

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

**ÉTAIENT PRÉSENTS :** M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM  
M. JACQUES INTERNOSCIA, président de la commission  
Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire  
Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire  
M. JOSEPH TCHINDA KENFO, analyste

**PLACE VERSAILLES**

---

**DEUXIÈME PARTIE**

---

**VOLUME 1**

---

Séance tenue le 17 septembre 2024, 13 h  
Auberge Royal Versailles  
7200, rue Sherbrooke Est  
Montréal (Qc) H1N 1E7

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 17 SEPTEMBRE 2024

**MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM, M. PHILIPPE BOURKE ..... 1**

**MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION, M. JACQUES INTERNOSCIA ..... 2**

### PRÉSENTATION DES OPINIONS :

M. Alain Masse, Syndicat des copropriétaires des condominiums Versailles..... 5

Mme Marilyn Tremblay, citoyenne ..... 14

Mme Corinne Belhassen, citoyenne..... 33

M. Jonathan Renaud, citoyen..... 43

Mme Élène Dubois, citoyenne ..... 53

### PAUSE

M. Olivier Vézina et Mme Lili Bergeron, Infologis de l'Est de l'île de Montréal..... 66

M. Patrick Quirion, citoyen ..... 76

M. André Savard, citoyen ..... 84

Mme Nathalie Durocher, citoyenne..... 100

M. Kevin Poitras, directeur, Mercier-Ouest Quartier en santé ..... 112

Mme Johanne Dubois, citoyenne ..... 127

**MOT DE LA FIN..... 134**

### AJOURNEMENT

## MOT DU PRÉSIDENT DE L'OCPM

### **M. PHILIPPE BOURKE, président de l'OCPM :**

5 Mesdames et messieurs, bonjour. Bienvenue à cette séance d'audition des opinions. C'est la partie consultation formelle de nos travaux. C'est à votre tour de vous exprimer sur le projet.

10 Lors de la séance du 27 août, il y a trois semaines, les citoyens ont dû se limiter à poser des questions, alors que ce sont en quelque sorte les représentants de la Ville et le promoteur qui ont été, si on peut dire, consultés.

Ils devaient présenter en détail le projet et répondre aux questions pour s'assurer que les citoyens ont bien compris le projet proposé.

15 C'est à votre tour aujourd'hui. La commission est à votre écoute. Elle veut entendre vos préoccupations et vos recommandations. Elle veut savoir ce qui est acceptable ou pas avec ce projet, ce qu'il faut améliorer, ce qui manque.

20 C'est en toute impartialité que la commission va faire ensuite son analyse et formulera des recommandations. Les commissaires sont des personnes intègres, compétentes et objectives. Ils ont en outre signé une déclaration d'engagement déontologique qui les enjoint à réaliser leur mandat en adoptant une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

25 Je vous laisse en leurs bons soins et je cède la parole au président, monsieur Jacques Internoscia.

30

**MOT DU PRÉSIDENT DE LA CONSULTATION**

**M. JACQUES INTERNOSCIA, président de la consultation :**

35

Mesdames et messieurs, bonjour. Alors, bienvenue à cette séance d'audition des opinions réalisée dans le cadre de la consultation publique sur le projet de redéveloppement du centre d'achat Place Versailles.

40

La séance va se dérouler en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais pourront le faire. This session will be conducted in French, but if you wish to address the Commissioners in English, you are welcome to do so.

45

Donc, je m'appelle Jacques Internoscia et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Monsieur Philippe Bourke, président de l'Office, m'a confié la présidence de cette consultation. Je suis accompagné par la commissaire Lorène Cristini, ici.

**Mme LORÈNE CRISTINI, commissaire :**

50

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

55

Bonjour Lorène. Et Danielle Sauvage, à ma gauche.

**Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire :**

60

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

65 Bonjour. Nous sommes appuyés dans nos travaux par l'analyste Joseph Tchinda Kenfo, ici présent.

70 Au nom de mes collègues et de l'Office, je vous remercie de l'intérêt que vous apportez à nos travaux depuis le début de cette consultation. Au total, 228 personnes et représentants de divers groupes ont manifesté leur désir de présenter oralement leur opinion devant les commissaires.

75 Nous les entendrons au cours de deux séances, aujourd'hui et de celle de demain soir. D'ailleurs, il y a des mémoires qui sont déposés et qui ne sont pas présentés, mais qui font aussi partie de nos travaux, qui vont aussi être pris en compte dans la rédaction de notre rapport.

80 Donc, ces opinions d'aujourd'hui et demain, présentées oralement, s'ajoutent à tous les mémoires qui ont été soumis par écrit, de même que près d'une centaine d'opinions recueillies par le biais des questionnaires en ligne.

85 Un grand merci à toutes les personnes qui ont pris le temps de participer à cette consultation.

90 Voyons maintenant le déroulement de la séance. Donc, nous allons entendre successivement 11 présentations, entrecoupées d'une pause de 15 minutes vers 14 h 50.

Chaque intervenant disposera de 10 minutes pour exposer son opinion, après quoi, les commissaires auront aussi 10 minutes pour échanger avec les intervenants.

90 Le bon déroulement des séances de consultation est une priorité pour l'Office. Pour nous en assurer, nous appliquons des règles qui ont pour but de maintenir un climat serein et respectueux.

95 Ainsi, je précise que vos interventions doivent viser exclusivement le projet à l'étude et doivent être exemptes d'attaques personnelles, de propos injurieux ou menaçants, ou encore, de propos pouvant porter atteinte à la réputation et au respect de la vie privée.

100 Par ailleurs, les commentaires ou manifestations d'approbation ou de désapprobation des personnes en salle ne sont pas non plus tolérés. Comme les applaudissements, par exemple, ce n'est pas nécessaire. Ce n'est pas toléré.

En tant que président de cette commission, j'ai la responsabilité d'assurer le respect de ces règles, afin de garantir que nos travaux permettront une participation constructive et productive.

105 La séance est webdiffusée. C'est pour ça que vous allez voir que la mécanique est ajustée en conséquence. Donc, elle sera également disponible dès demain sur le site de l'OCPM, à l'adresse que vous voyez à l'écran. Oui, c'est là.

110 Les transcriptions des présentations seront également mises en ligne dans les jours qui suivront.

115 Si, pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les interventions, les représentants de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et ceux du promoteur Place Versailles pourront user de leur droit de rectification dès la fin de cette séance, ou sinon, par écrit dans les 48 heures.

Les rectifications seront disponibles sur le site de l'Office à la page de la consultation.

120 À la suite des séances d'audition des opinions, les commissaires procéderont à l'analyse de l'ensemble de l'information soumise dans le cadre de la consultation. Ils en feront rapport et formuleront des recommandations.

125 Le président de l'Office soumettra alors le rapport à la mairesse de la Ville de Montréal, et le rapport sera rendu public deux semaines plus tard. Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

Donc, sans plus tarder, accueillons notre premier intervenant, monsieur Alain Masse, du syndicat des copropriétaires de condominiums Versailles.

130 Je continue, excusez-moi. Donc, monsieur Masse, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.

135 Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera deux minutes. Et maintenant, nous vous écoutons. À vous la parole.

**M. ALAIN MASSE, Syndicat des copropriétaires des condominiums Versailles :**

140 Bonjour, mesdames les commissaires. Bonjour, monsieur le président. Oui, je suis vice-président des condominiums Versailles, qui se trouvent à être au nord de la Place Versailles, sur la rue Pierre-Corneille.

145 On est cent copropriétaires et deux cent cinquante personnes qui y habitent. J'ai fait des représentations depuis 2021 à la Ville de Montréal, mettant en garde ou donnant des opinions relativement à la hauteur prévue des bâtiments et à une densification que je pourrais parler présentement de démesure de densification.

Je vais aborder les points... On n'a pas la diapositive, hein?

**LE PRÉSIDENT :**

150 Devant vous, est-ce que...

**M. ALAIN MASSE :**

155

Ah, là, elle vient d'apparaître. O.K. Donc, on est vis-à-vis le Bureau en gros, dans l'allée... genre de rue qui mène vers la rue Pierre-Corneille au nord.

160

C'est un très beau bâtiment et, selon les plans qui nous sont déposés présentement, on a devant... pour cacher ce beau bâtiment-là, on a des bâtiments de 12 à 25 étages.

Je précise qu'on a six étages au bâtiment présentement. On parle du double ou du quadruple de la hauteur, d'où mon terme de « démesure ».

165

Je vais vous parler de la hauteur, je vais vous parler de la densité. Mes voisins vont vous parler de... Mes voisins des condominiums vont parler des... de déplacement de certains bâtiments, des... du stationnement, la problématique de stationnement, et la circulation.

170

Donc, on a l'impression que... On a plus que l'impression. On va devenir la ruelle du projet. Il n'y a pas d'intégration à l'intérieur de ce projet-là pour ce qui est alentour.

175

De la rue Trianon vers la rue de Boucherville, il y a une gradation. De la rue Pierre-Corneille, c'est un mur. Le mur de Fermont. La ruelle, vraiment, du projet. On a des... une très grosse inquiétude. Mais ne soyez pas inquiets, on a des solutions pour vous.

180

Donc, on s'imagine le double et le quadruple. Monsieur le maire Blais, Lessard-Blais, nous avait confirmé comme quoi qu'il y aurait gradation, gradation entre... à partir de la rue Pierre-Corneille vers le milieu du projet, qui est complètement à l'opposé.

On part directement très haut, donc on a vraiment une préoccupation. Donc, nous demandons aux commissaires ou à l'OCPM de limiter la hauteur des bâtiments sur la rue Pierre-Corneille à six étages en hauteur. C'est notre demande.

Vous avez eu le mémoire qu'on a fait.

185 **LE PRÉSIDENT :**

Vous comprenez que c'est la demande au promoteur. Nous, on est là pour rendre compte de votre opinion.

190 **M. ALAIN MASSE :**

C'est le zonage.

195 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça, mais ce n'est pas la commission qui va influencer. On va transmettre vos opinions dans notre rapport.

200 **M. ALAIN MASSE :**

Le zonage est modifié par la Ville, pas par le promoteur. Donc, la Ville demande un changement de zonage qui est actuellement à huit étages. Donc, la Ville... On demande à l'OCPM de recommander à la Ville et à l'administration de limiter les bâtiments de la rue Pierre-Corneille à six étages.

205

Je ne veux pas lancer la balle d'un côté à l'autre, là. Ce n'est pas le promoteur qui est... C'est la Ville qui donne une dérogation. Est-ce qu'on se comprend? O.K.

210 **LE PRÉSIDENT :**

Je voulais juste dire que nous, on rendrait compte de votre opinion au promoteur et à l'arrondissement, mais ce n'est pas nous qui avons l'influence de changer quoi que soit.

215

**M. ALAIN MASSE :**

Non, vous allez recommander.

220 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça. C'est ça.

225 **M. ALAIN MASSE :**

C'est ça. On... donc...

**LE PRÉSIDENT :**

230 On va en tenir compte dans les recommandations.

**M. ALAIN MASSE :**

235 ...donc, nous demandons de recommander de limiter la hauteur des bâtiments en bordure de la rue Pierre-Corneille de six étages.

240 Dans le... dans la... Ici. Dans la diapositive qu'on a ici présentement, je vais citer ce qui est dans le document, le plan d'arpentage élaboré par la firme Provencher\_Roy. On y observe un plan identifié en couleur rose, en haut à gauche.

240 Ce n'est peut-être pas clair sur la... la *slide*, mais c'est directement en avant de chez nous, un petit en... C'est marqué : « Avenue de l'Authion », juste un petit peu en haut, c'est notre bâtiment.

245 C'est une servitude – le numéro, vous l'avez dans notre mémoire – qui peut être une servitude perpétuelle de respecter le caractère général des bâtiments situés de l'autre côté de la rue Pierre-Corneille.

Donc, en ce qui nous concerne, le caractère général des bâtiments situés de l'autre côté de la rue Pierre-Corneille, de l'autre côté de cette partie rose là, c'est... le côté rose, ce n'est pas six étages à 25 ou six étages à 12. Le même caractère, c'est la même hauteur.

250

Puis je vois mal des citoyens être obligés d'aller en cour pour faire respecter des droits. Donc, je demande à l'OCPM de faire une recommandation à ce qu'il y ait une limitation encore à la hauteur, puisqu'on a une servitude perpétuelle de l'autre côté de la rue de chez nous.

255

Je vais vous parler de densification. 5 200 unités, 17 hectares. On parle de 305 logements par hectare. La CMM recommande d'augmenter de 80 à 200 logements par hectare dans un secteur comme le nôtre.

260

305, et la CMM recommande 200. Donc, une règle de trois : bien, il ne devrait pas y avoir plus que 3 400 logements dans le projet.

Ce qui ferait un ratio aussi, que mes voisins vont vous parler, de 94 % de stationnement, puisqu'il y a 3 200 stationnements de prévus.

265

Donc, je pense qu'il y a une démesure ou une exagération par rapport à la limite qu'on se fixe à la CMM, qui est une recommandation qui n'est pas en place encore, d'aller à 305 logements au lieu de 200 logements maximum.

270

Je vais vous parler des dommages. On voit ici à gauche, les bâtiments... notre bâtiment qui va être... qui est complètement caché par... par le 12 étages et le 25 étages. À la Ville, la norme, c'est l'échec.

275

Malheureusement, je vais vous parler du projet... je vais montrer... Oups. Des projets comme SOHO, dans lequel on voit à gauche c'est quoi le projet. Après ça, à droite, ce qui est fait. Un sixième, c'est mort dans l'œuf.

On regarde le projet Faubourg Contrecœur. Il devait y avoir une école, une épicerie. Les logements ont été construits, le reste n'a pas été fait.

280 Il y en a plusieurs comme ça, il y en a... qu'on m'a parlé, de... de la Ville. C'est plus une norme que d'autres choses.

285 Le jour qu'on a 12 étages et 25 étages devant chez nous et que ça meurt dans l'œuf, les dommages sont permanents. On ne peut pas revenir en arrière. On défigure complètement le quartier.

Donc, c'est pour ça qu'une limitation de hauteur... Et mes voisins vont vous parler que... de quelle manière on trouve une solution à... en déplaçant certains *buildings*.

290 Donc, on demande à l'OCPM de demander qu'il y ait une assurance qu'il y ait une école, qu'il y ait des parcs dans le projet. De les faire en premier, peut-être. Tu sais, au moins, on est sûr d'avoir un résultat avant d'avoir causé les dommages. Donc, c'est ce qu'on demande à l'OCPM.

295 C'était ma présentation.

**LE PRÉSIDENT :**

300 Merci beaucoup. Je vais revenir à mes notes, excusez-moi. Parfait. En fait, on va prendre... on aurait quelques questions à vous poser. Alors, je ne sais pas si Lorène ou Danielle...

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

305 Vous avez mentionné... vous parlez surtout de la hauteur des bâtiments, mais vous parlez aussi des problèmes, quand on lit votre mémoire...

**M. ALAIN MASSE :**

310           Densification?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

315           Oui, des problèmes de densification, de stationnement, de circulation, de la durée des...  
Est-ce qu'il y a quand même des choses qui vous plaisent dans ce projet-là?

**M. ALAIN MASSE :**

320           Évidemment, de partir d'un îlot de chaleur à faire quelque chose, on est complètement  
d'accord. Mais c'est l'exagération qu'on n'est pas d'accord. C'est fou de partir de juste de l'asphalte,  
mettre des toits et un parc dans le milieu qui n'est même pas accessible à nous autres, là.

325           Tu sais, on a un *building* devant chez nous. Le parc, là, ce n'est pas vraiment chez nous,  
là, tu sais. Donc, c'est une implantation, c'est une *plateaurisation* en plein milieu d'un... de la Place  
Versailles, qui ne tient pas compte de la population.

              On est 600 personnes sur la rue Pierre-Corneille. Puis on semble ne pas exister là-dedans.  
On semble être à l'extérieur du projet : « Ce n'est pas grave, ça. Vous êtes à l'extérieur. »

330           Bien non, on est juste à côté. On est impactés directement. C'est notre vie, c'est notre  
environnement. On ne peut pas... on ne peut pas accepter ça. Franchement, on ne peut pas  
accepter ça.

335           Les autres points, les autres points qu'on a parlé, circulation, stationnement et déplacement  
des bâtiments, mes voisins vont vous en parler. D'accord?

**LE PRÉSIDENT :**

340

Lorène?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

345

Oui. J'avais une petite question. Vous parlez de la gradation qui est manquante sur la rue Pierre-Corneille. Je voulais savoir, lors des processus de consultation qu'il y a eu avec les promoteurs, est-ce que c'était des processus d'information ou plus de consultation où vous donniez vos opinions, puis après, c'était pris en compte? Comment ça fonctionnait?

350

**M. ALAIN MASSE :**

C'est... simplement information. Il n'y a pas eu de consultation. J'ai demandé à la Ville. J'ai 12 ans d'expérience en comités d'urbanisme dans une ville. Je suis CPA. J'ai... j'ai demandé qu'on puisse être consultés, impliqués. Ça n'a été seulement qu'informatif et non participatif.

355

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Mais vous aviez mentionné, évidemment, que vous aviez une volonté de gradation, oui, à ce moment-là?

360

**M. ALAIN MASSE :**

On a mentionné... On a même dit qu'il y aurait... Et par après, lundi, il y a deux semaines, à la... « Ah, bien là, parlez-en à l'OCPM. » C'est ce qu'on a eu. On se lance la balle, un petit peu, là, entre la Ville et l'OCPM.

365

370 **LE PRÉSIDENT :**

Dans le mémoire, vous mentionnez la fameuse tour de 25 étages qui est devant votre projet. Vous mentionnez qu'elle soit plus à l'est ou plus à l'ouest, en raison de la période d'ensoleillement qui serait affectée.

375

Mais qu'elle soit plus à l'est ou plus à l'ouest, on parle de quelle durée d'affectation? De quelle durée d'impact que ça aurait? Parce que le soleil, finalement, il va d'est en ouest, donc toute la journée, que la tour soit à gauche ou à droite, ça va être la même durée, le même impact.

380 **M. ALAIN MASSE :**

Ma voisine, madame Belhassen, va faire une présentation – la troisième personne – exactement sur l'ensoleillement.

385

Qu'il soit déplacé et qu'on ait le parc devant nous, ça va nous remettre au point qu'on était. Donc, elle va faire la démonstration avec les heures, l'ensoleillement. C'est purement et simplement plongé dans le noir à la journée longue, en ce qui nous concerne.

390

C'est sûr que de l'autre côté, en arrière du *building*, rendu en été, rendu à six heures, sept heures, oui, il y a du soleil. C'est sûr, là, tu sais. Mais elle va faire toute la démonstration, madame Belhassen, tantôt.

**LE PRÉSIDENT :**

395

O.K. Parfait.

**M. ALAIN MASSE :**

400

Une très belle présentation qu'elle va vous préparer. Qu'elle vous a préparée.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Avez-vous d'autres questions? Commentaires? Non? Merci beaucoup, monsieur Masse. On va prendre quelques instants pour passer à la prochaine présentation.

405

**M. ALAIN MASSE :**

Merci.

410

**LE PRÉSIDENT :**

Rebonjour. Nous accueillons maintenant madame Marilyn Tremblay qui ne sera pas à l'écran, qui ne sera pas filmée. Alors, la parole est à vous.

415

**Mme MARILYN TREMBLAY, citoyenne :**

Merci. Ah, mon Dieu. Est-ce que le micro est ouvert?

**LE PRÉSIDENT :**

420

Il faut peser sur le bouton.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

425

O.K. Ah, en avant, ici? O.K. O.K. comme ça? O.K. O.K., parfait. O.K. Vous m'entendez bien? O.K., parfait. Bonjour.

Donc, aujourd'hui, moi, je vais vous présenter... En fait, j'ai fait, avec un collègue, donc un voisin, un mémoire pour le projet de la Place Versailles.

430

Alors, là, c'est sûr que j'ai seulement 10 minutes, donc je vais aller vraiment avec les points principaux.

435 Alors, dans le fond, moi, je suis résidente sur des Groseillers depuis maintenant dix ans. Donc, j'ai choisi le secteur parce que j'adorais la tranquillité. Les gens prennent soin de leur propriété. C'est un secteur également qui est sécuritaire.

440 Et ce que j'aimais aussi, c'est qu'on était proche des axes routiers, parce que moi, je dois quand même prendre le véhicule pour mon travail. Tu sais, je fais aussi de la mobilité active, je fais du vélo, je fais de la marche, mais je prends également mon véhicule, comme plusieurs personnes aussi.

445 Et je trouvais ça bien parce que c'était vraiment proche des axes routiers, donc c'était facile d'accès.

Tranquillement, c'est sûr, au fil des années, avec la... Pardon. Avec la... la construction dans le tunnel... donc, ç'a commencé un petit peu à se densifier. Il y a eu également des modifications à la signalisation, l'ajout des pistes cyclables.

450 Également, il y a eu les voies réservées pour les autobus qui étaient de 6 à 20 h, donc sur Sherbrooke, des deux côtés. Alors, c'est sûr que ça, ça enlève une voie, donc ça fait encore plus de circulation.

455 Et c'est sûr, quand il y a de la circulation, également, c'est plus... ça met également la sécurité des gens qui sont à pied en péril. Alors, dans le fond, moi, ce que... ce que je voulais vous présenter aujourd'hui, j'ai certaines préoccupations, mais je vais surtout mettre l'accent sur quelques-unes d'entre elles.

