tenure, à ce qu'on retrouve dans l'arrondissement d'Anjou?

1830

M. RÉJEAN BOISVERT :

Je n'ai pas les chiffres exacts, madame la présidente. Par contre, bon, l'arrondissement ne peut pas gérer le mode de tenure d'un immeuble. Si le projet est bon, nous le présentons ce soir. Nous croyons, à l'arrondissement, avec l'arrivée du métro, qu'il faut densifier le secteur. Bon, les terrains coûtent de plus en plus cher, naturellement. Il faut avoir de bons projets de verdissement également. Mais je n'ai pas de chiffres exacts pour le nombre de locataires versus propriétaires à Anjou.

1835

LA PRÉSIDENTE :

1840

Merci. Alors madame, vous voyez, on ne peut pas vraiment répondre sur la composition actuelle d'Anjou. Mais on comprend que l'arrondissement est favorable quant au projet tel qu'il est présenté, c'est-à-dire une très grande majorité de locataires par rapport aux futurs peut-être propriétaires du bâtiment C.

1845

Je pense que j'ai bien placé ça. Moi, je n'ai... on n'a pas d'autres questions?

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1850

Oui, on en a une.

LA PRÉSIDENTE :

1855 Ah, on en a une. Alors je vais attendre pour poser mes propres questions plus tard. Alors, ce serait le tour de...?

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1860 Alors, c'est le tour de Mario Piccirelli qui est en salle avec nous.

LA PRÉSIDENTE :

Bonsoir, monsieur.

1865 **M. MARIO PICCIRELLI :**

1870 Bonsoir, alors ma question sera plus pour le développeur et les promoteurs du projet. En ce moment, est ce qu'il y a eu des pourparlers pour le premier étage mezzanine de la tour A et B, si ça peut être loué pour des buts commerciaux, pour de la compétition dans les magasins qu'il y a en ce moment dans les Halles d'Anjou?

M. MATHIEU MELANÇON :

1875 Non, il n'y a aucun commercial qui va être construit dans le développement qu'on présente aujourd'hui.

M. MARIO PICCIRELLI :

1880 Alors, sur la phase... sur le niveau 1 des tours, il n'y aura pas de commercial?

M. MATHIEU MELANÇON :

1885 Un lobby pour entrer dans les tours, chacun un lobby, puis un espace de stationnement couvert pour le commercial.

M. MARIO PICCIRELLI :

1890 Parfait. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1895 Puis une piscine par-dessus.

1900 Mais moi, je vais en profiter... Moi, j'ai une question depuis quelques semaines qui est toujours la même. Le basilaire a un étage, puis un chalet, et le tout est adossé à une structure qui s'appelle les Halles qui a des fenêtres en haut de leur structure. Moi, ma question c'est le basilaire, il arrive où par rapport aux fenêtres?

M. ÉRIC GAUTHIER :

1905 Faudrait peut-être remettre... Il y a une coupe, je crois, qui était à quelle page...

1910 La page précédente, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1910 Parce que je les ai regardés beaucoup, puis ce n'est pas si simple de voir si les...

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

1915

C'est la page 19 de la présentation que j'ai faite tantôt. Voilà.

M. ÉRIC GAUTHIER :

1920

Donc vous voyez à gauche, en rose, les Halles d'Anjou?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1925

M. ÉRIC GAUTHIER :

Puis le bâtiment, donc la partie en gris, c'est la partie stationnement. Donc, la partie stationnement est à peu près de la même hauteur que le mur arrière des Halles d'Anjou. Mais avec les toitures compliquées, là, il y a des changements dans la volumétrie de la toiture vers le point le plus haut, mais on est à peu près de la hauteur du mur arrière, le mur des Halles d'Anjou.

1930

LA PRÉSIDENTE :

Donc, il faudra enlever les fenêtres qui sont là?

1935

M. ÉRIC GAUTHIER :

Les deux murs, lorsqu'ils vont se toucher, ça va devoir être comme un mur coupe-feu, on va dire, là. Chaque partie devrait être avec de la maçonnerie pour empêcher la propagation du feu d'un à l'autre. Tout à fait.

1940

1945

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci.

Monsieur, vous n'aviez pas une deuxième question? Non? Merci.

1950

Mme DANIELLE CASARA :

On se demandait aussi pourquoi, dans le document, je vais citer : « Le projet propose d'agrandir le bâtiment existant ». Votre notion d'agrandissement du bâtiment existant, ça réside uniquement dans le basilaire, mais le basilaire, il va être à l'extérieur du bâtiment existant. Pourriez-vous préciser?

1955

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

En fait, au niveau réglementaire, on doit faire un seul bâtiment isolé. On n'a pas le droit d'avoir de bâtiments jumelés sur le site.

1960

Mme DANIELLE CASARA :

O.K.

1965

Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :

Donc c'est pour ça qu'on... la construction va faire en sorte que les Halles avec les deux tours plus le... avec les trois tours, en fait, ça va constituer un seul bâtiment.