460 Alors, mes préoccupations, ça serait, comme les gens... comme le monsieur auparavant l'a dit : la hauteur des bâtiments, la densité de logements et de population, le trafic, la mobilité, la circulation, le bruit, la pollution, le dynamitage, la dépréciation de la valeur marchande des

propriétés, le stationnement, l'harmonisation avec le secteur et l'intégration des services, l'environnement et les espaces verts et l'échéancier, la durée du projet.

465           Là, je n'aurai vraiment pas le temps de tout vous parler, mais je vais aller à l'essentiel. Alors, concernant... Je vais commencer par mon premier point, qui est la hauteur des bâtiments. Donc, quand j'ai vu le plan d'aménagement, je trouvais que la hauteur, c'était carrément insensé d'aller mettre des tours d'une telle envergure quand on sait très bien, comme le monsieur le mentionnait auparavant, que le zonage dans le secteur, c'est prévu pour du deux à huit logements (sic).

470           Alors, si on compare, c'est sûr que pour les hauteurs, il faut aussi que ça aille en fonction non seulement de ce que la Ville... du zonage de la Ville, mais également, il faut que ça aille... il faut que ça se fonde aussi dans l'environnement.

475           Donc, si on prend les propriétés, exemple... Je vais juste vous donner des exemples de projet avoisinants. Dans le fond, on a Pierre-Corneille. Il y a des blocs-appartements et également des unités de condos. Donc, c'est du six étages.

480           Si je vais juste à côté, juste à côté d'ici, qui sont les Cours Versailles, j'ai des maisons de ville, j'ai des projets de condos jusqu'à quatre étages. J'ai également une résidence qui est le Symbiose, que lui, il va jusqu'à six étages.

485           Si je vais un peu plus loin, toujours dans le même secteur, j'ai le Faubourg Contrecoeur qui, lui, a des maisons de ville. Il y a des condos jusqu'à à peu près sept étages. Il y a également la RPA qui est jusqu'à huit étages.

          Il y a d'autres projets aussi dans le secteur, toujours dans l'arrondissement de Montréal Mercier, qui sont en général de quatre, de six étages, à peu près.

490           Il y a aussi un nouveau projet qui va se construire qui est sur... un petit peu à l'est de la 25, qui est les Cours Bellerive. Eux qui sont des projets qui vont accueillir des maisons de ville et également des condos qui vont jusqu'à six étages.

495 Il y a seulement deux... deux tours, en fait, qui vont être construites, qui sont respectivement de 10 et 12 étages. Par contre, c'est toujours une question d'environnement. Tu sais, à l'avant, c'est quoi? C'est la promenade Bellerive. Donc, c'est sûr qu'il y a moins d'irritants pour les propriétés qui sont alentour.

500 Moi, juste pour vous donner un petit exemple, j'ai... je suis sur des Groseillers, du côté est et dans ma cour, j'ai le bloc... les gens sont très gentils, ce n'est rien contre eux, mais j'ai le bloc de six étages directement dans ma cour.

505 Puis je vais vous dire que la vue, par rapport à mon intimité, c'est très, très, très... comment je pourrais dire? C'est problématique. Ça l'était quand j'ai acheté, c'est encore problématique. J'ai reconfiguré plusieurs fois mon extérieur, en fait, ma cour, pour essayer de... disons, de pouvoir – entre guillemets – *manager* ça.

510 Mais c'est sûr que par rapport à l'intimité, c'est très contraignant. Ça fait qu'imaginez juste en biais, juste à côté, il va y avoir une tour prévue de 12 étages, ce qui est le double. Ça n'a aucun sens.

Je l'ai dans les photos, soit dit en passant, la photo de ma cour. C'est comme la... la page numéro 6, si jamais vous voulez voir. Donc, c'est sûr qu'il y a une question d'environnement. Et il y a une question...

515 **LE PRÉSIDENT :**

C'est vous qui avez la manette, je crois, pour...

520 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Ah, O.K., excusez-moi, O.K. Oh mon Dieu, je ne sais pas trop comment la... Ah, O.K., c'est parfait. O.K. Voici. Ça, c'est des photos et d'intérieur et d'extérieur, quand je suis sur le balcon et quand je suis à l'intérieur de ma propriété.

525 Là, je ne sais vraiment pas comment zoomer, par exemple, puis je sais que je n'ai pas beaucoup de temps. Mais tu sais, c'est ça que ça donne.

530 On voit la clôture, là, justement, de ma cour, sur la photo de gauche. Tu sais, c'est quand même très contraignant, avoir déjà un bloc. Là, on imagine un 12 étages qui est le double, parce que ça, c'est un six étages.

Et on imagine également du 25 qui va être pas loin de là, juste un peu en arrière. Et des hauteurs de... bon, de 12, 18, 22 étages, ça n'a aucun sens de faire ça là.

535 Moi ce que je ferais, ce que je recommanderais, c'est vraiment qu'il n'y ait pas de dérogation et qu'on y aille avec le secteur qui est 14-T2, où la hauteur permise est de huit logements... huit étages, pardon.

540 Également, côté densification, c'est sûr que si on regarde à Montréal, la moyenne de personnes par ménage, c'est 2,3 personnes. Si on regarde dans Montréal Mercier, c'est deux personnes.

Alors, si je regarde aussi la densité dans le même secteur, c'est de 53,54 personnes par hectare. Donc, si je prends 17 hectares, techniquement, ça serait un projet de 455 unités.

545 On sait que la Ville de Montréal a des projets de densification, donc ça, tu sais, je ne suis pas contre non plus. Il y a des prévisions également qui ont été faites dans le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, qui a été fait en 2015, mais qui ne semble pas avoir eu de modifications particulières.

550 Donc, pour le site, les densités allaient... Là, on parle d'une densification qui était prévue en étant forte, qui allait de 30 à 150. Pour cet emplacement-là, la densité était prévue de 110, ce qui est quand même beaucoup.

555 Si je fais 17 hectares fois 110, j'arrive à 1 870 unités. Tu sais, tout ça pour garder quand même un certain confort de vie également, donc, et dans le projet, et pour les résidents.

560 Donc, ça donnerait un 3 740 personnes, ce qui est quand même beaucoup, ce qui est quand même déjà considérable. Donc, je ne vois pas le point d'aller mettre 10 000... au-dessus de 10 000 personnes dans cet espace-là.

565 Parce que c'est sûr que ça peut mettre une... et une pression sur les infrastructures, ça peut avoir des incidences sur le prix des logements, des impacts environnementaux. Ça peut faire même des inégalités sociales, problèmes de santé publique, etc.

570 Alors, voici, ça, c'était mon second point. Dans le fond, ça, c'était mes deux points assez importants.

575 Côté, aussi, durée du projet, c'est sûr que là, on est tout le temps dans les travaux avec la 25, avec... Tu sais, ça pose beaucoup de problèmes.

580 Donc, si on regarde du côté, exemple, du Faubourg Contrecoeur, eux, ils ont 38 hectares. Pour le côté résidentiel, ç'a pris 12 ans à réaliser.

585 Donc, moi, je me dis : là, on a moins que le double (sic), donc on a 17 hectares, ça fait que moi, sincèrement, je mettrais ça... je diviserais par deux, je mettrais ça sur six ans.

590 Parce qu'à un moment donné, c'est sûr que pour nous, les citoyens, tu sais, les travaux sont comme... on est tout le temps dans un chantier de construction, donc ça devient quand même contraignant.

595 Également... Je ne sais pas combien il me reste de temps parce que j'ai comme vraiment beaucoup de matière, mais je veux me concentrer sur le principal...

585 **LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste deux minutes.

590 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Deux minutes? O.K., parfait. Est-ce que je peux aller à mon... O.K., oui, non, je vais me parler à moi-même, là. O.K. Ah! Est-ce que ça fonctionne?

595 **LE PRÉSIDENT :**

Ça ne s'affiche pas, donc ça n'a pas fonctionné.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

600 En tout cas, ça... O.K., c'est... O.K., est-ce que vous pouvez aller... est-ce qu'il y a quelqu'un d'autre qui commande le schéma? Ah.

605 Bien, en même temps que je fais ça, il y a d'autres moyens aussi de... densifier, pardon, que de le faire en hauteur. Donc, on parle, exemple, de l'élimination d'hôtels parce que ça, c'est une densification temporaire.

On parle également de créer... comme ils ont fait des îlots, ça, c'est quand même très bien. Des immeubles adjacents, etc.

610 Et je vais aller tout de suite à mon... Est-ce que je peux revenir en arrière ou il faut... ça va toujours de l'autre côté? Ou... La flèche rouge? O.K., oui, c'est bon. Ah! O.K. Bon, parfait, c'est bon. Je m'excuse, je ne suis pas très ordinateur.

615 Donc, ici, dans mon schéma, vous voyez que je ne suis pas architecte. Par contre, j'ai repris sur Infolot, le terrain, en fait. Donc, moi, ce que je suggérerais, c'est vraiment qu'il y ait des édifices

qui vont en hauteur, soit de deux à huit... Bien, même, ça pourrait être un, là. Mais de deux à huit logements (sic).

620           Donc, j'irais en hauteur vers la 25. Donc, vers la 25 et Sherbrooke. Donc, du côté est. Et ensuite de ça, je ne mettrais pas nécessairement les... Moi, ce que je mettrais, c'est les bâtisses qui sont plus grandes, les plus grandes hauteurs, pour que ça n'obstrue pas la vue, donc je les mettrais vraiment vers la 25.

625           Question... ça peut être même une question pour le promoteur de vendre pour la visibilité. Ça peut être également bon pour désengorger le site. Ça peut être bon aussi pour l'accès. Donc, au moins, on n'aurait pas toute cette congestion ailleurs.

Je mettrais aussi un accès du projet au métro, donc pour faciliter la sécurité piétonnière...

630           **LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste une minute.

635           **Mme MARILYN TREMBLAY :**

O.K., parfait. Je mettrais également un parc au coin de Pierre-Comeille et Trianon. Donc, espaces verts aussi ailleurs. Comme vous voyez, j'ai dessiné des petits arbres ici.

640           Et du stationnement. Il y a une zone ici, juste en bas de mon plan, un terrain qui appartient à la Ville de Montréal où il y a les fils à haute tension. L'autre terrain qui est déjà à la Place Versailles, je m'en servais comme stationnement. L'autre terrain qui appartient à la RTM, donc, ça, on l'oublie.

645           Ici, la zone de taxi, je mettrais à double sens. Ici, autobus, je mettrais des heures, et non pas entre 6 et 20 h, mais aux heures de pointe.

Ensuite, circulation à vélo à l'intérieur du projet. Donc, pistes cyclables à l'intérieur, donc c'est plus sécuritaire.

650 Et je mettrais également les logements modiques, sociocommunautaires aux extrémités pour favoriser l'homogénéité, et les stationnements étagés également aux extrémités.

**LE PRÉSIDENT :**

655 D'accord. Merci beaucoup.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Merci.

660 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, vous avez eu 10 minutes.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

665 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

670 Et nous, on a maintenant une période de 10 minutes de questions.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

675 Parfait.

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, qui commence?

680

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui, dans votre rapport, à un moment, vous parlez de mixité. Vous dites que c'est un problème. Je voudrais juste plus de détails là-dessus. En quoi la mixité pour vous est un problème? Quelle mixité?

685

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

La mixité dans quel sens, excusez-moi?

690

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Bien, justement, c'est ça que je voulais savoir. Je pense que vous parlez des logements, vous parlez de... Je vais essayer de retrouver...

695

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Bien, c'est parce que s'ils sont... Je trouve que c'est important parce que s'ils sont aux opposés, je trouve que tu sais, ça amène une belle mixité, là. C'était dans ce sens-là, oui.

700

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

O.K., vous parlez seulement de la mixité d'usage?

705

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Bien, je ne sais pas si c'est ça votre question. Ah, mixité d'usage?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

710 Oui, vous parlez de la mixité d'usage.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

715 Par rapport à l'hôtel? Je ne suis pas certaine de comprendre votre question.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Vous parlez aussi des hauteurs massives, du nombre de logements...

720 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Oui.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

725 ...durée de la réalisation. Enfin, dans « mixité », vous mettez beaucoup de choses. Est-ce que...

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

730 La mixité? Bien, je ne sais pas, il faudrait juste être plus spécifique. Si j'essaie de voir... Ah, mixité de... O.K., vous êtes dans le cercle bleu, c'est ça? Oui...

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

735 Bien, en fait, à la page 20, vous parlez de la mixité d'usage qui est un enjeu et à la page 4...

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

740

Bien, ce n'était pas dans le sens d'enjeu. C'était plus pour densifier. Il y a moyen, exemple, d'ériger des bâtiments, et en copropriété, et à usage mixte.

745

Exemple... Je vais donner juste un exemple par rapport à ça. Un hôtel versus un condotel. Un condotel, on a des logements, donc on vient densifier. Un hôtel, c'est une densification qui est temporaire. C'est dans ce sens-là. Je ne sais pas si je réponds à votre question, par exemple.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

750

Oui. Mais en fait, ça... Juste votre incompréhension à ma question me fait comprendre ce que vous vouliez dire, donc c'est bon. C'est parfait. J'ai bien compris.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

755

O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

760

Danielle, est-ce que tu as une question?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Vous avez parlé aussi... J'essaie de trouver à quelle page, là, mais je ne le revois pas.

765

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Oui.

770 **Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Que vous craignez la dépréciation des valeurs marchandes de la propriété...

775 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Tout à fait.

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

780 ...suite à la durée des travaux, sans doute, ou...

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

785 Suite à la durée des travaux, suite à la densification, suite... Tu sais, on vient quand même construire toute une ville dans ce secteur-là, qui est hautement densifié. Les hauteurs très importantes.

790 Donc, c'est sûr que tu sais... Je vais vous donner l'exemple... Bien, je l'ai donné avec ma propriété, mais tu sais, je ne serai pas la seule qui va avoir des vues affectées. Autant des façades sur les rues avoisinantes que les cours qui vont être affectées par les hauteurs des bâtiments.

795 Une cour qui est plus privée versus une cour qui a un bloc en arrière, qui est quand même... Là, on parle dans le plan de hauteurs quand même assez massives. C'est sûr que ça affecte les valeurs des propriétés, là. On ne peut pas me dire que ça n'affectera pas, là, tu sais.

Ça fait que oui, effectivement, ça peut affecter. Ou juste d'être dans une zone de construction pendant des années, c'est sûr... Il y a une question d'accessibilité. C'est sûr que ça peut venir affecter.

800 Tout ce qui est une nuisance, que ça soit temporaire ou permanente, quand on met une propriété en vente, ça peut avoir un impact sur notre prix de vente également.

Je fais également, dans mon rapport, des recommandations par rapport à ça. Je suis dans l'immobilier, donc...

805

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Merci.

810

**LE PRÉSIDENT :**

Tantôt, vous avez référé à l'hôtel qui était un usage temporaire ou à court terme.

815

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Oui.

820

**LE PRÉSIDENT :**

Mais qu'est-ce qui vous fait prétendre ça? Pourtant, dans un développement mixte comme ça, il y aura des bureaux, des commerces, des résidences, un hôtel, des écoles.

825

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Bien, c'est...

830

**LE PRÉSIDENT :**

Mais pourquoi un hôtel, à votre avis, ça n'a pas sa place à un endroit comme ça?

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

835 Des commerces de proximité, ça va, dans un espace comme celui-là. Je trouve juste que l'objectif de la Ville de Montréal, c'est de densifier, donc si on veut densifier sur , disons, un terme qui n'est pas court, je ne sais pas qu'est-ce que l'hôtel vient faire dans cette équation-là.

840 Surtout qu'il y a un... je sais qu'ils veulent aller mettre des hôtels et de la densification proche des métros, proche des trains. Ça, je le comprends également. Par contre, tu sais, on a déjà le StarCité qui va servir d'hôtel.

845 J'imagine, ici... Bien là, je ne le sais pas. J'imagine qu'ils ont un autre projet. Peut-être que c'est pour ça qu'ils veulent mettre un hôtel là. Par contre, je ne sais pas à quel point ça densifie parce que l'hôtel, les gens viennent, ils partent. Ce n'est pas des gens qui sont résidents. À moins... à moins qu'il y ait quelque chose qui m'échappe.

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, c'est usage. C'est plus un service pour le développement.

850 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Oui, effectivement, c'est plus un service, mais ça ne remplit pas nécessairement un objectif de densification. C'est juste dans ce sens-là.

855 **LE PRÉSIDENT :**

Mais j'ai devant moi votre croquis.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

860 Oui, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

865 C'est sûr que le promoteur, la Ville, l'arrondissement ont présenté un développement qui est très différent.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

870 Oui, tout à fait.

**LE PRÉSIDENT :**

875 Mais si on regarde le projet qui a été développé par le promoteur, ça serait quoi... sans tout refaire au complet, ça serait quoi les améliorations principales que vous verriez?

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

880 Premièrement, plus d'espaces verts parce que le taux d'implantation est de 47 %, donc ça veut dire que la moitié du terrain est construite. Donc, plus d'espaces verts sans enlever le verdissement aux toits.

885 Également, des... si je regarde... bien, il y a les hauteurs. Il y a réduire le nombre d'unités, effectivement. Il y a mettre également une école... pardon, il y a déjà l'école. Surdimensionner l'école parce que le besoin est criant aussi dans le secteur.

Parce que même les gens qui vivent, exemple, sur marue, l'école est en bas de Sherbrooke et non pas... ce n'est pas l'école d'à côté. Donc, il y a une demande, déjà, qui est forte.

890 Et puis également mettre un CPE, tant qu'à mettre une école à côté. Les stationnements souterrains, optimiser le tout. Garder quand même des stationnements sur la rue. Et étagés, je ne sais pas ça peut avoir jusqu'à combien d'étages. Je figurais peut-être un quatre étages, mais ça pourrait être une option, oui.

895 Ah, puis mettre aussi... tu sais, avoir... parce que moi, il faut juste dire que je ne suis pas contre un projet. Je trouve que ça peut amener une belle vitalité au secteur. La seule chose, c'est qu'il faut quand même que ça fasse du sens dans l'environnement, puis que ça ne brime pas les citoyens non plus, tu sais.

900 Puis il y a aussi d'autres choses, j'en parle dans mon rapport. C'est sûr que tu sais, il y a d'autres choses qui peuvent être faites en termes écologiques. Ça, je n'en ai pas beaucoup parlé, là, mais j'en parle aussi là-dedans, côté écologique, côté innovations, durabilité, etc.

905 Et de l'attraction aussi. Tu sais, un parc, je n'ai pas vu ça, là, mais est-ce qu'il y a des jeux pour enfants? Des jeux pour adultes? Des choses... tu sais, quelque chose qui... qu'il fait bon de vivre à cet endroit-là, tu sais?

**LE PRÉSIDENT :**

Vous aviez d'autres questions?

910 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui, j'ai peut-être une question. Vous parlez de... pardon, des pistes cyclables.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

915 Oui.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

920 En fait, vous élimineriez complètement dans le schéma tout trajet en voiture à l'intérieur du site? Ou...

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

925

Ah, non, non. Ce qui est en jaune, c'est des rues.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

930

O.K., c'est des rues? Donc, pistes cyclables et voitures?

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

935

Bien, vous voyez, c'est parce que les vélos sont en petit, là. C'est parce que j'essaie... tu sais, je ne suis pas experte dans le dessin, là, mais les pistes cyclables, c'est où est-ce que vous...  
Oups.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

940

O.K.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

945

Où est-ce que vous voyez les pointillés.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Ah, d'accord, je comprends.

950

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Les pistes cyclables sont dans le projet, je trouve que c'était plus sécuritaire pour les vélos. Et ça laisse quand même des rues pour circuler. La seule chose que j'aurais faite par rapport à ça,

955 c'est qu'autour du projet, j'aurais fait des voies... En fait, j'aurais même un peu empiété sur le terrain de la Place Versailles pour aller chercher quatre voies.

Donc, quatre voies sur Pierre-Corneille, quatre voies sur Trianon. Ça peut être des voies pour stationner.

960 Il y a également quelque chose que je peux mentionner, c'est que les véhicules d'urgence, s'il y a juste deux voies, puis des fois, il y a de la congestion, surtout en amenant autant de personnes sur le même site...

965 Donc, tu sais, ça peut être aussi une question de s'en servir pour les véhicules d'urgence qui, soit dit en passant, peuvent desservir juste de 12 à 13 étages, mais vraiment collés sur une bâtisse.

970 Donc là, c'est sûr qu'ils sont... si on mettait un projet où les immeubles sont trop grands, bien là, c'est d'autres coûts pour amener d'autres effectifs, d'autres types d'effectifs, d'autres ressources d'urgence.

**LE PRÉSIDENT :**

975 Merci. Est-ce qu'on a d'autres questions? Merci pour votre participation.

**Mme MARILYN TREMBLAY :**

Merci à vous.

980 **LE PRÉSIDENT :**

On revient bientôt avec la prochaine présentation. Merci.

985 **Mme MARILYN TREMBLAY :**

Parfait, merci beaucoup.

**LE PRÉSIDENT :**

990

Bonjour, madame Belhassen. Je prononce bien votre nom?

**Mme CORINNE BELHASSEN, citoyenne :**

995

Oui. Oui. Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

1000

Bonjour. Donc, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Nous vous écoutons.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1005

Bonjour. Donc, mon nom est Corinne Belhassen et je suis aussi habitante du 7333 Pierre-Corneille que vous voyez sur le plan en haut, où il y a écrit : « C.V. »

Ça fait que là, moi, je vais me concentrer plus sur la partie du projet qui est directement face à nous. O.K.?