1970

Mme DANIELLE CASARA :

O.K.

1975

LA PRÉSIDENTE :

D'où le terme agrandissement.

1980 **Mme ANNE-CLAIRE LEFEBVRE :**

Exact.

LA PRÉSIDENTE :

1985

Est-ce qu'il y a d'autres questions de la part des citoyennes et des citoyens?

Mme CAROLINE D'AUTEUIL :

1990

En fait, madame la présidente, personne ne s'est réinscrit depuis les dix dernières minutes, donc il est 21 h et le registre est maintenant... pour la salle ainsi que pour la tribune téléphonique, est maintenant fermé. Comme nous n'avons plus de questions, c'est ce qui nous amène au mot de la fin.

1995 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, avant le mot de la fin, je pense que les commissaires ont le droit de poser des questions, n'est-ce pas? Nous sommes dans les temps, on n'a pas dépassé 10 h. Donc, moi, j'en profiterais pour que nous puissions poser nos questions plutôt que de les écrire et d'avoir les réponses par écrit dans quelques semaines, on pourrait faire ça ce soir?

2000

Mme LUBA SERGE :

Oui, moi j'aimerais comprendre un petit peu mieux le logement abordable dans le projet. Il y a une compensation financière à la Ville parce que pas de logement social ni abordable, sauf qu'il

2005

y a du logement abordable, SCHL, alors peut-être que vous pourriez expliquer un peu, est ce qu'il y a une entente signée, combien de logements abordables? Comment ça va fonctionner?

M. MATHIEU MELANÇON :

2010

Il n'y a pas d'entente de signée particulièrement, c'est ce qu'on a présenté, c'est, dans le fond, c'est 10 % de logements abordables selon les normes de la SCHL. Mais pour ce qui est des règlements, il y a une disparité finalement avec le 10 %, avec les logements abordables qui sont selon le 20-20-20, et je me référerais finalement peut-être plus à l'arrondissement à savoir c'est pourquoi, dans le fond, puis, d'où viennent les disparités au niveau de cette réglementation-là.

2015

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que l'arrondissement peut répondre?

2020

M. MATHIEU PERREAULT :

Oui, malheureusement, là, tout ce qui touche le règlement, le RMM, c'est plus au niveau de la Ville centre, donc il faudrait que nous, on valide avec nos collègues du service de l'habitation pour pouvoir répondre.

2025

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Donc, on aura une réponse écrite à cela. D'accord, merci.

2030

D'autres questions, mesdames? On avait beaucoup de questions, mais les citoyens en ont posé qui ressemblaient aux nôtres.

2035

D'autres questions? Bien, écoutez, on avait trois pages de questions, mais les citoyens et citoyennes en ont posé qui ressemblaient aux nôtres. Donc, il se pourrait, je vous le répète, que nous, comme commissaires, au cours de nos travaux, ayons plus de questions à poser, et à ce

moment-là, par l'entremise de notre analyste, nous ferons parvenir les questions aux promoteurs et à l'arrondissement, et les réponses seront sur le site, et tout ça devrait arriver avant qu'on vous invite à venir présenter votre opinion à l'oral. D'accord?

2040

Alors je déclare maintenant que la séance des questions et réponses est terminée. Je voudrais remercier les représentants de l'arrondissement, merci beaucoup, et ceux des promoteurs, je vous remercie.

2045

Je vous souligne que dès demain, les informations communiquées ce soir seront disponibles sur notre site Internet. Si vous ne voulez pas revoir toute la vidéo puis que vous voulez attendre la transcription, bien, ça sera dans une semaine, une semaine et demie.

2050

Je vous rappelle que vous pouvez nous faire part de vos opinions dès demain, et ce, jusqu'au 14 mars. Pour ceux qui souhaitent présenter une opinion devant les commissaires, vous devez vous inscrire avant le 14 mars en composant le numéro qui apparaît à l'écran... Je ne le vois pas... Oui, il est là, le numéro.

2055

Les séances d'audition des opinions débuteront le 19 mars et se dérouleront au bureau de l'OCPM qui, je le rappelle, est dans le centre-ville. Au nom de tous les commissaires...

2060

Bien, c'est parce que c'est marqué dans les bureaux de l'OCPM, j'étais très surprise. Bon, ça va être ici, ce qui me semblait... que ça fait bien plus d'adon que de s'en aller au centre-ville. Mais moi, je lis ce qu'on m'a écrit, hein? Vous savez, je suis une fille... une femme obéissante.

2065

Je vous remercie, au nom de tous les commissaires, je voudrais vous remercier de votre participation, puis je vous souhaite une bonne fin de soirée et un retour sécuritaire à la maison. Merci, au revoir.

AJOURNEMENT

2070

Je, soussignée, Anne-Marie Venne, sténographe officielle n° 361317-8, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription fidèle et exacte des notes recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement.

2075

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

A handwritten signature in cursive script, reading "Anne Marie Venne", is written over a horizontal line.

2080

Anne-Marie Venne, s.o. n° 361317-8