1010

La première des choses que j'ai constatée lors de la première présentation de l'OCPM, c'était de dire que selon les équinoxes, on va avoir du soleil au printemps, du soleil à l'été, puis dans l'ombre.

1015 Or, moi, j'habite vraiment juste en face. Le soleil, vous voyez, il se lève à peu près là où c'est dessiné, puis il tourne. Il tourne sur l'axe est-ouest, là, on... (inaudible)... pas. À midi, je n'ai plus de soleil.

1020 Ça fait que si le projet dit qu'à partir de 1 h, je vais avoir du soleil, c'est impossible. Soit c'est impossible, soit on a changé l'axe du soleil, là. Je ne suis pas ingénieure, je ne suis rien, mais le soleil, je l'ai le matin ici. Je ne l'ai plus ici à midi. Ça fait qu'à 13 h, je n'en aurai pas. Ça, c'est dans tout le bâtiment.

**LE PRÉSIDENT :**

1025

Mais permettez-moi une petite question rapide, là.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1030

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Votre condo est situé où dans l'immeuble en forme de L? Vous êtes...

1035

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Juste... juste à la partie face au L, là. Ici.

1040

**LE PRÉSIDENT :**

Donc, vous êtes... c'est aussi votre propre immeuble qui fait que vous n'avez plus de soleil à 13 h. Parce que vous...

1045

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Oui, oui. Oui. Oui, oui.

1050 **LE PRÉSIDENT :**

C'est ça. O.K.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1055

La partie... mais je parle pour l'ensemble de l'immeuble. Moi, oui, je n'en ai plus à 13 h. C'est sûr que dans l'après-midi, ceux qui sont dans le coin, ils vont en avoir, mais je parle juste de la face qui est face au projet.

1060

Ça fait que ce que j'avais comme proposition, c'est : premièrement, au niveau de l'îlot 1A, qui est quand même un 12 et 16 bâtiments, on pourrait le déplacer un petit peu vers la rue de Boucherville, en le remontant un petit peu.

1065

D'ailleurs, on voit la zone tampon, elle est à peu près de 16 mètres pour tout le reste, puis elle est à peu près de 50 mètres au-dessus de notre immeuble. Donc, si on déplaçait un peu l'îlot 1A, bien, ça nous donnerait un peu plus de soleil parce qu'on n'aurait pas les bâtiments en face de nous.

1070

La deuxième partie, c'est effectivement, comme beaucoup l'ont dit, la tour de 25 étages, elle est juste devant nous, puis derrière elle, il y a deux parcs.

1075

Bien, si on inversait le parc, puis on mettrait la tour face à la rue de l'école, déjà, on aurait un peu plus d'ensoleillement, puis la tour, elle serait quand même un signe emblématique en étant au milieu du centre.

Ça, on n'a jamais... Bien, dans un bateau, je me dis tout le temps : le mât, il est au milieu. Ça fait que si on met le mât... bien, le 25 étages au milieu, bien, premièrement on aura moins... plus de soleil. En plus, on aura droit à voir un parc juste en face de nous. C'est quand même plus agréable que d'avoir des bâtiments.

1080

C'est vraiment ça, de dire qu'on... si on se retrouve dans le noir toute la journée, en tout cas, dans l'ombre, parce qu'on n'aura absolument plus de soleil du tout, du tout, du tout...

1085

Ça fait que ça, c'est vraiment une priorité. Même si ce n'est pas juste mon appartement, dans l'édifice, on a des îlots, on a des fleurs. Si on n'a plus de soleil, on n'aura plus rien.

Ça fait qu'en plus, ça ne coûte rien. Le bâtiment... l'îlot 1A, là, si on le déplace un petit peu d'une quinzaine de mètres, il ne gêne rien. C'est toujours le même bâtiment, mais il apporte des bénéfices aux habitants qui sont juste en face. C'est ça.

1090

**LE PRÉSIDENT :**

Vous avez terminé?

1095

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1100

Ah.

1105

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1110 Oui, parce que le deuxième plan vous donne aussi le bâtiment... Je pourrais aussi vous dire que le 50 mètres de zone tampon, bien, pourquoi laisser 50 mètres ici, alors que sur le reste de la rue, il y a juste 16 mètres?

1115 Si on laisse 16 mètres, bien, on va avoir l'espace pour déplacer ce bâtiment. Puis encore une fois, la tour, elle est super belle. C'est un bel... une belle vision de dire : on la verra de loin. Sauf qu'on n'est pas obligé de l'avoir en face de chez nous. Si elle est un petit peu plus loin, comme actuellement, à côté du Bureau en gros, bien, elle sera visible aussi. Ça sera une belle marque, une belle enseigne.

**LE PRÉSIDENT :**

1120 Mais si vous permettez, donc nous, on a maintenant... Merci beaucoup pour votre présentation. On va vous poser nos questions.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1125 Oui, bien sûr.

**LE PRÉSIDENT :**

1130 Pendant que je l'ai en tête, je vais vous la poser tout de suite. La tour de 25 étages, si vous la déplacez au sud, vous pensez que ça ne va pas masquer quand même l'ensoleillement?

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1135 Non, je ne pense pas. Je ne pense pas parce que si on prend le soleil, on va la déplacer, on aura peut-être le soleil jusqu'à 11 h ou midi. En été. Puis on l'aura peut-être un petit plus... un

petit peu moins, pardon, et non pas un petit peu plus. Mais en la déplaçant, on va avoir plus d'ensoleillement, certainement.

1140 **LE PRÉSIDENT :**

Avez-vous des questions? Lorène? Danielle?

1145 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui. Tu veux y aller? Bon, j'y vais. Par rapport au deuxième plan...

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1150 Oui.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

1155 ...vous ne voyez pas, vous, d'enjeu, peut-être, à avoir un... justement, ce mât dont vous parlez, ce grand bâtiment 1B qui coupe, en fait, le parc? En termes de trame verte, le fait que le parc soit vraiment au centre? Même pour les habitants? Un enjeu, peut-être au niveau environnemental et pour les habitants qui habitent là?

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1160 Non. Non, je ne pense pas, au contraire. On va avoir deux parcs... deux parcs. Au lieu d'avoir une grande étendue, on va l'avoir sur deux zones. Puis ça permettra au contraire à plus de personnes de pouvoir profiter de ce parc.

1165 Ceux qui ne peuvent pas marcher beaucoup vont pouvoir traverser la rue sereinement, sans se faire ramasser par des cyclistes, puis pouvoir aller sur le parc et profiter de deux parcs différents.

De toute façon, ils sont prévus. La zone et la surface parc sont déjà prévues par le promoteur. Ça fait que non, je ne vois pas d'inconvénient.

1170

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Puis je voulais faire du pouce sur ce que disait mon collègue.

1175

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Oui.

1180

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Si vous remontez un petit peu, c'est ça, les bâtiments, c'est pour d'autres logements qu'il va y avoir un enjeu d'ensoleillement. Est-ce que...

1185

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Il n'y a pas de logement. Le logement que vous voyez au-dessus, là, c'est...

1190

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui?

1195

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

...sur la tranche, il n'y a pas de fenêtre, ça fait que ça ne les gêne pas. Et de l'autre côté, c'est un magasin.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

1200

O.K.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1205

C'est un entrepôt. Ça ne gêne absolument personne d'autre. Au contraire, ça va permettre à ceux qui habitent dans le coin de mon édifice d'avoir, justement, de l'ensoleillement.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

1210

Merci.

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

1215

Bienvenue.

**LE PRÉSIDENT :**

Danielle?

1220

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

En fait, la question, c'est : si je comprends bien, vous ne vous opposez pas tellement à la hauteur du bâtiment, aux 25 étages, qu'à l'emplacement?

1225

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Ce n'est pas que je ne m'oppose pas aux 25 étages, mais je sais que le promoteur, il tient à sa signature emblématique. J'ai même... lors de la présentation, ils ont même dit : « Si les deux

1230

tours tombaient, elles tomberaient, elles ne se toucheraient même pas. » Sauf que si elles tombent dans l'autre sens, ça va tomber sur nous.

1235

Ça fait que si elle est reculée, elle sera toujours une signature emblématique. C'est sûr que s'ils veulent mettre juste un 10 étages, je vais être bien heureuse, mais je ne suis pas utopique de me dire qu'on ne voudra pas de 25 étages comme signature emblématique.

1240

Ça fait que, quitte à ce qu'elle soit là, au moins, qu'elle soit un petit peu plus loin, pour nous permettre au moins de profiter un peu de l'horizon. On ne verra plus grand-chose, je ne verrai plus le fleuve ou quoi que ce soit, mais au moins, elle ne sera pas juste devant ma porte et juste devant les fenêtres de mes voisins.

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Merci.

1245

**Mme CORINNE BELHASSEN :**

Bienvenue.

1250

**LE PRÉSIDENT :**

On a d'autres questions?

1255

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui, peut-être. Vous parliez de... en fait, vous disiez qu'à certains endroits, la zone tampon, c'est 16 mètres?

1260 **Mme CORINNE BELHASSEN :**

Oui.

1265 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

À d'autres, c'est 50 mètres?

1270 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Bien, celle qui est juste devant l'îlot 1B, c'est 54 mètres. Selon le plan, là. Je ne suis pas architecte, je ne suis pas... On le voit qu'elle est beaucoup plus large. Puis si elle est considérée comme zone tampon, comme suffisante dans le reste des îlots, du début de la rue... le long de Boucherville, pourquoi laisser 50 mètres à cet endroit-là? On pourrait la remonter, puis laisser 16 mètres constants.

1275

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Et cette zone verte serait déplacée peut-être plus bas, donc, derrière? O.K. Très bien, merci.

1280 **Mme CORINNE BELHASSEN :**

Bienvenue.

1285 **LE PRÉSIDENT :**

On n'a pas d'autres questions? Merci beaucoup, Madame.

1290 **Mme CORINNE BELHASSEN :**

Merci à vous de m'avoir écoutée.

**LE PRÉSIDENT :**

On va prendre quelques instants pour la prochaine présentation. Merci.

1295 Bonjour, monsieur Renaud. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous, vous poser des questions. Et nous vous aviserons quand il restera 2 minutes. Nous vous écoutons. À vous.

1300 **M. JONATHAN RENAUD, citoyen :**

Bien, parfait, merci beaucoup. Donc, comme la présentatrice avant, moi aussi, je suis un résident du 7333, rue Pierre-Corneille. Puis, dans le fond, comme beaucoup de mes voisins, je suis un peu préoccupé par certains détails au niveau du projet. Donc, c'est un peu pour ça que je viens vous rencontrer ce matin, là. Cet après-midi, en fait.

1305 Donc, le problème sur lequel moi, je vais *focus* pour aujourd'hui, ça va être plus au niveau du stationnement.

1310 Donc, selon les informations que nous, on a obtenues dans le cadre du projet de présentation du projet Place Versailles, justement, on a remarqué que selon le projet terminé, il y aurait, comme on disait, 5 200 unités de logement, mais seulement 2 812 places de stationnement, pour un ratio de stationnement d'environ 54 %.

1315 Le nombre de places de stationnement, pour nous, ça nous apparaît un petit peu insuffisant. En fait, pour ne pas dire nettement insuffisant. À titre d'exemple, au niveau des condominiums, là, au 7333, Pierre-Corneille, présentement, on a un ratio de stationnement d'environ 90 %. Donc 90 stationnements pour 100 unités, qui sont, pour la plupart, tous occupés aujourd'hui.

1320 Aussi, selon nos informations, ça serait sensiblement la même chose pour les gens du 7235, Pierre-Corneille, donc l'autre bloc à côté de chez nous.

1325 On est conscients qu'avec la Ville de Montréal, puis la direction qu'on prend, on veut avoir généralement une approche écologique. On veut, sans décourager la voiture, encourager le transport en commun, la marche, les transports actifs. Comme une présentatrice a dit avant moi, là, le vélo, etc.

1330 Moi-même, je suis résident de Montréal depuis 14 ans. Ça va faire maintenant trois ans que je vis dans le quartier ici. Puis depuis que je suis à Montréal, j'ai toujours pris le transport en commun, l'auto, la marche pour aller travailler.

1335 Cependant, comme beaucoup de résidents du coin, ça serait utopique de dire que je n'ai pas besoin de voiture. Ça va faire neuf ans que je suis propriétaire d'une voiture. Beaucoup de gens qui vivent avec moi ont besoin d'une voiture, soit pour aller à l'extérieur de l'île, pour aller en banlieue, pour aller dans des secteurs moins bien desservis par le transport en commun.

1340 Ou même, dans mon cas, moi, j'ai beaucoup de famille dans la région de Gatineau, Ottawa, donc évidemment, bien, je prends mon auto pour aller là-bas, parce qu'en métro, ça risque d'être un petit peu plus long.

1345 Donc, c'est... considérant cela, nous, un peu, ce qu'on a regardé, c'est : le projet est situé à un axe d'autoroute, là. On s'entend, on est adjacent de l'autoroute 25, on est tout près de l'autoroute 40. On est à peu près à trois kilomètres, je crois, si je ne me trompe pas.

1345 Ce qui fait que c'est très, très attirant pour les gens qui vont vouloir venir s'établir ici de manière permanente comme résidents, si eux ont l'intention d'utiliser ces avenues-là. Donc, utiliser l'autoroute 40, utiliser l'autoroute 25 pour aller sur la Rive-Nord, Rive-Sud, banlieue, comme je viens de le discuter.

1350 Ça fait que ça risque d'être des gens qui, même s'ils utilisent beaucoup les pistes cyclables, même s'ils utilisent la marche, même si on a une station de métro à proximité, auront besoin d'avoir une place de stationnement pour leur voiture.

Et malheureusement, avec le ratio de 54 % qu'on voit en ce moment, c'est... on s'attend à ce qu'il y ait presque 2 000 places de stationnement qui soient manquantes à la clôture du projet.

1355

Et là où ça nous inquiète, c'est que si on regarde un peu la géographie aux alentours du projet, on a à l'est... au sud, on a la rue Sherbrooke sur laquelle le stationnement est généralement très difficile, voire impossible, la plupart de la journée à cause des voies réservées aux autobus, etc., ce qui est normal, ce qui est une bonne chose.

1360

Sur la rue Trianon, on a du stationnement qui est disponible à courte durée seulement. 60 à 90 minutes, selon les moments de la journée. Puis sur la rue Boucherville, c'est une voie de service, il n'y a pas de stationnement aujourd'hui.

1365

Donc, tout ce qui reste, c'est la rue Pierre-Corneille sur laquelle on a présentement 75 places de stationnement. Et pendant certaines périodes de la semaine, évidemment, à cause de l'entretien de la Ville ou le déneigement, la moitié de cela.

1370

C'est certain que si on amène une densité urbaine aussi grande, on a une inquiétude que ça va déborder vers les rues avoisinantes, qu'on va... que ces gens-là vont manquer encore plus de stationnements. Puis ça, c'est sans compter les visiteurs, les véhicules d'urgence, comme d'autres gens ont amené avant moi, les véhicules de service. On peut penser à Postes Canada, Vidéotron, Bell, Hydro-Québec, les entreprises de courrier, les véhicules de livraison, les entrepreneurs, les plombiers, les électriciens, tu sais.

1375

J'en mets, là, mais essentiellement, ces gens-là ont besoin des places temporaires, de l'espace. Ça fait que si les rues sont remplies à craquer, ça peut rendre tous ces genres de services là beaucoup plus difficiles.

1380

Excusez-moi, je ne veux juste pas me perdre dans ce que je dis, là. Aussi, ce qu'on nous a renseignés aussi, c'est que présentement, il y a le plan pour avoir deux pistes cyclables, là – on nous a dit qu'il était non *canné*, là, que ce n'était pas confirmé – prévues sur la rue Pierre-Corneille.

1385           Donc, on parle encore d'une réduction additionnelle de places de stationnement. Les fameuses 75 dont je viens de vous parler, il y en aurait encore moins. Sans compter l'augmentation de la demande avec, comme j'ai dit au départ, 5 200 unités de logement qui étaient prévues.

1390           Puis, écoutez, ultimement, ce qui nous inquiète aussi, c'est que la piste cyclable, l'orientation qu'on la voit, elle amènerait vers la voie de service de Boucherville, ça fait que je ne vois pas trop l'intérêt, mais bon, jusqu'à... assumant qu'elle peut être renversée, tu sais. On n'ira pas dans cet argument-là.

1395           Ultimement, ma critique, essentiellement, puis la raison pour laquelle je suis là aujourd'hui, puis je veux vous amener mon opinion, c'est que j'ai un peu l'impression que le projet, il a une vraiment belle vision, tu sais.

1400           On veut amener plus de logements, on veut amener une école. On parle de densification urbaine. C'est toutes des valeurs dans lesquelles moi, je crois beaucoup en tant que citoyen. Mais j'ai un petit peu l'impression qu'il a été fait en vase clos.

1405           Puis on le voit un peu quand on voit les photos. On met juste exactement... ça part à Pierre-Corneille, ça t'amène à Sherbrooke. On ne regarde pas les résidents avoisinants, on ne regarde pas les gens sur la rue des Groseillers comme madame qui était ici précédemment, avant moi. On ne regarde pas ce qui se passe sur Pierre-Corneille.

1410           Puis on a l'impression que l'impact risque d'être un petit peu majeur si on ne prend pas en compte ces choses-là. C'est pour ça qu'aujourd'hui, nous, ce qu'on voulait recommander, c'est deux recommandations très distinctes.

1410           Personnellement, moi, ce que j'aimerais, ça serait qu'on propose nécessairement à vous de recommander à la Ville ainsi qu'à l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve d'exiger du promoteur qu'il augmente l'offre de stationnement.

1415 Le ratio que nous, on viserait, tu sais, peut-être pas 90 comme notre logement. On est conscient que c'est peut-être un peu beaucoup. Peut-être plus à la base, 75 ou 80 %. 80 % serait le chiffre idéal. 75, qui pourrait être un bon compromis.

1420 Même si ça représente quand même 6-700 places de stationnement manquantes, ça serait déjà une bonne amélioration sur le 54 qui est anticipé.

Que ce soit fait avec, comme on le disait plus tôt aujourd'hui, des stationnements à étages, des stationnements souterrains. Différentes solutions sont disponibles ici.

1425 Aussi, moi, je parle de ratio de stationnement. Si on parle de baisser la densification comme certaines autres personnes ont proposé, puis qu'on baisse la quantité de logements, je suis confortable aussi avec, peut-être, le nombre de stationnements qu'on a de prévu en ce moment.

1430 Si on passe de 5 200 à 3 000 unités, bien là, le 2 800 stationnements est amplement raisonnable. Ça fait que là, ça dépend toujours de... C'est pour ça qu'on parle d'un ratio de 80. Peu importe les chiffres exacts avec lesquels le promoteur va terminer, on proposerait ça.

Pour ce qui est de la piste cyclable sur Pierre-Corneille... Je pense que les pistes cyclables à l'intérieur du quartier résidentiel, c'est une super bonne idée. Surtout pour la circulation locale.

1435 Sur Pierre-Corneille, considérant la circulation qui sort de l'autoroute, qui passe par Pierre-Corneille pour aller sur Trianon, considérant le peu de places de stationnement en rue qu'il y a déjà, puis qu'on veut qu'il y en ait qui soient disponibles, notre recommandation, ça serait d'aller d'aucune place de stationnement... aucune piste cyclable sur Pierre-Corneille.

1440 Pensez aussi à la sécurité des cyclistes. Il y a énormément de circulation, comme on dit, qui arrive de l'autoroute très rapidement sur cette rue-là. Je pense que ça serait beaucoup plus sûre et beaucoup plus logique comme je crois qu'une madame a dit, justement, la deuxième présentation tout à l'heure, de garder ça à l'intérieur du quartier résidentiel. Je pense que c'est une excellente idée d'en avoir là.

1445 Ça serait ça pour mes recommandations, puis ma présentation aujourd'hui.

**LE PRÉSIDENT :**

1450 Merci beaucoup. Alors, on va y aller avec nos questions. Lorène?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

1455 Oui, j'en ai plusieurs. Peut-être que je vais en poser d'abord, oui, peut-être une. Quand vous parliez des ratios de stationnement, est-ce que vous avez pensé, peut-être, à des ratios qui incluent aussi l'autopartage?

Donc, peut-être, vous nous dites 60 à 75 %. Est-ce que vous pensez à l'autopartage qui serait inclus pour essayer... Vous voyez ce que je veux dire? Pour essayer de diminuer un peu...

1460 **M. JONATHAN RENAUD :**

Bien, nous, en fait, ce qu'on regardait vraiment, c'était 80 % pour les résidents, ça fait qu'au niveau des immeubles résidents.

1465 On sait qu'il y a des stationnements additionnels qui étaient prévus pour les commerces, qu'il y a des choses qui étaient... Ça, on était à l'aise avec la quantité qu'il y avait là. On parle vraiment du stationnement résidentiel, qu'il y en ait pour qu'ils *matchent* 80 % des logements.

1470 C'est certain, comme tu dis, s'il y a beaucoup d'autopartage, s'il y a un centre Communauto, des choses comme ça, qui sont établies, comme j'ai dit, 75, c'est peut-être plus raisonnable.

1475 Mais c'est certain que s'il n'y a pas de solutions autres envisagées, 80, ça serait pas mal l'objectif qu'on irait pour la recommandation. Sachant toujours qu'évidemment, on recommande quelque chose, on a toujours un peu moins. Alors, pour viser qu'on atteigne un juste équilibre. Mais 54, ce n'est significativement pas assez.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

1480 Et puis, c'est surtout... c'est sur le même point : le fait que, justement, la densification augmente, pardon, le fait qu'il y ait moins de stationnements, c'est peut-être justement pour essayer de désengorger, vu ce qui est déjà actuellement très engorgé. Est-ce que...

**M. JONATHAN RENAUD :**

1485 Je respecte énormément le sentiment, mais la réalité, c'est qu'on parle d'un projet qu'on développe sur le bord d'une autoroute. Les gens qui vont vouloir venir ici, c'est des gens qui vont vouloir avoir une auto ou qui en ont déjà une en leur possession.

1490 Je suis conscient qu'on vise la *diminucation* (sic) des autos, mais ça ne se fait pas en forçant les gens à... à se stationner ailleurs. Au sens que des mesures devraient être faites pour améliorer le transport en commun. Des mesures peuvent être faites pour encourager les gens à ne pas avoir d'auto.

1495 Mais si les gens en ont une, puis ces mesures-là n'existent pas encore, ils vont juste se stationner ailleurs. S'ils n'en ont pas dans le nouveau système, ils vont se stationner sur les rues avoisinantes, ils vont se stationner de manière illégale. Ça va créer d'autres problèmes chez les résidents, justement, qui existent déjà dans le quartier. Mais c'est certain qu'avec des mesures en place, ça peut toujours aider.

**LE PRÉSIDENT :**

1500 Danielle? Question?

**M. JONATHAN RENAUD :**

1505 Non? O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

Moi, j'en ai une. Oui ou non?

1510

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Vas-y.

1515

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Bien, en fait, on sait que c'est un projet sur plusieurs années, là.

**M. JONATHAN RENAUD :**

1520

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1525

Alors, il y a toute la question aussi du cocktail modal. Comme là, évidemment, là, on parle du terrain de la Place Versailles, mais on sait qu'autour, il y a le métro Radisson et qu'éventuellement, il va y avoir d'autres offres de transport en commun dans l'Est.

1530

Est-ce que vous pensez que l'accroissement de l'offre de transport en commun et de mobilité active va venir compenser pour la perte d'espaces de stationnement?

**M. JONATHAN RENAUD :**

Bien...

1535

**LE PRÉSIDENT :**

1540 Parce qu'on parle, mettons, dans un horizon de... je ne sais pas, moi, mettons 20 ans, là.

**M. JONATHAN RENAUD :**

1545 Mettons qu'on parle d'un horizon de 20 ans.

**LE PRÉSIDENT :**

Pour les quatre phases.

1550 **M. JONATHAN RENAUD :**

1555 Écoutez, le problème avec ça, c'est qu'on confond l'utilisation de l'automobile avec le transport en commun. Comme je l'ai dit, je suis résident de Montréal depuis 14 ans. J'ai toujours utilisé le transport en commun. Je ne suis pas inquiet que la densification urbaine dans ces quartiers-là, à cause des projets modaux de transport en commun, va venir accroître l'engorgement des rues.

1560 C'est juste que ces gens-là vont quand même avoir besoin d'une voiture pour aller à l'extérieur de l'île de Montréal, puis la plupart des gens vont à l'extérieur de l'île de Montréal et vont généralement vivre dans des quartiers comme ça, sur le bord de l'autoroute ou près des accès comme la 25.

1565 Ça fait que c'est pour ça qu'on ne parle pas de plus de voies dans les rues ou d'élargir Sherbrooke, ou d'enlever des voies d'autobus. Ce n'est vraiment pas dans cette direction-là qu'on parle.

On parle d'avoir des places de stationnement pour les résidents, pour éviter qu'ils soient obligés d'aller se perdre dans les rues avoisinantes, puis qu'on crée des problèmes de stationnement à ces endroits-là.

1570

**LE PRÉSIDENT :**

Question?

1575

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui, par rapport... La sécurité des cyclistes vous importait. Si on oublie les pistes cyclables, par exemple, sur Pierre-Corneille, comment les... enfin, comment vous assurez, vous imaginez assurer la sécurité des cyclistes qui veulent sortir?

1580

**M. JONATHAN RENAUD :**

Bien, c'est ça, on pourrait peut-être avoir des pistes cyclables au niveau de Trianon. On sait que c'est déjà... à ce moment-là, il y a déjà une large voie en ce moment pour se stationner ou autre chose sur le côté de Trianon.

1585

Le stationnement là est déjà entre 60 et 90 minutes, ça fait que si on avait à compromettre, j'enlèverais des stationnements temporaires qui sont déjà de très courte durée sur Trianon, puis là, peut-être qu'on pourrait avoir la piste cyclable de ce côté-là.

1590

Mais au niveau de Pierre-Corneille, considérant qu'il y a déjà une rue juste en dessous dans le projet... Je veux juste regarder laquelle. Oui, il y a d'autres rues dans le projet qui donnent sur Trianon. En fait, il y en a trois, hein?

1595

C'est la rue entre l'îlot 2B puis 4, l'îlot à côté de... entre l'îlot de l'école et l'îlot 6. Il y a plein de rues qui donnent sur Trianon. Il y en a juste une... en fait, il y en a une qui donne sur Pierre-

Corneille, mais elle, elle donne sur l'avenue de l'Authion. Puis il y a déjà une piste cyclable sur l'Authion.

1600            Ça fait que je pense qu'avec les pistes à l'intérieur du projet et sur Trianon, on peut être correct, mais sur Pierre-Corneille, on recommanderait qu'il n'y en ait pas de ce côté-là. Surtout pas les deux qu'ils pensaient mettre, ce qui réduirait encore plus la circulation sur la rue.

**LE PRÉSIDENT :**

1605            Merci pour votre participation.

**M. JONATHAN RENAUD :**

1610            Merci à vous.

**LE PRÉSIDENT :**

1615            Alors, nous reviendrons dans quelques instants avec la prochaine présentation.

**M. JONATHAN RENAUD :**

Je peux me lever, là?

1620            **LE PRÉSIDENT :**

Bonjour, madame Dubois.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS, citoyenne :**

1625            Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

1630 Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous aviserons quand il restera 2 minutes. Nous vous écoutons. À vous la parole.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1635 Parfait. Alors, propriétaires depuis de nombreuses années, nous sommes en faveur du renouvellement de la Place Versailles. Ici, je vous parle de mon petit rondpoint. Rondpoint numéro 7, sur la rue des Groseillers.

1640 Quand je dis que nous sommes propriétaires, là, je représente trois familles. Alors, nous sommes en faveur du renouvellement de la Place Versailles, qui injectera certainement du dynamisme dans le secteur.

1645 Considérant que nous demeurons à proximité d'une station de métro, il est inévitable que nous soyons un secteur prisé pour augmenter l'offre de logements à Montréal.

La Place Versailles et ses environs dégagent une atmosphère relativement paisible et accueillante. C'est un quartier résidentiel où la tranquillité est appréciée, même si nous sommes proches d'un centre commercial, de la 25 et de la rue Sherbrooke.

1650 Le quartier est généralement bien entretenu, avec des rues propres, des espaces verts. Le quartier présente une variété d'architectures, allant de maisons unifamiliales aux immeubles à logements où les habitations sont bien entretenues. On y trouve également des commerces de proximité, des épiceries, des restaurants.

1655 On est bien desservi par les transports en commun avec le métro Radisson et plusieurs lignes d'autobus. Composée de familles de jeunes professionnels et de personnes âgées, cette diversité contribue à une ambiance dynamique et inclusive.

1660

Tel que préconisé par l'approche de Jan Ghel, architecte, urbaniste et entrepreneur danois, professeur émérite en aménagement urbain à l'Académie royale danoise de Copenhague, on ne décide pas d'un projet entre les quatre murs d'un promoteur, mais en dialoguant avec les gens et en écoutant leurs besoins.

1665

Il est important de bien comprendre le quartier pour permettre de concevoir un projet qui s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant. Ce projet pourrait permettre de répondre à des besoins tels que l'ajout d'équipement communautaire, de services de proximité et d'espaces verts.

1670

C'est dans cette optique que nous participons à cette consultation, afin de vous faire part de nos préoccupations. Cela nous permet de nous engager dans le processus de planification lors de transformations aussi importantes du quartier, et d'assurer une cohésion et l'acceptabilité sociale.

1675

Il est important de noter que le projet de la Place Versailles présente de nombreux points positifs, dont la création d'une diversité d'habitations en intégrant différents types de logements, l'élimination d'îlots de chaleurs, la création de passages pour piétons et cyclistes entre le métro et les édifices de la rue Pierre-Corneille dans un environnement plus ombragé par l'ajout d'arbres et de verdure que présentement, juste sur le trottoir.

1680

Le maintien de certains commerces et restaurants est apprécié. L'augmentation des parcs, la création d'espaces à caractère collectif et communautaire.

1685

Comme ce projet se fera sur une durée de 20 à 25 ans, nous sommes préoccupés par l'impact que cela pourrait avoir sur la valeur des propriétés des alentours.

Nous aimerions proposer quelques points pour faciliter la cohabitation pendant la période de construction : création d'un comité citoyen où ce dernier serait réellement entendu, prioriser la construction du côté de la rue Trianon et Pierre-Corneille pour créer une façade qui réduira le bruit lors de la construction des éléments vers l'autoroute 25 et Sherbrooke, mettre en place des mesures

1690 pour réduire la poussière et le bruit, assurer la sécurité des piétons et des résidents, assurer une  
bonne circulation sur toutes les rues qui ceignent ce projet – Trianon, Pierre-Corneille,  
Boucherville, les alentours du métro, ainsi que la rue Sherbrooke – lors de la construction, mettre  
en place des mesures précises pour faciliter le déplacement des autobus autour de Radisson tout  
en minimisant les impacts aux citoyens vivant à côté du métro.

1695 On a eu des épisodes où les autobus restaient en... je vais utiliser le mot anglais « *stand-  
by* », avec le moteur qui roule, qui roule, qui roule pendant des heures et des heures. Ce n'est pas  
très agréable.

1700 L'information par rapport à la réalisation des impacts majeurs, l'information que nous avons  
reçue, met l'emphase sur la construction de 5 000 nouveaux logements et plusieurs commerces.

1705 Nous n'avons pas vu d'information de la part de la Ville concernant la création des parcs  
municipaux et quand ceux-ci seront complétés, ou s'il y a des plans pour la construction de l'école  
par le ministère de l'Éducation.

Il y a des exemples de projets à Montréal où il était prévu de construire école et parcs, qui  
n'ont finalement pas été concrétisés.

1710 Comme le projet est prévu sur une période de 25 ans, comment nous assurer que toutes  
les composantes de ce projet, qui en fera un milieu de vie où il fait bon vivre, pour reprendre les  
mots de la représentante de la firme Provencher\_Roy lors de la rencontre du 27, seront  
effectivement réalisées?

1715 Les belles allées, les arbres, l'école, la RPA, toutes les belles initiatives seront-elles  
accessibles uniquement lorsque le projet sera complété?

1720 La Ville est très en faveur du projet, mais a-t-elle des garanties que l'ensemble de l'œuvre  
sera exécuté? On nous dit que des ententes ont été signées, mais quels seront les recours de la  
Ville si le promoteur ne peut plus les respecter?

Personne n'a de boule de cristal, bien évidemment, mais nous, qui vivons directement aux abords de ce projet, ne devons pas nous retrouver avec un projet à demi complété ou à demi abandonné, et devoir composer avec des grands immeubles sans services.

1725 Bien évidemment, nous souhaitons que ce projet se fasse en harmonie avec le secteur déjà présent depuis la fin des années 50.

Aux abords de la Place Versailles, il y a une quarantaine de maisons unifamiliales de type bungalow qui longent la rue Trianon, les cours des résidences du côté est de la rue des Groseillers.

1730 Sur Pierre-Corneille, les édifices à logements locatifs et de condos ne dépassent pas six étages pour respecter les normes en vigueur.

1735 De plus, au fil des ans, les propriétaires de bungalows qui ont voulu agrandir leur résidence ont dû respecter la limite de quarante pour cent de la superficie du rez-de-chaussée pour l'ajout d'un deuxième étage.

1740 Le projet démontre une volonté de respecter une certaine harmonie avec le quartier existant, étant donné qu'il ne s'agit pas de la création d'un nouveau quartier, mais plutôt l'intégration du nouveau développement dans un quartier existant.

1745 Deux exceptions nous préoccupent. Au coin de Trianon et de Pierre-Corneille, il y a un édifice de 12 étages dont le côté ouest du bâtiment donnera sur la rue Trianon, alors qu'il est indiqué que sur Trianon, il y aurait des édifices de six étages pour permettre une transition graduelle.

La hauteur de cet édifice vient en contradiction avec la ligne de pensée pour les édifices qui donnent sur la rue Trianon.

1750 Sur Pierre-Corneille, il y a un édifice de 25 étages prévu en face d'un édifice de copropriété de six étages, ce qui ne respecte pas l'intention de s'intégrer harmonieusement avec les édifices environnants.

Une transition à un édifice de 12 étages faciliterait l'intégration sur Pierre-Corneille et cela éviterait un contraste discordant qui pourrait perturber l'esthétisme et le caractère général de la zone. Pardon.

1755

La raison principale qui a été donnée par le promoteur et la firme Provencher\_Roy pour l'érection de cette tour est pour la signature du projet et pour que le nouveau développement soit visible de l'autoroute, afin que les gens sachent qu'ils y sont rendus.

1760

Je crois qu'en 2024, les fonctions GPS de nos téléphones intelligents et de nos voitures sont en mesure de nous guider sans avoir besoin d'un double repère, un autre édifice de 25 étages étant également prévu sur la rue Sherbrooke.

1765

La rue Sherbrooke et les abords de l'autoroute 25 nous semblent plus appropriés pour ériger des tours de plus grand format. Nous invitons le promoteur à revoir les plans afin de s'assurer que ces derniers offrent une meilleure cohabitation.

1770

Ceci n'est pas du « pas dans ma cour ». Nous demandons simplement une meilleure intégration du projet au quartier existant. Une gradation en hauteur, en partant du coin Pierre-Corneille et Trianon vers le coin autoroute 25/rue Sherbrooke, nous semble plus appropriée pour une meilleure intégration au quartier existant, et assurerait une meilleure accessibilité sociale.

1775

Impact sur les services. Bien évidemment, le transport en commun, puisqu'on désire inciter les gens à prendre le transport en commun. Une augmentation de 5 000 unités d'habitation signifie une augmentation très importante des usagers aux heures de pointe.

1780

Il faudra sûrement prévoir une augmentation de places et de fréquence du métro, mais aucune information n'a été fournie à ce jour, outre que la représentante de la STM à la rencontre du 27 août dernier. Elle dit qu'ils vont s'ajuster. Avec les défis budgétaires connus, nous sommes dubitatifs.

Nous n'avons pas vu de plan de la Ville pour faciliter la circulation des automobiles et autobus sur Trianon, Radisson, Pierre-Corneille et Sherbrooke, en tenant compte de l'augmentation des habitations.

1785

Il est parfois difficile de circuler sur ces rues aux heures de pointe présentement. De plus, la rue des Groseillers est trop souvent utilisée pour éviter le trafic sur la rue Sherbrooke et est le théâtre de vitesse excessive et de dépassements illégaux, via notre chère piste cyclable qui est composée de deux lignes blanches au sol.

1790

Pour ce qui est de l'école, c'est beau de prévoir l'emplacement, mais si le nombre d'enfants habitant le nouveau secteur n'est pas suffisant aux yeux du ministère, l'école ne sera qu'une belle promesse, le promoteur n'ayant aucun contrôle sur la situation, évidemment.

1795

Plus le projet prendra de temps à construire, plus long ce sera avant que les habitants du secteur puissent bénéficier de ladite école.

1800

Finalement, les services de santé. Maisonneuve et Santa Cabrini opèrent déjà en surcapacité. Une infirmière qui réside dans le quartier nous a indiqué que le CIUSSS de la région ne peut absorber 10 000 nouveaux habitants.

1805

Bien que ce ne soit pas la responsabilité du promoteur, il ne faut pas non plus se mettre la tête dans le sable sur les répercussions que l'ajout de 10 000 nouveaux habitants peut avoir au quotidien. Ces gens aussi auront le droit de recevoir des services de qualité.

1810

En conclusion, pris dans son ensemble, le projet semble intéressant. Nous apprécions le renouveau que le développement de la Place Versailles pourra apporter, entre autres, avec plus de verdure et d'espaces communs, des petits commerces de proximité qui créeront de la vitalité dans le secteur.

Nos préoccupations ne sont vraiment pas de type « pas dans ma cour ». Nous aspirons uniquement à ce que le développement soit fait à l'échelle humaine, en considérant et en respectant une cohésion avec les gens qui habitent le quartier depuis longtemps, pour la majorité d'entre nous.

1815 La révision de la hauteur et de l'emplacement de certains éléments est nécessaire pour assurer une meilleure acceptabilité sociale. Mot qui revient souvent.

1820 Alors, résumé des points saillants : hauteur et emplacement des édifices, gradation des hauteurs entre Pierre-Corneille et la rue Sherbrooke, à l'instar de ce qui a été prévu entre la rue du Trianon et de Boucherville.

1825 Alors, entre du Trianon puis de Boucherville, ils ont créé une courbe, en partant de Trianon, douce, qui redescend vers Boucherville, mais de Pierre-Corneille à Sherbrooke, bien là, ça... c'est... on est haut, on est haut, puis c'est plus bas.

Ça fait qu'on aimerait mieux quelque chose d'un peu plus... L'assurance que le projet serait réalisé dans son ensemble, parce que ça...

**LE PRÉSIDENT :**

1830 Il vous reste une minute, madame Dubois.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1835 Parfait. J'ai presque fini. Les impacts pour les résidents riverains, et les impacts sur la circulation et les services aux citoyens.

**LE PRÉSIDENT :**

1840 Merci pour votre présentation. On va vous poser quelques questions.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Certainement. Je vais essayer de vous répondre.

1845

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui. Dans votre rapport, vous parlez du comité citoyen. Vous n'en parlez pas dans vos points saillants, mais j'ai quand même eu le sentiment que c'était un point saillant.

1850

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Je... Oui, oui.

1855

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Est-ce que vous pourriez peut-être nous en dire un peu plus sur le fonctionnement et la composition? Comment vous voyez ce comité citoyen?

1860

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Bien, écoutez, on nous a dit qu'il y aurait un comité citoyen. Je ne suis pas experte là-dedans, mais j'imagine qu'ils vont nous permettre soit de s'inscrire ou... Je ne connais pas du tout les... comment ça se déroule, là.

1865

Mais ce qu'on veut dire, c'est qu'on aimerait avoir la possibilité, s'il y a des irritants pendant le projet... c'est d'avoir une voix. Parce que si on va au conseil de Ville une fois par mois, où on a droit à une question, puis une sous-question, maximum trois questions sur le même sujet, je pense que ce n'est pas comme ça qu'on va réussir à aplanir les petits soucis du quotidien qui pourraient arriver lors de l'érection de ce projet.

1870

**LE PRÉSIDENT :**

1875 Je crois que ça avait été mentionné qu'il y aurait un comité de citoyens qui serait formé.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1880 Oui, tout à fait. Mais comme j'ai spécifié, un comité citoyen où on va... on veut vraiment être entendus. Pas juste que ça soit : « Oui, oui, merci, bonsoir », puis un coup qu'on a quitté, qu'il ne se passe rien, là, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

1885 O.K. Danielle, question?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

1890 Écoutez, vous parlez, comme d'autres intervenants avant vous, de ces tours de 25 étages qui... bon, qui prennent beaucoup de place, qui cachent la vue, qui... Mais est-ce que vous ne pensez pas que ça peut aussi être une attraction, une... que ça ait un pouvoir de centraliser un peu les déplacements, les... enfin, la circulation sur le site?

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1895 Bien, écoutez, une tour de 25 étages, j'imagine que ça va comporter plusieurs portes. Et là, elle est située sur Pierre-Corneille, alors que le métro Radisson est complètement sur Sherbrooke. Donc, je ne vois pas l'intérêt de mettre autant de monde aussi loin de la station de métro.

1900 **Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Oui, c'est une possibilité qui n'a pas été envisagée, je pense, là, pour le moment.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1905

Bien, comme je vous dis, nous, quand on en a parlé, que ça nous dérangeait, la seule réponse qu'on nous a offerte, c'était pour la signature du projet. Personnellement, je pense qu'on devrait mettre plus de monde plus proche de Sherbrooke...

1910

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Oui.

1915

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

...pour qu'ils aient... On veut qu'ils prennent le métro. Plus on va les mettre proche du métro, plus c'est un incitatif.

1920

**LE PRÉSIDENT :**

Ce n'est quand même pas si loin, le métro, là, c'est...

1925

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Non, mais je... quand il pleut, ça peut être plus long.

1930

**LE PRÉSIDENT :**

Vous parlez... on a beaucoup parlé de hauteur, de gradation des hauteurs. Est-ce que, dans votre optique, qu'il y ait une gradation des hauteurs, vous comprenez qu'aussi, ça affecterait la prise au sol des immeubles?

Si on réduit la hauteur, il faudrait les élargir. On perdrait des espaces verts. Parce que le projet est quand même en soi un projet privé qui recherche une certaine rentabilité.

1935 **Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Sûrement.

1940 **LE PRÉSIDENT :**

S'il y a moins d'étages, moins de hauteur, il faut quelque part que le développement se fasse selon les projections.

1945 **Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1945

C'est pour ça que je dis que si on fait une... je ne veux pas qu'on enlève au nombre total de 5 200 portes, ou peu importe, là, le nombre. Juste que la gradation des hauteurs soit plus douce sur Pierre-Corneille, un peu à l'instar de ce qui va se faire sur Trianon, puis de pousser les plus gros édifices plus vers le coin 25/rue Sherbrooke, qui est un coin autoroute, qui est un coin en face de Maxi.

1950

Il n'y a pas de petits bungalows à un étage, ou un étage et 40 %, d'installés depuis les années 50, là. Il n'y en a pas de voisins. On ne pourra pas le dire qu'ils ont le nez dans la cour des voisins, il n'y en a pas de voisins.

1955

**LE PRÉSIDENT :**

D'autres questions?

1960 **Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Merci. Non, merci.

1965

**LE PRÉSIDENT :**

On a fait le tour.

1970 **Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

Parfait.

**LE PRÉSIDENT :**

1975

Merci beaucoup, madame.

**Mme ÉLÈNE DUBOIS :**

1980

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

1985

On vous revient dans quelques instants avec la... En fait, non. On a pris pas mal d'avance.  
On vous revient à 3 h... vers 3 h 05. Merci.

1990

---

**PAUSE**

---

1995

**LE PRÉSIDENT :**

2000 Je recommence. Alors, désolé. Alors, bonjour. Madame Lili Bergeron et Olivier Vézina d'Infologis de l'Est de l'île de Montréal. Pour ceux qui sont en ligne, c'est qu'on a interverti deux présentations pour accommoder quelqu'un qui n'était pas connecté.

2005 Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Alors, nous vous écoutons, la parole est à vous.

**M. OLIVIER VÉZINA, Infologis de l'Est de l'île de Montréal :**

2010 Bonjour, merci de nous recevoir. Je m'appelle Olivier Vézina. Ma collègue, Lili Bergeron. Nous représentons aujourd'hui Infologis de l'Est de l'île de Montréal.

2015 Nous sommes un organisme communautaire faisant de la défense individuelle et collective des droits, du droit au logement. Nous faisons aussi la promotion du logement social comme alternative au marché privé.

Nous desservons l'Est de l'île de Montréal, notamment Mercier-Ouest, d'où notre présence aujourd'hui.

2020 Notre présentation suit la structure de notre mémoire, c'est-à-dire que nous parlerons d'abord du contexte dans lequel s'inscrit le projet de la Place Versailles, puis nous analyserons le projet tel que présenté avant de réitérer nos recommandations pour ledit projet.

2025 Infologis constate que la situation du logement locatif est difficile dans l'arrondissement. 66 % de la population de Mercier-Ouest est locataire, c'est-à-dire 13 780 ménages.

De ce nombre, 24 % consacrent plus de 30 % de leur revenu en dépenses au logement. Rappelons que selon la Société canadienne d'hypothèque et de logement, la SCHL, un ménage

consacrant plus de 30 % de ses revenus pour se loger ne peut pas assumer ses autres besoins essentiels puisque la part consacrée au logement est trop élevée.

2030

En 2024, lorsqu'on se met à la recherche d'un logement disponible dans Mercier-Ouest, le coût moyen affiché pour se loger est de 13 700 dollars, une augmentation de 16 % par rapport à 2023.

2035

À notre sens, cette crise d'abordabilité des logements qui touche Mercier-Ouest nous pousse à constater que le marché privé de l'habitation locative ne répond pas aux besoins des locataires, notamment des ménages à faible revenu.

2040

Au niveau de la disponibilité du logement social, qui est l'alternative principale au marché privé, nous constatons encore une pénurie. En effet, plus de 300 ménages, dont la majorité sont des familles, nous ont directement contactés pour faire part de leur désir de vivre en logement social dans Mercier-Ouest.

2045

Le logement social dans le quartier permet actuellement de loger 13 % des ménages locataires, largement inférieur à 20 %, la cible actuelle de la Ville de Montréal.

2050

Autre élément de contexte : le PPU Assomption-Nord. Il s'agit du dernier grand projet de métamorphose urbaine du quartier. Malgré une mixité sociale souhaitée, à ce jour, seuls les projets de condos et de logements locatifs sont sortis de terre.

2055

Évidemment, les loyers offerts sont hors de la portée des ménages modestes et précaires. On parle de prix variant entre 1 500 par mois pour un studio et 2 660 dollars par mois pour les rares unités de taille cinq et demi.

Dans un contexte de crise du logement et de rareté de grands terrains pour développer du logement, et dans un quartier où les besoins sont clairs, il est navrant de constater que nous ratons les cibles définies en termes de développement juste et équitable, toujours en parlant du PPU Assomption-Nord, évidemment.

**Mme LILI BERGERON, Infologis de l'Est de l'île de Montréal :**

2060

Le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal poursuit un objectif noble : préserver la mixité de nos quartiers, favoriser l'accès à un logement convenable pour tous et toutes.

2065

Donc, toutes les opportunités de développement urbain devraient être bénéfiques à l'ensemble de la population.

2070

Nous croyons que la Ville de Montréal devrait... ne devrait pas accepter les contributions des promoteurs pour un tel projet, avec cette envergure, et que le logement social devrait être beaucoup plus... devrait être en plus grand nombre sur le site.

2075

Il est faux de croire que la construction neuve de logements locatifs privés aide la crise du logement. Ça fait même l'effet inverse. Les appartements neufs ne sont pas accessibles pour les ménages à faibles revenus. Les coûts de construction sont tellement élevés qu'on n'arrive pas à faire des logements neufs accessibles.

2080

Les constructions neuves donnent une pression aussi sur les petits propriétaires qui vivent autour des nouveaux développements, parce qu'ils voient tout ce qui se passe, ils veulent accoter un peu le prix de leurs logements, donc ils font des augmentations abusives de leurs appartements pour être dans le prix du marché, comme ils disent.

2085

Aussi, souvent, on entend ça, des nouveaux appartements vont libérer les anciens, donc ça va faire de la place, mais c'est faux.

Bien, en fait, c'est vrai. Les locataires peuvent déménager dans des nouveaux appartements, sauf que leur logement qu'ils ne payaient pas cher parce qu'ils l'occupaient depuis longtemps, le propriétaire occupe... le propriétaire... Excusez, je cherche un peu mes mots. Il profite de cette... de cette vacance-là entre les deux locataires pour augmenter son logement.

2090            Donc, toutes les constructions neuves, dans le périmètre autour, contribuent à la surenchère puis à la spéculation immobilière.

              À notre sens, ce serait une erreur d'accepter une contribution pour le projet de la Place Versailles parce que c'est proche de la station de métro.

2095            À une proximité comme ça, les terrains sont rares et très chers aussi. Puis les ménages locataires précaires auraient aussi avantage à rester autour d'une station de métro.

2100            La Place Versailles est une belle opportunité pour la Ville de Montréal de mettre en application ses cibles de socialisation du parc locatif, définies dans son récent chantier *Montréal abordable*.

              Avec la station de métro, le projet pourrait être un TOD intéressant. Le *Transit-oriented Development*, je ne vous apprendrai pas c'est quoi, évidemment.

2105            Parce que la station de métro Radisson est adjacente à la Place Versailles, mais c'est une gare routière, elle dessert la ville de Montréal-Est... l'Est de l'île de Montréal, pardon, la Rive-Sud, la Rive-Nord, la région de Lanaudière.

2110            Le prolongement de la ligne bleue aussi, plus au nord, qui s'en vient, donc ça va devenir vraiment un pôle intéressant de transport en commun.

              Sauf que dans les caractéristiques du TOD, il y a aussi la mixité de la population et l'abordabilité. Donc, c'est des critères importants qui sont aussi à considérer.

2115            La Place Versailles actuelle, c'est une place fréquentée par beaucoup de gens, par des gens qui sont des locataires, des locataires précaires parce qu'il y a encore des commerces qui sont abordables et tout ça.

2120           Donc, dans le développement futur, c'est important de garder aussi en tête cette  
abordabilité-là des commerces et des nouveaux services qui vont être là, pour ne pas que ça  
devienne juste un nouveau quartier pour les gens mieux nantis.

2125           Les préoccupations sont grandes parce que pour l'instant, les besoins des plus démunis,  
les locataires mal logés, sont très peu pris en considération.

2130           La construction des 4 500 nouvelles unités de logement privées et condos entraînera  
l'augmentation des loyers environnants, la gentrification du secteur et forcera les locataires  
résidents actuels à déménager, à quitter leur quartier.

2135           C'est pour tout ça qu'on demande un 20 % de logement social sur le site. 20 % de logement  
familial, 20 % de logement abordable. Donc, le règlement pour une métropole mixte, qu'il soit  
appliqué sur le site, sans contribution financière.

**LE PRÉSIDENT :**

2135           Vous avez terminé? Alors, on a des questions à vous poser, peut-être bien. Questions?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2140           Oui, je veux juste être sûre de bien comprendre. On m'entend? Oui. Vous dites 20 % de  
logement social, plus 20 % de logement abordable et plus 20 % de logements... Ou c'est 20 %, à  
l'intérieur, il y a logement social, logement abordable...

**Mme LILI BERGERON :**

2145           Non, c'est 20, 20, 20. Le règlement de la métropole mixte de Montréal, c'est... ils l'appellent  
comme ça aussi dans le jargon interne, 20-20-20, parce que c'est divisé comme ça. Oui.

2150 **M. OLIVIER VÉZINA :**

Il peut y avoir des recoupements, cela dit. Un logement qui va être et social et familial sur le site va compter dans les deux catégories, si on veut.

2155 **LE PRÉSIDENT :**

Danielle?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

2160

Bien, je... je ne comprends pas tout à fait, là. Vous dites... Bien, ce que vous écrivez : « 20 % de logements sociaux, 20 % de logements familiaux, 20 % de logements abordables. »

2165

Mais vous dites qu'un logement peut figurer dans deux catégories, par exemple? Je comprends, O.K.

**M. OLIVIER VÉZINA :**

Oui.

2170

**LE PRÉSIDENT :**

2175

Donc, vous parlez du règlement pour la métropole mixte. Vous savez que le logement social est aussi financé par les gouvernements supérieurs? À la période de questions et réponses, la question avait été posée à la Ville qui avait dit : « Autant on aura le financement, autant on pourra en développer. »

2180

Mais le promoteur, s'il ne peut pas aller chercher le financement au-delà de ce qu'il est en mesure de faire... Autrement dit, s'il ne peut pas se rendre, mettons, à son ratio du règlement pour la métropole mixte, qu'est-ce que vous suggérez?

Parce que ça reste quand même des projets privés qui doivent atteindre une certaine rentabilité. Qu'est-ce que vous suggérez pour que ça puisse se faire?

**Mme LILI BERGERON :**

2185

Bien, en fait, c'est sûr qu'il manque de fonds au provincial. Il y a un blocage à ce niveau-là. Sauf que les projets sortent quand même de terre en ce moment. Il y a différentes alternatives. Le GRT se casse la tête pour faire des montages financiers avec les fonds fiscalisés et tout ça. Il y a différentes façons, puis là... En tout cas.

2190

Il y a du fédéral aussi, qui a une nouvelle volonté d'agir, puis d'aider le logement social. Ça fait que je pense que ce n'est pas... il ne faut pas se freiner à ça. Il ne faut surtout pas... Tu sais, la Ville de Montréal a son objectif de socialiser le parc locatif. C'en est une bonne occasion. Si après, on renvoie tout à la faute au provincial, on n'y arrivera jamais, là.

2195

Ça fait que je pense que si la volonté est là, il y a des façons de trouver le financement. Ça se construit, en ce moment, le logement social, ça fait qu'on peut en trouver.

**LE PRÉSIDENT :**

2200

Puis vous avez dit que même si on construit des centaines, des milliers de logements, ça va juste déplacer les logements. Les gens qui sont actuellement, mettons, situés dans Mercier-Ouest, puis les propriétaires vont en profiter pour augmenter leurs loyers. Mais s'il y a de plus en plus de logements, qu'est-ce qui vous fait dire que la pression va être sur l'augmentation des loyers à ce point-là?

2205

**M. OLIVIER VÉZINA :**

Bien, je peux en parler, là.

2210

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2215

**M. OLIVIER VÉZINA :**

Dans notre mémoire, on en parle un peu plus. Mais en fait, nous, on ne voit pas de corrélation entre l'augmentation de l'offre de logements privés et une baisse ou une meilleure disponibilité des... une meilleure accessibilité financière au logement en général.

2220

Puis on porte à l'appui, là, des statistiques d'exemples contemporains, là, d'exemples récents. Nous, ce qu'on constate, c'est qu'il y en a, des logements accessibles, si on est prêt à payer les prix. Mais les prix augmentent tellement que finalement, c'est plus une crise d'accessibilité financière qu'une crise d'offre, si on veut.

2225

Donc, à notre sens, même si on construit du logement neuf, ça ne va pas enlever de pression. Nous, on examine vraiment la quantité de logements sociaux qui sont développés pour savoir à quel point les ménages précaires vont pouvoir être bien desservis par ce projet-là.

2230

**LE PRÉSIDENT :**

D'autres questions? Danielle?

2235

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Vous parlez, dans votre document, que les acteurs du quartier n'ont jamais été consultés. Ça semble étonnant quand même, parce que ça fait quelque temps que le projet est... circule, et qu'on en parle.

2240

**M. OLIVIER VÉZINA :**

2245 Oui, effectivement, on est tout aussi surpris que vous, en fait. Donc, voilà. On ne l'explique pas. On ne sait pas... on ne sait pas ce qui l'explique. On souhaiterait être davantage consultés. On pense que le projet pourrait avoir une meilleure accessibilité... une meilleure acceptabilité sociale, pardon, si on avait été consultés.

2250 Ceci dit, ce n'est pas le cas. Donc, on est toujours disponible si jamais il y a quoi que ce soit. Peut-être aussi qu'en prévision des consultations publiques, ils ont décidé de respecter l'institution et de ne pas consulter.

2255 Ceci dit, de notre point de vue à nous, on dirait que c'est seulement le minimum légal qui est fait et aucun effort supplémentaire pour aller chercher les opinions de la société civile et des groupes communautaires.

**Mme LILI BERGERON :**

2260 Si je peux ajouter, ce qu'on entend de la table de quartier des organismes de Mercier-Ouest, c'est qu'il y a déjà une vie, il y a déjà un quartier autour, puis là, ce qu'ils voudraient, c'est que ça ne soit pas deux trucs à l'opposé qui soient construits, mais qu'il y ait quelque chose qui les unisse ensemble, puis que ce soit intégré, en fait.

2265 Ça fait que pour ça, il faut parler aux organismes qui sont déjà là, qui agissent sur le territoire, et puis faire un truc harmonisé. Pas juste implanter un nouveau quartier, en fait.

**LE PRÉSIDENT :**

2270 Mais on sait que le nouveau quartier de Place Versailles va s'implanter dans un développement, éventuellement, d'un TOD ou d'un... À l'origine, ça devait être un PPU, mais il y a un TOD qui va se construire autour du... qui va s'étendre plus large que seulement le chantier... que seulement Place Versailles.

2275 Mais il y a eu aussi des consultations d'un certain nombre d'organismes et citoyens, là. Je crois que c'était en juin. Tout à l'heure, les gens de... les gens vont peut-être pouvoir donner plus d'information, mais il y avait eu des... des consultations faites par le promoteur et... Je pense que c'est en juin, c'est ça? Juin?

2280 **M. PHILIPPE BOURKE :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2285 C'est ça.

**M. PHILIPPE BOURKE :**

Séances d'information.

2290

**LE PRÉSIDENT :**

Séances d'information, O.K.

2295 **Mme LILI BERGERON :**

Oui. Nous, on a... on a mis dans notre mémoire ce qu'on a entendu dans le milieu : c'est que les organismes dans le quartier voulaient être plus intégrés dans la démarche, en fait, pour que ce soit quelque chose qui soit vraiment arrimé au secteur, puis qui réponde aux besoins.

2300

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. On n'a pas d'autres questions, alors on va vous revenir dans un instant avec la prochaine présentation.

2305

[...] maintenant accueillir monsieur...

**M. PATRICK QUIRION, citoyen :**

2310

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

...Patrick Quirion. Ah, vous êtes à l'écran? Juste...

2315

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui, bonjour, oui, c'est moi.

2320

**LE PRÉSIDENT :**

Juste une... juste une petite minute...

**M. PATRICK QUIRION :**

2325

Oui, moi, j'aimerais juste savoir...

**LE PRÉSIDENT :**

2330

Juste une minute.

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui. Oui.

2335

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion.

2340 **M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2345

Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.

**M. PATRICK QUIRION :**

2350

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Et puis nous vous aviserons quand il vous restera deux minutes.

2355

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

2360 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, vous pouvez y aller, on vous écoute.

2365

**M. PATRICK QUIRION :**

2370 Oui. Parfait. Moi, j'avais juste une question. Ma question, c'était de savoir dans quelle mesure qu'il y aurait des logements, exemple, qui seraient pour les jeunes, qui seraient plus pour les gens qui sont, exemple, à faible revenu ou les gens qui ont besoin de logements comme subventionnés, des logements comme adaptés.

2375 Moi, ça serait juste pour savoir quelle proportion du projet serait donnée à ça. Puis savoir aussi que la Place Versailles, c'est aussi... c'est une grande place où est-ce que tout le monde a déjà été... a déjà été manger, a déjà été... s'est fait des amis, a déjà... tout le monde a déjà fréquenté là-bas.

2380 Donc, moi, j'aimerais savoir dans quelle mesure la Place Versailles pourrait être protégée et comment est-ce qu'on pourrait avoir de combien de logements subventionnés (sic).

**LE PRÉSIDENT :**

2385 C'est tout? Alors...

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

2390 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. On va vous poser quelques questions si vous permettez.

**M. PATRICK QUIRION :**

2395 Oui. Oui, oui. Oui, oui. Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2400 Vous avez... O.K. Veux-tu y aller?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2405 Non, moi, je n'ai pas de question.

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

2410 **LE PRÉSIDENT :**

Danielle?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

2415 Non, moi non plus.

**LE PRÉSIDENT :**

2420 En fait, écoutez, le...

**M. PATRICK QUIRION :**

2425 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

...le projet de Place... le projet de Place Versailles...

**M. PATRICK QUIRION :**

2430

Place Versailles, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2435

...je ne sais pas si vous avez eu le temps... je ne sais pas si vous avez consulté les documents.

**M. PATRICK QUIRION :**

2440

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2445

Ils présentent très bien le...

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui, oui, oui, oui, je l'ai consulté, oui.

2450

**LE PRÉSIDENT :**

...la volonté des promoteurs en termes de construction de différents types de logements.

**M. PATRICK QUIRION :**

2455

Oui. Oui.

2460 **LE PRÉSIDENT :**

La localisation des logements.

2465 **M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

2470 **LE PRÉSIDENT :**

Il y a... il y a...

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui.

2475

**LE PRÉSIDENT :**

...il y a un espace qui est réservé pour le logement social.

2480 **M. PATRICK QUIRION :**

O.K.

2485 **LE PRÉSIDENT :**

Par rapport aux commerces, il y a, autour des grands parcs, des espaces qui sont réservés pour les commerces de proximité.

2490

**M. PATRICK QUIRION :**

O.K.

2495 **LE PRÉSIDENT :**

Qui vont... qui sont... qui doivent être préservés, puis aussi, du...

**M. PATRICK QUIRION :**

2500

Excusez-moi pour le chien, là.

**LE PRÉSIDENT :**

2505

Pardon?

**M. PATRICK QUIRION :**

Oui, excusez-moi pour le chien, là. Excusez-moi pour le chien qui a crié.

2510

**LE PRÉSIDENT :**

Je ne l'ai pas entendu, le chien.

2515 **M. PATRICK QUIRION :**

Non, non. Non, c'est correct.

**LE PRÉSIDENT :**

2520

Puis du côté sud, il y a aussi des espaces...

**M. PATRICK QUIRION :**

...(inaudible)...

2525

**LE PRÉSIDENT :**

...pour les commerces, les commerces qui sont de plus grande surface.

2530

**M. PATRICK QUIRION :**

O.K. O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

2535

Mais vous, monsieur Quirion, votre opinion sur le projet tel quel, là, qu'est-ce que c'est, s'il vous plaît? Parce que là, vous...

**M. PATRICK QUIRION :**

2540

Moi, mon opinion telle quelle présentement sur le projet, c'est que le projet, il pourrait être bon, mais que le projet, il faudrait qu'il soit plus concentré alentour des petits commerces, puis qu'il soit plus concentré alentour du logement social, comme que je dis.

**LE PRÉSIDENT :**

2545

O.K.

**M. PATRICK QUIRION :**

2550

Moi, c'est à peu près ça ma réponse à la question.

**LE PRÉSIDENT :**

2555 O.K. Bien, c'est bon. Bien, il y aura une partie de logement social, mais ça va être aussi très diversifié comme offre de logements, puis comme offre d'utilisation du sol. Commerces, bureaux, hôtels.

Si vous voulez, sur le site de l'OCPM, il y a la présentation...

2560

**M. PATRICK QUIRION :**

O.K., bien, pour moi... pour moi, ça répond bien à ma question, c'est bon.

2565

**LE PRÉSIDENT :**

C'est bon. Je vous remercie beaucoup.

**M. PATRICK QUIRION :**

2570

Oui. Oui. Non, c'est parfait. Merci. Passez une bonne fin de soirée, merci. Au revoir, bye. Bye.

**LE PRÉSIDENT :**

2575

Merci beaucoup. O.K., alors, si vous permettez, on va passer à la prochaine personne dans quelques instants, le temps de s'installer.

**M. ANDRÉ SAVARD, citoyen :**

2580

Bonjour. Bonjour, oui, voilà, je me nomme André Savard, je suis...

**LE PRÉSIDENT :**

2585

Juste continuez, s'il vous plaît, je m'excuse. Donc, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2590

D'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

2595

Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous, et nous vous aviserons lorsqu'il restera 2 minutes. Alors, la parole est à vous.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2600

Merci. Merci. Alors, c'est un mémoire sur l'intégration des normes de résilience climatique et de connectivité écologique dans un projet domiciliaire de tours d'habitation, celui qui nous concerne.

2605

Alors, le projet de développement de tours d'habitation dans l'arrondissement doit être envisagé dans un contexte plus large, en tenant compte de l'élan de construction autour du prolongement du métro vers le nord, qui entraînera aussi une augmentation significative de la population.

2610

Il soulève des enjeux majeurs liés à la densification démographique et à l'impact environnemental dans le contexte du réchauffement climatique.

Ce projet se situe dans une phase critique de développement urbain nécessitant une réflexion approfondie sur la manière dont les nouvelles infrastructures peuvent s'intégrer à la trame urbaine existante, tout en promouvant des principes de résilience écologique.

2615 Ce mémoire vise à démontrer que les normes actuelles de construction et de développement urbain dans l'arrondissement doivent être ajustées pour refléter les réalités climatiques changeantes et pour s'aligner sur des objectifs à plus grande échelle.

2620 Notamment, ceux liés à la connectivité écologique. Il s'agit d'une approche intégrée prenant en compte à la fois les besoins de logement, les impératifs climatiques et les solutions naturelles pour améliorer la résilience urbaine.

2625 L'état des lieux des normes actuelles. Les normes actuelles en matière de construction dans l'arrondissement se concentrent principalement sur les aspects techniques tels que la sécurité des bâtiments et l'utilisation de matériaux standards, mais ne prennent pas suffisamment en compte les exigences écologiques et climatiques émergentes.

2630 L'impact du réchauffement climatique sur l'environnement bâti, notamment la gestion des îlots de chaleur et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, est mal pris en charge.

2635 Par comparaison, d'autres villes et arrondissements ont pris des mesures pour intégrer des critères de durabilité dans leurs politiques urbaines. Par exemple, des initiatives visant l'utilisation de matériaux plus durables, la végétalisation des espaces et la promotion de corridors écologiques ont vu le jour. Notamment, à travers des collaborations entre les secteurs publics et privés.

Troisième point : l'impact du réchauffement climatique sur les matériaux de construction. Le réchauffement climatique amplifie les contraintes pesant sur les matériaux de construction, tels que la chaleur accrue, l'humidité et des événements météorologiques extrêmes.

2640 Ces effets peuvent affaiblir les structures des bâtiments et réduire leur durabilité. Dans ce contexte, il est essentiel d'adopter des matériaux résistants aux conditions climatiques changeantes et d'intégrer des technologies qui réduisent l'empreinte environnementale, comme des systèmes d'isolation avancés, des toits végétalisés et des murs verts.

2645 Le projet de tours d'habitation doit donc s'appuyer sur des matériaux écoénergétiques et innovants, capables de réduire les émissions de gaz à effet de serre tout en garantissant la résilience des infrastructures face aux conditions climatiques extrêmes.

2650 Quatrième point : l'intégration du parc et des espaces verts. L'intégration d'espaces verts, au-delà de leur fonction esthétique, joue un rôle central dans la résilience urbaine. Les espaces verts peuvent atténuer les effets des îlots de chaleur, améliorer la gestion des eaux pluviales et offrir des habitats pour la biodiversité urbaine.

2655 Toutefois, il ne s'agit plus simplement de créer des parcs isolés, mais bien de penser la connectivité écologique à travers un réseau de corridors verts, qui permettent aux espèces de se déplacer sans entrave à travers les milieux urbains.

2660 Une planification intégrée à l'échelle de l'arrondissement est nécessaire pour créer des continuités écologiques et maximiser l'efficacité des espaces verts.

L'utilisation d'arbres adaptés aux nouvelles conditions climatiques ainsi qu'une intégration de zones humides urbaines peut améliorer la gestion de l'eau tout en favorisant la biodiversité.

2665 Cinquième point : la recommandation pour l'actualisation des normes. Afin de répondre aux enjeux soulevés par le projet de tours d'habitation, et d'assurer sa pérennité face aux défis climatiques, il est recommandé de réviser les normes de l'arrondissement pour y intégrer des critères de durabilité et de résilience climatique.

2670 Ces recommandations incluent une révision des matériaux de construction, promouvoir l'utilisation de matériaux à faible empreinte carbone, résilients face aux événements climatiques et capables d'améliorer l'efficacité énergétique, l'obligation d'intégration des corridors écologiques, chaque projet de développement devra inclure des corridors verts pour assurer la connectivité écologique entre les espaces naturels et urbains, en soutenant les processus naturels et la biodiversité.

2675

Planification interdisciplinaire. Impliquer différents acteurs locaux et régionaux pour adapter les projets aux exigences écologiques en utilisant des outils de planification avancée tels que les graphes paysagers pour réduire la fragmentation des habitats naturels.

2680 Ensuite, la solution naturelle pour la gestion des infrastructures. L'intégration d'infrastructures vertes telles que des toits végétalisés, des bassins de rétention pour renforcer la résilience des communautés face aux inondations et aux îlots de chaleur.

2685 Financement et incitation. Encourager les projets urbains à faible empreinte écologique grâce à des incitations financières telles que des subventions pour la végétalisation des toits, et des programmes municipaux de soutien à la création de corridors écologiques.

2690 Ensuite, je passe aux dérogations aux normes de zonage et au risque de lavage vert. Un aspect clé du projet de tours d'habitation réside dans sa dérogation aux normes actuelles de zonage, qui fixe une limite de hauteur à huit étages pour les développements domiciliaires dans l'arrondissement.

2695 Cette dérogation permet de construire des immeubles plus élevés, mais soulève plusieurs préoccupations. Premièrement, cette hausse de la hauteur autorisée pourrait avoir des impacts négatifs sur la qualité de vie des résidents, notamment en termes de bruit et de pollution visuelle.

La construction de bâtiments de grande hauteur répartie sur plusieurs années entraîne souvent des nuisances sonores et visuelles prolongées affectant les quartiers environnants.

2700 De plus, ces tours peuvent altérer l'esthétique du paysage urbain, transformant des quartiers résidentiels à échelle humaine en zones dominées par des structures massives.

2705 Ensuite, bien que l'un des arguments avancés pour justifier cette dérogation soit la diminution de l'emprise au sol, permettant ainsi l'établissement de parcs à proximité et la promotion de transports en commun, il est important d'évaluer si ces justifications ne relèvent pas d'une stratégie de lavage vert.

Le *greenwashing* est souvent utilisé pour présenter des projets comme plus écologiques qu'ils ne le sont réellement.

2710 Dans ce cas précis, la réduction de l'emprise au sol pourrait être un argument fallacieux si elle est compensée par l'installation d'un *parking* en profondeur, souvent nécessaire pour accueillir un nombre accru de véhicules en raison de la montée en densité.

2715 En effet, la construction de tours d'habitation entraîne généralement une augmentation du parc automobile, même si le projet prétend encourager l'usage des transports en commun.

2720 Le développement de *parkings* souterrains pourrait encourager l'usage des voitures, contrecarrant ainsi les objectifs environnementaux annoncés et générant plus de trafic, de bruit, de pollution atmosphérique.

Ces effets pourraient limiter l'impact positif attendu des espaces verts et des initiatives de transport durable.

2725 Il est donc crucial de s'interroger sur la cohérence de ces mesures et de mettre en place des mécanismes de suivi rigoureux pour éviter que les pratiques de lavage vert n'empiètent sur les véritables objectifs de durabilité et de connectivité écologique.

2730 Le projet doit garantir que ces incitatifs pour le transport en commun ainsi que la création d'un parc ne masquent pas une tendance à favoriser l'automobile, et les externalités négatives liées à la densification urbaine excessive.

2735 La dérogation aux normes de zonage et l'introduction de tours d'habitation plus élevées doivent être évaluées non seulement en termes de leur contribution potentielle à l'urbanisme durable, mais aussi au regard des risques environnementaux réels qu'elles comportent.

Le projet doit éviter de compenser les gains écologiques théoriques par des mesures qui favoriseraient une augmentation du parc automobile et des impacts négatifs sur la qualité de vie.

Conclusion. Le projet domiciliaire des tours d'habitation constitue une réponse essentielle à la demande croissante en logements dans l'arrondissement.

2740

Toutefois, son succès dépendra de la capacité à intégrer des stratégies de connectivité écologique et de résilience climatique dans le cadre des normes de développement urbain.

2745

Les recommandations proposées visent à garantir que ce projet soit à la fois durable, résilient et aligné sur des objectifs environnementaux à long terme.

Les ajustements normatifs nécessaires doivent être entrepris rapidement pour assurer la pérennité de ces nouvelles infrastructures dans un environnement urbain en constante évolution.  
Merci.

2750

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. On va vous poser des questions, maintenant. Danielle?

2755

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Oui. Vous parlez de lavage vert, ce que je trouve intéressant parce que je ne savais pas qu'il y avait une traduction pour *greenwashing*.

2760

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui.

2765

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Quel est le risque le plus important de lavage vert que vous voyez dans le projet qui nous intéresse, là, aujourd'hui?

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2770

Je pourrais dire d'abord que le projet, de la façon qu'il est présenté en ce moment, on se dit : bon, la Place Versailles n'était tout de même pas un projet écologique. Il y avait beaucoup de *parkings*, c'était des îlots de chaleur.

2775

Et maintenant, donc, nous sommes modernes, donc on présente finalement un projet de tours d'habitation, puis il y a des parcs autour. Mais ce sont nos préoccupations actuelles. Mais elles ne sont pas intégrées, d'abord, aux considérations plus élargies qui ont lieu dans l'arrondissement lui-même.

2780

Comme par exemple, l'arrondissement est déjà confronté au défi, finalement, de la connectivité écologique. Il y a le parc Félix-Leclerc qui est stressé. Bon, il y a l'espace Jean-Milot. Bon, les gens de l'arrondissement ont déjà pensé, finalement : « Est-ce qu'on pourrait créer, finalement, des couloirs verts? » Assurer, finalement, qu'il y ait donc... de lutter, finalement, contre la fragmentation urbaine.

2785

Et bon, il se pose alors le défi, finalement, de la récupération de territoires pour assurer la connectivité de... puis de prévenir, finalement, une nouvelle fragmentation des habitats.

2790

Alors, un projet comme celui-ci devrait être pensé d'une façon élargie par rapport, finalement, à la connectivité dans l'arrondissement lui-même.

2795

Ensuite, donc c'est pour ça que c'est... jusqu'à présent, de la façon qu'on le présente, c'est juste de dire : « Bon, bien, c'est une amélioration par rapport à la Place Versailles en termes d'îlot de chaleur. »

Mais disons... mais c'est que déjà, l'arrondissement, du moins, par plusieurs de ses acteurs, n'est plus là. Il y a des... c'est parce que les préoccupations ont changé depuis, par exemple, par rapport à la connectivité écologique.

2800 Il y a aussi des questions... bon, parce que, bon, on assurait, par exemple, des parcs. Là, on dit : « Bon, voilà, c'est vert. » Donc, on évite des stationnements. Mais les parcs aujourd'hui ne suffisent plus parce que, bon, d'abord, comme vous le savez, il y a beaucoup plus d'eau pluviale.

2805 On assiste à des phénomènes, comme par exemple, un peu plus loin, au coin de la rue Jeanne-Hébert... pardon, Anne-Hébert, puis de la rue Pierre-de-Coubertin, il y a un renforcement du rondpoint. Alors, ça forme une cuve. Mais cette cuve se remplit de plus en plus, maintenant, à cause des eaux pluviales.

2810 Alors, donc, par rapport, donc, aux eaux pluviales. Par rapport, finalement au... Aussi, où il y a lavage vert, c'est qu'il y a... le projet est pris... donc, on dit, bon, que ça va être une grande densification démographique, mais qu'est-ce que ça représente par rapport à la densification démographique globale?

2815 Étant donné que, déjà, finalement, au niveau de Ville d'Anjou, on s'agite sur Internet. Les promoteurs immobiliers disent : « Bon, ne manquez pas la manne, joignez-vous à nous pour plusieurs projets domiciliaires. »

2820 Alors, est-ce qu'on n'a pas mis, finalement, la charrue avant les bœufs? Est-ce que, finalement, l'arrondissement ne devrait pas dire : « Bon, nous avons besoin de moyens, finalement, pour assurer une connectivité écologique, pour éviter, finalement, une fragmentation outrée des habitats »?

2825 Puis de l'intégrer, finalement, dans un projet de densification... de densification démographique, plutôt, finalement, bon, que d'accueillir des projets à la pièce, puis de dire ensuite : « Bon, voilà, c'est recevable », mais ce n'est pas pensé par rapport aux défis, finalement, de l'arrondissement lui-même.

**LE PRÉSIDENT :**

2830 Question?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Est-ce que je peux... Je vais vous poser les trois, puis si jamais vous ne vous en rappelez pas, je vous les reposerai, mais... parce que peut-être qu'elles vont s'entre-imbriquer, là.

2835

Vous dites qu'il faut se dépêcher au niveau des aspects normatifs, mais comment vous envisagez... Parce que pour vous, selon ce qu'on lit dans votre rapport, les normes ne sont peut-être pas assez élevées, mais comment est-ce que vous proposeriez d'aller plus loin avec les normes de construction, notamment?

2840

Est-ce que vous avez des exemples de matériaux de construction ou d'acteurs qui...

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2845

Oui.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

...vous en avez parlé, de... vous avez parlé de certains exemples, je pense, de quartiers écologiques ou de... Mais est-ce que vous avez d'autres exemples d'acteurs, peut-être, ou de... Enfin, en tout cas, comment vous allez travailler sur ces normes-là au niveau de la construction?

2850

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2855

Bon. En fait... en fait... voilà...

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Et...

2860

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oh, excusez-moi, je suis en train de vous interrompre.

2865

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui. Je vous pose les trois, comme ça, peut-être...

2870

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui, excusez-moi.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2875

Oui. Puis après, ce que je comprends, c'est qu'en fait... Pour bien comprendre votre opinion, en fait, c'est sûr qu'il y a... pour vous, il y a des enjeux écologiques, puis il y a des enjeux sociaux, etc.

2880

Donc, est-ce que vous êtes d'accord pour dire que le fait que ça soit... qu'il y ait beaucoup... qu'il y ait des étages plus élevés, ça diminue l'emprise, et en diminuant l'emprise, on augmente les espaces verts?

2885

Puis j'ai cru comprendre que pour vous, augmenter les espaces verts, c'était important.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui, mais...

2890

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2895 Mais qu'augmenter les étages, c'était peut-être... en fait, c'est sûr que c'est des valeurs qui...

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2900 C'est-à-dire que ça... ça inquiète beaucoup le voisinage, puis l'émergence, finalement, de construction massive.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2905 Qu'est-ce que vous mettriez de l'avant?

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2910 Bien là... bien... comme... comme le... Est-ce qu'on peut penser, par exemple, à une végétalisation des façades? Même pour des tours en hauteur? Parce qu'en fait, je...

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

2915 Je voulais ajouter qu'il y avait des toits verts, des bassins de rétention, des bassins éponges.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui.

2920 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Est-ce que ça, vous étiez d'accord avec ça?

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2925

Oui. Oui. Mais comme par exemple, pour ce qui... C'est certain, d'abord, que c'est des constructions qui sont prolongées sur plusieurs années.

2930

Maintenant, je pense finalement que ces structures massives seraient atténuées si le promoteur pouvait penser à une... à des végétalisations de façades. Ça, je... Puis en fait, je...

2935

Ensuite, pour... Puis là, évidemment, c'est des... c'est... il y a des choses que je ne sais pas par rapport à ce... par rapport à la... par rapport aux constructions, précisément, là, puis aux méthodes de construction qui vont toucher ces immeubles-là.

Mais bon, d'abord, est-ce que... quel est le béton? Parce que... est-ce que c'est un béton à faible teneur en carbone? Est-ce qu'on utilise finalement, du bois...

**LE PRÉSIDENT :**

2940

Mais monsieur, si vous permettez, c'est un projet en développement, là.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2945

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2950

Là, le promoteur a exposé des planches pour nous montrer de quoi ça aurait l'air, mais ce n'est pas...

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui.

2955 **LE PRÉSIDENT :**

...ce n'est pas encore un projet qui a été... le développement n'est pas commencé.

2960 **M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2965 Il y a beaucoup d'inconnus.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Oui.

2970

**LE PRÉSIDENT :**

2975 Quand une entreprise va acheter un lot pour construire une tour, ou pour construire un hôtel, ou un autre, c'est là que va se déterminer le type de matériaux et un paquet de facteurs. Là, c'est des propositions qui sont faites pour présenter de quoi aurait l'air Place Versailles. Il y a beaucoup d'inconnus encore.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2980 Oui. Il y a beaucoup d'inconnus, mais voilà. Voilà le problème. Mais voilà.

**LE PRÉSIDENT :**

2985 Mais votre opinion générale sur le projet comme tel?

**M. ANDRÉ SAVARD :**

2990 Bien, c'est-à-dire, moi, c'est comme... moi, je pense... je... Oui. Que c'est si... Si c'est encadré par l'arrondissement, si on renforce, finalement, le personnel de l'arrondissement pour qu'il puisse mieux établir des corridors écologiques, pour qu'on lie finalement... pour qu'on lie finalement la stratégie de parcs, finalement, dans ce milieu-là aux stratégies de connectivité écologique...

2995 Parce que ça, en ce moment, il y a des gens dans l'arrondissement qui sont bien conscients des problèmes, mais il n'y a pas de financement.

Puis aussi, il y a un autre problème. C'est que, par rapport aux normes de construction, s'ils construisent en béton, par exemple, bon, c'est... Avant, on construisait en béton...

**LE PRÉSIDENT :**

3000 Il vous reste deux minutes.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

3005 ...avant... O.K.

**LE PRÉSIDENT :**

3010 Continuez.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

3015 Matériaux durables... On est dans un grand domaine. O.K., mais donc je termine sur un point : avant, on construisait en béton, puis avec le béton, on disait : « C'est parfait parce que... c'est parfait parce que ça retient la chaleur le jour et ça l'exhale le soir. »

3020 Mais l'affaire, c'est que maintenant, avec des 40 degrés de température ressentie pendant sept à huit jours, les appartements continuent à se réchauffer à huit heures, neuf heures du soir, alors qu'on a perdu quatre, cinq degrés.

3025 Alors, donc, il y a les méthodes... donc, il y a des méthodes d'isolation. Ensuite, il y a les pompes à... les thermopompes. Ça, je le recommande, finalement, pour leur prochaine clientèle. S'ils veulent...

3025 Bon, bien, écoutez... Voilà. C'est un sujet très large.

**LE PRÉSIDENT :**

3030 Oui.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

3035 Mais comme je vous dis, c'est ça : il faudrait, finalement, donner des recommandations de construction au promoteur. Je sais que c'est des gens qui ont à cœur d'être bien renseignés. Mais par rapport, finalement, aux défis, finalement, qui n'ont pas encore été intégrés à l'architecture.

**LE PRÉSIDENT :**

3040 Bien, merci beaucoup pour votre présentation.

**M. ANDRÉ SAVARD :**

Merci à vous. Merci.

3045 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, on vous revient dans un instant avec la prochaine présentation. Nathalie Durocher?

**Mme NATHALIE DUROCHER, citoyenne :**

3050 Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

3055 Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons quand il vous restera 2minutes. Alors, la parole est à vous.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3060 Alors, bonjour. Je vais m'excuser un petit peu de mon humble discours préparé un peu à la dernière minute, là. Je... je vais faire mon possible pour bien m'exprimer... mon point de vue.

3065 Donc, nous, mon conjoint et moi, on a acheté une maison dans le quartier il y a... au début des années 2000. On travaille tous les deux. J'utilise beaucoup le transport en commun et exclusivement, je l'utilisais pour travailler.

Donc, on est vraiment pour l'écologie et essayer d'utiliser les transports en commun dans la mesure du possible, et on l'a fait régulièrement.

3070 Donc, je comprends bien, là, le point par rapport à la circulation, on veut que les gens prennent le métro.

3075 Par contre, j'aimerais quand même souligner qu'une... quand on a des enfants, on se promène en auto l'été pour aller les reconduire dans les parcs, quand on a des enfants très sportifs. On prend la voiture pour aller à l'extérieur de la ville pour s'évader la fin de semaine, pour faire de la randonnée.

3080           Donc, l'auto, elle reste souvent à la maison, mais on en a besoin... on ne peut pas s'en passer, ou en tout cas, difficilement, avec une famille. Mais on essaie de le faire dans une mesure très réduite.

3085           Donc, moi, quand j'ai vu le projet, ça m'a un petit peu interpellée parce qu'on a choisi le quartier aussi pour faire nos commissions à pied. Plusieurs de nos commissions se font à pied, que ce soit chez Maxi – maintenant, il va y en avoir un plus gros – pour aller acheter des choses pour la maison, je ne nommerai pas le magasin, mais une grosse quincaillerie.

3090           Je dirais que je fais les deux tiers de mes commissions à pied. Donc, là, quand on a dit : il n'y aura plus de Place Versailles couverte – parce que j'y vais toute l'année – ça m'a un petit peu estomaquée, là. J'avais peur que ça soit demain matin. J'espère que ça va être le plus longtemps possible.

3095           Donc, je trouvais que c'était un avantage d'être à Montréal et d'être proche d'un centre d'achat. Il y en a dans l'Ouest, il y a des gros centres d'achat qui se construisent, mais moi, on m'a répondu : « Tout le monde fait les achats en ligne, ce n'est pas... »

3100           Moi, dans mon entourage, ce n'est pas vrai. Peut-être des petites pacotilles qu'on achète par Internet, mais je n'achète pas mon frigidaire par Internet. Donc, en tout cas, moi, je faisais beaucoup de commissions à pied. Beaucoup, beaucoup, là. Et j'avais le temps de le faire, donc tant mieux.

3105           Donc, là, ça m'a un petit peu inquiétée. Ça m'inquiète encore un peu. Je ne suis pas pour le changement, mais j'aurais... j'aurais bien aimé quant à moi avoir un centre d'achat réduit avec élimination des espaces de stationnement, verdissement. Ça, j'étais... j'étais très d'accord. Voire quelques logements, mais là, je vois que... j'ai peur que tout disparaisse.

          Et la conséquence, c'est que je ne prendrai pas l'autobus pour aller sur Jean-Talon et Pie-IX ou Jean-Talon et Langelier, pour aller faire mes commissions, ou aller aux Galeries d'Anjou faire mon marché. Je vais reprendre l'auto, ce que je ne faisais plus.

3110           Donc, je trouve ça très dommage, donc oui, c'est le *fun* pour les gens dans le quartier qui vont avoir... les gens dans ce nouveau quartier qui vont avoir des logements, ceux qui vont pouvoir se le permettre, en plus, mais tous les services, j'ai hâte de voir ce qui va rester, à part des cafés-terrasses, puis des petites boutiques.

3115           Les services étaient importants à la Place Versailles, puis il y a beaucoup de gens qui y allaient, des personnes âgées, les étudiants sur l'heure du midi vont dîner là, donc ça ravivait un peu l'esprit de quartier. Donc, ça, je suis un petit peu... un peu triste de voir partir ça.

3120           Donc, c'est mon premier point. J'aurais aimé ça savoir quels commerces de services vont rester, mais on ne le sait pas pour l'instant.

3125           Au niveau de la congestion automobile, c'est un peu plus difficile depuis plusieurs années, donc j'ai un petit peu de difficulté à me positionner par rapport à la circulation. Les gens vont avoir certainement des autos. S'il y a des appartements un petit peu plus de luxe, les gens vont garder leur voiture.

3130           Donc, comment on va circuler dans le quartier? Comment on va aller au nouveau... marché, qui est un Maxi, sur Sherbrooke durant la construction?

3135           Moi, j'ai de la misère à sortir de chez moi. Je suis au nord de Sherbrooke, de la station, Sherbrooke... au nord de Sherbrooke, au coin d'Honoré-Beaugrand. Et avec toute la construction, le tunnel, on a... le matin, là... ou certaines périodes de la journée, on a de la misère à sortir. On est comme enclavés, là, donc j'imagine avec la rue Sherbrooke, les camions...

3140           J'espère qu'il y a une planification concernant la circulation durant les travaux et après les travaux parce qu'il faut vivre dans le coin pour se rendre compte que ce n'est pas facile de sortir du coin.

3140

Au niveau des logements, on parle de 5 200 logements, mais j'ai été un petit peu déçue de voir la proportion des logements accessibles – sans nécessairement être à prix modique, mais accessible – versus les condos.

3145

Parce que les condos, c'est cher et moi, je suis une travailleuse de la classe moyenne, une employée de la classe moyenne. Mon conjoint ici aussi. Et j'ai des enfants. Je me dis : vont-ils être capables d'aller dans ces condos-là?

3150

Pourtant, on a des revenus moyens, corrects, mais avec le prix des condos, quel va être... Tu sais, je trouve qu'on dit : il va y avoir beaucoup de logements, mais pour qui et à quel prix? Je trouve que pour les générations futures, ce n'est pas rassurant nécessairement.

3155

Qui va faire le suivi et le respect des engagements concernant le promoteur et les nouveaux constructeurs? Est-ce que ça va être la Ville? Est-ce que la Ville va être impliquée, comme disaient les gens qui ont passé avant moi?

3160

Comment va se faire la planification avec les services publics, les égouts, l'eau? Parce qu'il y a déjà des problèmes dans les villes avec les services publics concernant l'eau, les égouts, etc.

3165

Est-ce que ça... est-ce que cet immense projet-là va avoir des répercussions négatives sur les services avoisinants, au niveau des maisons et tout, là? Personne n'en a parlé. J'aurais aimé ça qu'on en parle un peu. Je ne sais pas qu'est-ce qui va arriver avec ça.

Est-ce qu'il va y avoir des plans de surveillance et de rétroaction concernant la circulation, là? Parce qu'avec le métro, c'est Honoré-Beaugrand, Radisson, là, il y a beaucoup, beaucoup, beaucoup de circulation, il y a beaucoup de gens qui contournent les... les voies rapides pour rentrer dans les quartiers, pour sortir du tunnel, là.

Même si on prend le métro quand on va travailler, pour ceux qui vont travailler au centre-ville ou ailleurs, quand on a des besoins X, on a de la misère à sortir du quartier, donc 5 000 logements de plus, c'est sûr qu'il va y avoir des propriétaires de voitures.

3170 Comment on va faire? Est-ce qu'ils vont déborder et se stationner autour? En tout cas, dans le coin, moi, ça fait longtemps que je reste ici, là, puis les problèmes ont explosé pour la circulation, c'est incroyable.

3175 Bon. Pour ce qui est des habitations, est-ce qu'il va y avoir une uniformité dans l'apparence extérieure des édifices? Nous, on nous obligeait dans nos quartiers de construire avec de la brique pour les façades.

3180 Déjà, je trouvais que la brique rouge était... aurait dû être priorisée, là. Il y en a un, à un moment donné, de toutes les couleurs, mais tu sais, pour... avoir une uniformité dans le paysage, je ne sais pas s'il va y avoir des... des règles contre... par rapport à ça.

Puis je trouve qu'il y a beaucoup de dérogations concernant le pourcentage minimal de maçonnerie qui sera exigé. Pourquoi les promoteurs auront moins de règlements par rapport à ça, quand nous, les petits propriétaires, on a beaucoup de règlements?

3185 Moi, je reste dans un quartier qui est supposé patrimonial. J'ai un peu de difficulté à comprendre, mais on est dans une rue à part, qui a gardé cette vocation-là. Bon, les portes, on n'a pas le droit de telle sorte de porte, les fenêtres, on n'a pas le droit de *bay-window*, il faut de la maçonnerie, la toiture...

3190 On a essayé d'agrandir, ç'a été très compliqué. Puis pourquoi eux ont beaucoup de dérogations qui ont... qui sont demandées? J'ai un petit peu de difficulté avec ça.

3195 Je me posais la question aussi des marges avant... Non. On parlait d'un code 6 pour... Là, je ne le trouverai pas. Bon, je ne le trouverai pas. On parlait d'un code de réglementation au projet de six, pour le projet, alors que la réglementation actuelle se limite à quatre. C'est une question, dans le fond. Je ne comprenais pas exactement ce que c'était. C'était dans les dérogations.

3200

Donc, c'est ça. En général, c'est les commerces éliminés. J'aurais aimé ça qu'il y ait des... quand même des commerces qui ne nous obligent pas à aller à l'extérieur pour... pour vivre dans le quotidien.

3205

Ça, ça m'a apparu un petit peu déstabilisant parce qu'on parle qu'il faut qu'il y ait des services de proximité, mais quels genres de services il va y avoir? Est-ce qu'il y a une partie de centre commercial qui va rester là, ou certains commerces?

3210

J'aurais bien aimé qu'on nous pose la question : quels commerces utilisez-vous le plus et quels aimeriez-vous garder? Je trouve que ça aurait été... ça aurait amené une participation active des citoyens qui fréquentent la Place Versailles.

3215

**LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste deux minutes, madame, s'il vous plaît.

3220

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

O.K. Et puis c'est ça, le nombre... j'aurais aimé qu'il y ait un petit peu plus d'espaces verts. Sur la photo, on voit beaucoup de vert, mais dans les papiers, on nous dit 10 %, là, en tout cas. Ça m'apparaît tout concentré dans le centre. Est-ce qu'il y en aura vraiment 10? Et peut-être que 15 aurait été mieux.

3225

Puis les logements sociaux... les logements abordables pour les familles de classe moyenne auraient... j'aurais aimé ça en voir plus.

3230

Et puis c'est ça. Donc, ça m'apparaît beau sur les plans, mais c'est à long terme, là, qu'est-ce qui va arriver avec les services? Et comme j'ai dit aussi, là, l'impact sur les services environnants, les égouts, l'eau dans tout le quartier?

3235

Est-ce qu'il y a un plan d'aménagement qui déborde de juste ce secteur-là et qui fait le lien avec les quartiers environnants?

**LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. On va... C'est à notre tour de vous poser des questions. Danielle?

3240

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

C'est très clair.

3245

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3250

Lorène?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Non, pas de question.

3255

**LE PRÉSIDENT :**

Bien, en fait, je ne sais pas si... Vous avez abordé beaucoup de points.

3260 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui.

3265 **LE PRÉSIDENT :**

Je sais que vous vous êtes préparée à côté tout à l'heure.

3270 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui.

3275 **LE PRÉSIDENT :**

Mais avez-vous pu consulter tous les documents sur le site web de l'Office, sur le...

3280 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui, j'en ai consulté plusieurs.

3285 **LE PRÉSIDENT :**

Parce qu'il y a beaucoup de vos arguments qu'on sait qu'ils figurent déjà en détail dans les documents.

3290 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Bien, c'est une voix supplémentaire pour le dire.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui.

3295 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Parce que si on est juste quelques personnes à le dire, à ne pas le répéter, ça va être considéré, peut-être comme moins important. Mais oui, puis je suis allée à la rencontre à la Place Versailles, du promoteur, avec les plans.

3300

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. O.K.

3305 **Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui, ça... j'ai suivi ça, là. Peut-être pas en études ou en mémoire, mais...

**LE PRÉSIDENT :**

3310

Non, je voulais juste m'assurer que vous aviez eu accès à tout ça.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3315 Oui. Oui. Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

Mais en général, votre opinion du projet? Là, on est allé dans beaucoup de petits éléments.

3320

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui.

3325

**LE PRÉSIDENT :**

Vous avez ratissé large. Mais grosso modo, est-ce que vous avez une opinion plus générale sur l'ensemble du projet de développement?

3330

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Bien, je trouve ça un petit peu trop gros pour la répercussion que ça pourrait avoir dans le quartier, dans les rues, dans les systèmes publics.

3335

Je ne suis pas entièrement en désaccord, mais je trouve que c'est trop gros et un petit peu trop axé sur seulement le développement du projet, et non pas l'intégration sur les points que j'ai soulignés, sur l'entourage.

3340

Et les services de proximité, je trouve qu'il aurait dû y en avoir. On élimine complètement le centre d'achat qui était un lieu de rassemblement de plusieurs personnes. L'hiver, l'été. Là, ça va être des boutiques, on ne s'y rendra pas, peut-être, l'hiver.

3345

Mais je trouve qu'il y aurait pu y avoir un petit mail comme il y en a des fois à Laval ou sur la Rive-Sud. À l'intérieur pour... un petit centre couvert avec des services différents. Nettoyeur, quincailler...

3350

Je trouve que ce côté-là n'a pas été du tout développé. On dirait qu'on balaie les services de la Place Versailles qui étaient utiles. Les centres commerciaux qui ont pris naissance au début des années 1960 ont eu leur raison d'être et là, on élimine tout ici.

Quand on voit qu'il y en a d'autres qui se construisent ailleurs, donc il y a un certain besoin. Mais là, ici, on dirait qu'ils disent que ce n'est plus nécessaire. Je trouve que c'est un... un petit peu rapide comme explication.

3355

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

J'ai juste une petite question de précision parce que dans le projet, ils parlent quand même beaucoup de services de proximité, peut-être moins de boutiques, donc...

3360

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Mais ce n'est pas des boutiques, c'est plus des commerces dont je parle. Pas une boutique pour s'acheter une blouse nécessairement, mais...

3365

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Non, c'est ça, mais justement, dans le projet, on parle beaucoup de services de proximité ou de commerces. Est-ce que...

3370

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Lesquels?

3375

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

...il y a quelque chose en particulier... C'est ça. Vous, c'est...

3380

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3385 On ne les nomme pas. Et on ne nous demande pas lesquels on aimerait. Donc, j'aimerais ça qu'il y ait des consultations par rapport à ça. Donc, j'ai posé la question et je n'ai pas eu de réponse particulière.

**LE PRÉSIDENT :**

3390 Je pense que la question des baux et des commerces est traitée séparément.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3395 Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

3400 Parce que c'est des contrats commerciaux.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

Oui.

3405 **LE PRÉSIDENT :**

Mais je ne pense pas qu'on puisse vous répondre non plus maintenant, là.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3410 Non. Mais ça... ça amenait une vie de quartier et un... une diminution des déplacements pour tous les citoyens, et c'est de ça qu'on parle depuis plusieurs années, que les gens devraient

avoir les services dans leur quartier au lieu de se déplacer, la pollution, le bruit. Mais là, on dirait qu'on évacue ça du projet, comme si c'était moins important.

3415

**LE PRÉSIDENT :**

D'autres questions?

3420

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

Non, ça va.

**LE PRÉSIDENT :**

3425

Merci beaucoup, madame.

**Mme NATHALIE DUROCHER :**

3430

Bien, merci, ça m'a fait plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

Dans quelques instants, on aura la prochaine présentation.

3435

Bonjour, monsieur Poitras. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons quand il vous restera 2 minutes. La parole est à vous.

3440

**M. KEVIN POITRAS, directeur, Mercier-Ouest Quartier en santé :**

Impeccable. Bien, déjà, merci de me recevoir. Je m'appelle Kevin Poitras, je suis directeur de Mercier-Ouest Quartier en santé. On est la table de quartier de Mercier-Ouest. On rassemble,

3445 là, une quarantaine d'organismes communautaires, puis un nombre à peu près équivalent de citoyens.

3450 Donc, moi, aujourd'hui, bien, déjà, je suis là pour que vous me connaissiez, puis que vous connaissiez aussi le point de vue du tissu communautaire de Mercier-Ouest vis-à-vis du projet, d'une part, ici à la Place Versailles, puis son impact, en fait, sur le quartier plus largement.

3455 Donc, hop. Nous, à Mercier-Ouest, bien, on est une table de quartier sous l'initiative montréalaise. Donc, on favorise, on développe, on encourage toute organisation, tout groupe qui souhaite concourir à une meilleure vie citoyenne, à la lutte à la pauvreté, puis à l'exclusion sociale.

3455 Donc, vous voyez que je fais vite, hein, parce que je ne veux pas passer tout mon temps là-dessus. Hop. Ah, on a une panne de *clicker*, là. Excusez-moi, oui. Ah.

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

3460 Vous aurez votre temps.

**M. KEVIN POITRAS :**

3465 Ah, mais c'est gentil. Excusez, le *clicker* est en panne. Ah, mais là, c'est tout un exercice, ça, Monsieur...

**LE PRÉSIDENT :**

3470 On ne peut pas changer la page? O.K.

**M. KEVIN POITRAS :**

O.K. Oui, non, c'est ça, je suis pris sur ma page. Pardon? Ah oui, donc je vous fais signe comme ça?

3475 **UN HOMME NON IDENTIFIÉ :**

Oui.

3480 **M. KEVIN POITRAS :**

Bien, écoutez, on va y aller en vrai. Crinque. Bon, ça, c'était le signe, monsieur, hein, pour la... Bon, parfait. Donc, un mandat, une vision, hein, un quartier inclusif où les gens s'unissent, unissent leurs forces pour créer des lieux et des espaces où il fait bon vivre, se rassembler, étudier, travailler.

3485

C'est la vision, en fait, que les membres du tissu communautaire de Mercier-Ouest se sont donnée dans l'exercice de planification 2024-2027. Donc, vous comprenez qu'un exercice comme celui d'aujourd'hui nous intéresse pas mal.

3490

Donc, les valeurs : donc, vision solidaire, mobilisation, imbrication, hein, qui est un genre de néologisme social qu'on a inventé dans le quartier, puisqu'on est des organismes qui se complètent bien dans la dynamique communautaire.

3495

De l'engagement. Maintenant, une fois qu'on a la participation du public, on a déjà beaucoup fait, vous le savez mieux que moi. Puis un engagement soutenu pour la diversité dans le secteur.

3500

Pour faire rapidement le tour des activités de Mercier-Ouest, une concertation en sécurité alimentaire...

**LE PRÉSIDENT :**

3505

Vous pouvez en venir au projet directement, sinon vous n'aurez pas le temps d'exposer votre opinion.

**M. KEVIN POITRAS :**

Oui, je fais vite. Crinque. CSAMO, AC<sup>3</sup>MO, CAMO, la sécurité alimentaire, les jeunes, les aînés, le développement du territoire, puis toute autre activité démocratique.

3510

Simplement pour vous signifier, aux commissaires, que dans le contexte du Comité d'orientation de Mercier-Ouest, le 5 septembre dernier, vous avez un extrait du procès-verbal qui m'autorise à vous parler au nom des organismes du secteur.

3515

Donc, résumé, hein? Donc, vous allez voir, c'est très simple : un contexte de densification et de diversification, une vision pour le quartier, une conclusion. Ce que je vais vous présenter aujourd'hui, c'est le contexte qui est senti, puis qui est perçu par tous nos...

3520

Puis maintenant, en fait, quelles sont les priorités qui ont été relevées dans l'exercice de l'analyse de la Place Versailles?

3525

Comme ça, ici, bien, vous voyez ce territoire-là, du quartier que vous devez commencer à connaître, là, qui est Mercier-Ouest. La Place Versailles, bon, se situe, là, si vous voulez, à l'extrémité... à l'extrémité est. Je fais vite, hein.

Comme ça, ici, cette population-là, en 2021, on était à 44 000. Selon les tendances, on serait à peu près 45 000 aujourd'hui.

3530

La table de quartier suit différents lieux d'aménagement puis de densification dans le secteur puisque ç'a un coût sur les infrastructures de développement social, puis les lieux publics, les lieux communs.

3535

Donc, Prével a un projet sous le couvent des Franciscains. Le secteur Assomption-Nord est en forte densification, on parle de 3 000 personnes. Assomption-Souigny, on est sur des enjeux de transport routier lourds.

Le centre d'achat Domaine, le CRC Saint-Donat est un lieu collectif. C'est un centre communautaire qui est déjà à capacité dans un centre commercial loué à une compagnie de capital immobilier.

3540

La Place Versailles, puis un segment de parc, entre autres, sur Bélanger, là où on accompagne des citoyens.

Maintenant, en matière de logement, nécessairement, c'est ce qui est ressorti, hein? Vous comprendrez que la crise du logement affecte tout le monde. La plupart, en fait, des populations desservies par nos organisations vivent difficilement la réalité du logement.

3545

Donc, on accueille favorablement, évidemment, la construction de logements. Cela étant dit, l'ensemble des membres s'entendent, hein, pour qu'on vise les barèmes du règlement de la métropole mixte.

3550

Évidemment, ils y tiennent assez fermement, donc 20 % de logements sociaux, 20 % de logements familiaux, puis 20 % de logements dits abordables. C'est la priorité du *membership* de MOQS.

3555

Maintenant, dans le même esprit, vis-à-vis du logement, Mercier-Ouest, comme quartier, affiche la croissance la plus accélérée de la population immigrante de l'est de Montréal. Donc, des organismes spécialisés en immigration voient une opportunité, hein, pour réfléchir à des avenues d'innovation en matière de logement transitoire.

3560

Vous comprendrez qu'un tel territoire, qui est en... requalification, en transformation, bien, va nous permettre, je pense, d'aller vers de l'innovation sociale, là, en matière de transformation démographique.

3565

Là-dessus, Place Versailles, l'espace de socialisation, je pense que vous l'avez entendu assez souvent dans le cadre de l'exercice, là. Cela étant dit, il faut voir, en fait, que la disparition de la Place Versailles va avoir des conséquences sur les infrastructures sociales, les lieux communs.

3570 Je pense au centre de... au centre récréatif, là, et communautaire Saint-Donat, qui est déjà à pleine capacité, puis qui est loué, comme je vous disais, à une compagnie d'immobilier et qui est elle aussi à côté d'un métro.

3575 Donc, la durabilité, en fait, de ces lieux communs là, qui sont fréquentés par les personnes âgées, puis qu'ils peuvent voir... qu'ils peuvent y retrouver des moments pour briser l'isolement, hein, spécialement l'hiver, deviennent de plus en plus limités dans le contexte de Mercier-Ouest, puis ça inquiète bon nombre de mes membres en matière de développement social.

3580 Donc, la sécurité alimentaire, c'est assez simple, hein? Puis tout est plus détaillé dans le mémoire, là. Moi, ce que j'entends... Puis ça, c'est Carole Longpré, qui est directrice de l'Escale famille le Triolet, qui est le principal organisme famille du secteur... se demande : « Il n'y a plus de Maxi. Où les familles vont aller? »

3585 Puis je pense que c'est des préoccupations légitimes, là. Puis vous avez aussi les détails du contexte de sécurité alimentaire dans le secteur.

Même chose, hein, si on regarde, là, ici, on a le président du Groupe d'entraide Mercier-Ouest qui nous dit clairement, en fait : « La fermeture d'un marché à bon prix en alimentation va avoir des conséquences sur le travail de sécurité alimentaire à l'échelle locale. »

3590 Puis il faut bien comprendre que les capacités communautaires à cet effet-là sont assez limitées. Donc là, ce que je vous présente aujourd'hui – puis il y a les résolutions puis les demandes plus clairement dans le mémoire, là, plus au détail – c'est de voir les conséquences en matière de développement social dans le secteur, puisqu'il faudra avoir un plan collectivement pour pallier ces transformations-là.

3595 Accès aux services. Bon, les membres de MOQS, évidemment, bien, s'inquiètent en matière d'accès à la justice, où on n'a toujours pas de plan. Le bureau de la SAAQ qui est là, qu'on

est dans du service public. Le point de service d'Héma-Québec, Globule, puis les cliniques médicales.

3600

Donc, tous ces organismes-là, que je représente aujourd'hui, s'inquiètent parce que leurs membres à eux s'inquiètent de : où on va aller à la clinique, par exemple? Dans quel service on va pouvoir, finalement, aller... on va pouvoir se rendre?

3605

Puisqu'à la clé, ces services-là vont disparaître sur une durée significative dans l'agenda des travaux.

3610

Quand je dis maintenant : « Puis vous avez plus de détails », chacune de ces rubriques-là est détaillée, hein? À savoir, justement : tel effet populationnel, on anticipe les effets de cette densification-là, puis on arrive.

3615

Je fais très vite. Donc, maintenant, ces préoccupations-là que je vous ai énumérées, le tissu communautaire de Mercier-Ouest est prêt à s'engager auprès de la Ville de Montréal puis du promoteur, de manière à innover là-dessus puis de faire du projet de Place Versailles un projet modèle, finalement, en matière d'intégration sociale, puis d'implantation.

3620

Maintenant, quand j'arrive à dire : « Une vision pour le quartier », il faut bien comprendre que si on cumule les projets immobiliers que je vous ai présentés en début de parcours, là, on va voir sur 15 à 20 ans une augmentation de facilement 50 % de la population de Mercier-Ouest.

3625

C'est à penser, en fait, que toute notre infrastructure collective va être affectée, puis on sait déjà qu'elle est, d'une part, soit vétuste ou il y a des services absents, ou des services communautaires qui sont à capacité.

Donc, dans le contexte du redéveloppement de la Place Versailles, je pense qu'il y a une réflexion à y avoir sur la densification de Mercier-Ouest.

3630 Puis là-dessus, on demanderait aussi aux commissaires de marquer qu'il y a une volonté citoyenne dans le cadre de... une volonté, c'est-à-dire, du tissu communautaire, une volonté citoyenne, dans ce cadre-là, puis en prévision de cette densification-là, de la réalisation d'un forum citoyen en 2027.

3635 Tous les membres de Mercier-Ouest Quartier en santé s'y sont entendus puis souhaitent que ça arrive. Moi, je pense que maintenant, la Place Versailles est un premier moment de cette densification-là. Il y en aura d'autres à venir, puis je pense qu'on peut se donner la chance de les travailler ensemble, puis de collaborer, en fait, pour la suite.

Écoutez, je pense que j'y suis arrivé.

3640 **LE PRÉSIDENT :**

Bien oui.

3645 **M. KEVIN POITRAS :**

Bien, écoutez...

**LE PRÉSIDENT :**

3650 Vous parlez vite.

**M. KEVIN POITRAS :**

3655 Bien, je suis à bout de souffle, hein, il ne faut pas croire, là.

**LE PRÉSIDENT :**

On va vous poser des questions, maintenant, c'est à notre tour. Alors...

**M. KEVIN POITRAS :**

3660

Impeccable.

**LE PRÉSIDENT :**

3665

Danielle?

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Vous avez résumé, parce que je vois que vous finissez avec des documents.

3670

**M. KEVIN POITRAS :**

Oui.

3675

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Quelle est votre plus grande inquiétude face à ce projet-là?

**M. KEVIN POITRAS :**

3680

Bien, la question du logement. Puis là, ce n'est pas ma plus grande inquiétude, hein, je dirais que c'est davantage la plus grande inquiétude des membres. Tous s'entendent pour dire que la question de l'intégration au logement est une des plus importantes.

3685

Puis de suite, celle de l'insécurité alimentaire, par ailleurs. Mais une fois que le *membership* comprend la dynamique de densification dans laquelle Mercier-Ouest se situe, tu sais, les préoccupations laissent voir des opportunités, en fait, dans le cadre... avec mes partenaires, tu sais, pour voir de nouvelles solutions puis de nouveaux services arriver dans le secteur.

3690 C'est difficile d'en choisir une. Vous comprenez que c'est un peu odieux, quand on représente un groupe, hein, de cibler une mission communautaire parmi d'autres, là. Mais je vous dirais : le logement vient bien avant celle des autres.

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

3695 Et dans le projet, ce que vous en connaissez du projet, est-ce que vous trouvez qu'il y a des solutions à vos problèmes?

**M. KEVIN POITRAS :**

3700 Bien, écoutez, maintenant, vis-à-vis, en fait... bon, ce que le *membership* me rend... Encore là, ce n'est pas ma perception, là. C'est qu'effectivement, l'agenda qui est annoncé, le nombre de logements sociaux, en fait, qui est prévu, tu sais, ne correspond pas aux attentes dans le cadre, en fait, d'un secteur où il y a une perte claire en matière de lieux communs, puis de lieux de sociabilisation.

3705  
Donc, maintenant, je pense que ce qui est à réfléchir pour aller de l'avant, tu sais, c'est : comment on va collaborer, puis avoir une... je ne veux pas dire une co-construction avec le promoteur, mais de voir des efforts de collaboration être mis de l'avant, puisqu'on en a pour des années à travailler ensemble, là, je pense, sur ce dossier-là.

**Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Oui.

3715

**LE PRÉSIDENT :**

Vous avez parlé de... Attendez une petite minute, dans mes notes... De sécurité alimentaire.

3720

**M. KEVIN POITRAS :**

Oui.

3725 **LE PRÉSIDENT :**

3730 Mais ce n'est pas dit encore qu'il n'y aura plus de Maxi ou de magasin à grande surface, ou tout ça. La partie sud du développement, c'est des commerces de grande surface. La partie nord, autour des parcs, c'est des commerces plus de proximité. Tout est documenté dans les documents du promoteur.

Alors, qu'est-ce qui vous fait penser que le projet va causer un manque au niveau de la sécurité alimentaire des citoyens?

3735 **M. KEVIN POITRAS :**

3740 Je pense qu'il y a deux volets à cette question-là. Déjà, en fait, à savoir : moi, je vous transmets l'inquiétude des membres, hein? À ce compte-là, ce brassage-là, il en inquiète plus d'un. Donc, ça, ce sera dit, puis je pense que ce sera, finalement, pris en compte par la commission.

Dans un deuxième temps, il faut voir avec ce qui est annoncé, justement, dans les documents du promoteur. On peut se poser la question : qui, comment... vont vivre dans ce secteur-là de la Place Versailles?

3745 Puis maintenant, je pense qu'il y aura une influence sur le commerce de proximité qui est à mettre de l'avant. Ce qu'on demande à ce compte-là, par... en sécurité alimentaire, là, c'est qu'il y ait des annonces claires, justement, sur le tissu puis sur le filet social, en fait, qui soient annoncées pour Mercier-Ouest là-dedans.

3750 Ou qu'il y ait une préoccupation quant à l'accès, autrement dit, pour le quartier en général, dans l'élaboration de ces plans commerciaux là. Puis, écoutez, on peut se le dire, avec la démographie qui va augmenter, une revalorisation du soutien qu'on offre à ces organismes -là.

**LE PRÉSIDENT :**

3755 O.K. Dans le même ordre d'idée, par rapport à l'accès aux services, là aussi, les services, ce n'est pas prévu que les services disparaissent du secteur. Il y a quand même un certain nombre de... il y a un espace important qui est... qui va être...

3760 **M. KEVIN POITRAS :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

3765 ...dédié à cette fonction-là. Comme pour le commerce de grande surface ou le commerce de proximité. C'est un projet qui est en développement, puis c'est sûr que tout n'est pas défini, écrit, parce que c'est présenté actuellement pour l'opinion des citoyens.

3770 Mais là encore, vous semblez croire ou vos membres semblent croire qu'il y a des services qui sont disponibles maintenant qui ne seront plus là.

**M. KEVIN POITRAS :**

3775 Bien, en fait, justement, comme vous le dites, hein : est-ce qu'on est informés aux détails de tout ça, spécialement lorsqu'on parle de partenaires communautaires qui travaillent ce tissu social là?

3780 Ce n'est pas détaillé maintenant. Est-ce que c'est dans les airs? On peut le sentir maintenant, les membres... Tu sais, je pense entre autres à l'école qui a été annoncée. On a des

partenaires de la Commission scolaire de Montréal qui nous disent qu'ils ne sont pas au courant que... des détails vis-à-vis de cette école-là.

3785 Donc, vous comprendrez que ces lieux-là, spécialement avec des partenaires qui font le tissu social, puis qui font le quartier, il y a des points de rupture, tu sais.

3790 Bien, ça crée l'inquiétude, puis à un moment donné, c'est un peu embêtant lorsque je m'imagine, par exemple, Denis à la banque alimentaire, tu sais, de répondre à quelqu'un qui est dans une situation difficile que c'est en négociation en ce moment, puis qu'il faudra lire...

3795 Vous comprendrez qu'il y a un effort, je pense, de communication puis de collaboration qui doit être renouvelé dans l'exercice, je pense, du déploiement d'une si grande zone de service qui est utilisée par un si grand nombre de gens. Puis vous le savez, ils ne sont pas tous justement favorisés.

**LE PRÉSIDENT :**

Oui. Vas-y.

3800 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui. Bien, je pense que ça fait un peu le suivi de ce que vous dites. Vous avez parlé d'un forum citoyen.

3805 **M. KEVIN POITRAS :**

Oui.

3810

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

3815 J'imagine que c'est dans un cadre plus large que juste le projet. Certains citoyens ont parlé aussi d'avoir un comité citoyen tout au long des travaux. Comme vous parlez d'avoir une certaine continuité des services – ou en tout cas, des services alimentaires, etc., – tout au long des travaux, qu'est-ce que vous pensez du comité citoyen et qu'est-ce que c'est pour vous ce forum citoyen 2027?

3820 **M. KEVIN POITRAS :**

Maintenant, ce qu'il faut voir, là, c'est qu'il y a une différence entre une planification intégrée d'un quartier avec l'ensemble des acteurs, puis un comité de bon voisinage.

3825 Maintenant, en fait, évidemment, Mercier-Ouest Quartier en santé – puis ses membres – est solidaire, là, de toutes les préoccupations qui sont entendues dans le cadre de la commission, hein, sur des enjeux de proximité, par exemple, sur des enjeux effectivement de cet ordre-là, de bruit, de travaux, etc., etc.

3830 Là, ça, je vois vraiment la nécessité, hein, de la participation transparente du promoteur, puis de la Ville, dans un comité de bon voisinage. Puis ça, ça doit être soutenu par des professionnels. Ça doit être engagé clairement, en fait, en matière de bonnes pratiques, pour que ça puisse se réaliser.

3835 Maintenant, lorsqu'il est question d'une plus grande densification du secteur ou d'enjeux proprement dits sociaux, il faut voir que ce sont deux enjeux.

3840 Maintenant, sur la planification, par exemple, là, si on parle de 20 ans de travaux, à savoir où les gens, en fait, avec le moins de ressources vont pouvoir se retrouver pour manger, on n'est pas dans le même ordre de question que dans le cadre d'une réflexion de bon voisinage ou de cohabitation travaux-citoyens, etc., etc.

3845 Donc, ça, ce sont deux choses. Le forum citoyen en 2027, où les citoyens sont invités, par ailleurs, là, ou seront invités, par ailleurs, c'est sur ce genre-là de préoccupation. À savoir : les infrastructures en culture, les infrastructures en loisir, la culture de nos lieux communs.

3850 Puis maintenant, comment on a un filet social local ici, qui nous permet de nous occuper, en fait, de ceux qui en ont le plus besoin dans notre collectivité ? Je vous dirais que c'est davantage là que se situe la réflexion citoyenne.

**LE PRÉSIDENT :**

Vous parlez de 2025 ou 2027?

3855 **M. KEVIN POITRAS :**

Écoutez, on va se donner une chance, là. Il faut déjà ramasser toutes sortes de fonds, puis dans le cadre de la planification...

3860 **LE PRÉSIDENT :**

Non, c'est moi qui ai mal entendu.

3865 **M. KEVIN POITRAS :**

On parle de 2027.

**LE PRÉSIDENT :**

3870 O.K. Merci. Avez-vous d'autres questions?

**Mme LORÈNE CRISTINI :**

3875

Non, ça va, merci.

**LE PRÉSIDENT :**

3880

On n'a plus d'autres questions. Merci beaucoup pour votre participation.

**M. KEVIN POITRAS :**

3885

Merci, hein? Écoutez, j'ai fait vite, là, mais bonne lecture.

**LE PRÉSIDENT :**

Puis on a le temps de le lire, le document, oui, effectivement.

3890

**M. KEVIN POITRAS :**

Merci, au revoir.

**LE PRÉSIDENT :**

3895

Alors, bonjour, madame Johanne Dubois.

**Mme JOHANNE DUBOIS, citoyenne :**

3900

Bonjour.

3905 **LE PRÉSIDENT :**

Merci d'être présente. Alors, je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous. Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Alors, la parole est à vous.

3910

**Mme JOHANNE DUBOIS :**

Bonjour mesdames et monsieur les commissaires. Vous constaterez à la lecture de cette lettre d'opinion qu'elle s'adresse surtout au promoteur et aux élus de Mercier-Ouest-Hochelaga-Maisonneuve. Je l'ai toutefois adaptée pour vous.

3915

Ce que je vais vous dire, vous l'avez possiblement déjà entendu. Néanmoins, je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes propos.

3920

Je suis une Montréalaise de naissance. Par conséquent, je fréquente la Place Versailles depuis des décennies. En effet, je suis née et ai grandi sur la rue Joliette entre Adam et Lafontaine dans Hochelaga-Maisonneuve. J'y suis restée jusqu'en 1999.

3925

J'ai vu le quartier se dégrader au fil des années. C'est peut-être pour cela que votre projet m'inquiète autant.

3930

J'étais présente à la rencontre du 27 août dernier et je dois vous avouer être très déçue que vous ayez attendu aussi longtemps avant de consulter les habitants qui seront impactés par ce projet.

Évidemment, pour l'arrondissement, cela veut dire plus de taxes à prélever, et pour le promoteur, c'est un projet payant. Mais est-ce vraiment un projet gagnant-gagnant pour les habitants ? N'y a-t-il que l'argent qui compte ?

3935            Cela fait des mois, voire des années que ces derniers y travaillent, qu'ils prévoient demander des dérogations majeures, entre autres, pour bâtir des immeubles de plus de huit étages – et semble-t-il qu'elles seront acceptées par l'Arrondissement – et ne laissant qu'un court 16 jours aux habitants du quadrilatère pour produire un ou des mémoires.

3940            Néanmoins, quelques mémoires ont été produits, et je suis béate d'admiration devant ceux et celles qui vous les ont présentés. Toutefois, qu'en est-il du respect envers ces concitoyens payeurs de taxes? N'ont-ils pas droit à plus ?

3945            Le promoteur et les élus de l'arrondissement nous disent qu'ils prendront en considération l'opinion des citoyens, mais le projet est déjà tellement avancé que je me demande vraiment s'ils sont réellement prêts à retourner à la table à dessin.

3950            Nous, les Montréalais, avons déjà vu l'importance accordée à l'opinion des citoyens, avec la... exemple : avec la fermeture du chemin Camillien-Houde, l'ouverture de la Maison Bernier-Labrie (sic) à quelques pas d'une école primaire, de l'installation de Résilience Montréal sur une rue commerciale.

3955            Avouez que c'est inquiétant. Le message que les Montréalais reçoivent est : nous vous avons entendus, mais nous allons de l'avant.

                 L'architecte, je crois qu'il s'agit de madame Bérubé, n'arrêterait pas de faire référence au Plateau. À ma connaissance, il n'y a pas de gros immeubles de six à vingt-cinq étages sur le Plateau. Alors, pourquoi ce serait plus acceptable dans Mercier-Ouest-Hochelaga-Maisonneuve?

3960            Tout comme le Plateau, nous ne sommes pas dans un quartier industriel ni comme dans le centre-ville de Montréal.

3965            Il y a aussi la question de l'achalandage du du métro Radisson. À l'heure de pointe, les wagons sont souvent presque complètement occupés, et nous ne sommes que la deuxième station sur la ligne verte.

La semaine dernière, la ministre Geneviève Guilbault a dit que le gouvernement québécois n'avait plus d'argent à injecter dans le réseau de transport public. La STM parle de réduire les heures de service du métro et a même coupé trois circuits d'autobus la semaine dernière.

3970            Alors, quand on pense... quand on se fait dire qu'il y a des projets qui s'en viennent avec... pour les... le transport public, disons qu'on peut en douter quelque peu.

**LE PRÉSIDENT :**

3975            Mais là, Madame, on parle de Place Versailles.

**Mme JOHANNE DUBOIS :**

Oui, j'y viens, j'y viens.

3980

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Merci.

3985            **Mme JOHANNE DUBOIS :**

Croyez-vous vraiment que tous les nouveaux habitants de vos belles tours de 25 étages feront tous du télétravail? Qu'ils utiliseront tous leur vélo ou qu'ils iront tous travailler à pied? Franchement, soyons plus sérieux.

3990

Avec les 5 200 logements additionnels, on peut facilement évaluer qu'il y aura au moins de 10 à 15 000 habitants de plus sur ce tout petit lopin de terre. C'est construire un mégaquartier à l'intérieur d'un autre quartier. C'est énorme.

3995 Et que dire des services de santé des environs? L'urgence de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont est continuellement débordée. Les services seront offerts par qui? Y avez-vous... y avez-vous pensé? Comprenez-vous notre inquiétude?

4000 Bien sûr, dans un monde idéal, tout serait réglé d'un coup de baguette magique. Les déplacements en métro seraient fluides, il n'y aurait plus de congestion dans les rues, plus de cônes orange, plus de trafic, les trottoirs seraient tous en excellent état été comme hiver.

4005 Ah oui, c'est vrai, il n'y aurait plus non plus de voitures dans ce monde idéal. Mais à quoi avez-vous pensé? L'automobile est là et va y rester. Puis entre autres, les trottoirs souvent sont très mal entretenus en été. Il y a plein de trous, ce n'est pas... ce n'est pas... c'est dangereux.

**LE PRÉSIDENT :**

4010 Pouvez-vous parler du projet lui-même?

**Mme JOHANNE DUBOIS :**

Oui, mais ça fait partie du projet quand même.

4015 **LE PRÉSIDENT :**

S'il vous plaît, O.K.

4020 **Mme JOHANNE DUBOIS :**

Ceux qui ont élaboré ce projet, ainsi que les élus qui croient que c'est l'idée du siècle, ne vivront pas cette réalité et dans les longs et bruyants travaux.

4025 De plus, ceux qui ont une propriété dans cet arrondissement et qui voudront la vendre au cours des 10 prochaines années, pensez-vous que ces derniers auront de la facilité à la vendre et qu'ils obtiendront un bon prix?

4030 Essayez donc d'aller construire des belles tours de 25 étages dans l'environnement immédiat de ces concepteurs, des élus, sur le Plateau ou dans un autre quartier riche de Montréal. Vous verrez combien de ces arrondissements accepteront ce projet les bras ouverts.

4035 Si seulement les élus de la ville de Montréal faisaient plus de pression auprès du gouvernement du Québec et demandaient aux Montréalais de se rallier à eux, afin que le gouvernement régule une fois pour toutes, et surtout, vérifie la validité des permis Airbnb, vous n'auriez...

**LE PRÉSIDENT :**

4040 Madame, là, vous sortez complètement du sujet. On parle du projet de développement de la Place Versailles.

**Mme JOHANNE DUBOIS :**

4045 Bien, ça fait quand même partie des choses, là. Pourquoi on... on construit la Place Versailles? C'est à cause qu'il n'y a plus de logements. Alors, ça aussi, ça fait quand même...

4050 Enfin. Quand mon conjoint et moi avons décidé d'acheter notre maison sur l'avenue des Closeries, première rue d'Anjou, à la jonction de Mercier-Est... de Mercier-Ouest, plutôt, Hochelaga-Maisonneuve, l'homogénéité des rues avoisinantes, le calme apparent, la proximité du transport en commun, des grandes... des grands axes routiers, des services essentiels tels que la pharmacie, bureau de poste, grand supermarché, quincaillerie, etc., y ont été pour beaucoup.

4055 Nous cherchions un endroit où il faisait bon vivre, un endroit paisible. Souvent, nos invités nous disaient, et nous disent encore : « On ne dirait pas que vous êtes... que vous vivez en ville. C'est tellement tranquille et tellement entouré d'arbres. »

Justement, concernant les arbres, c'était vrai avant, car... parce que malgré toutes les plaintes et arguments pour conserver ces beaux arbres...

4060 **LE PRÉSIDENT :**

Il vous reste deux minutes, madame.

4065 **Mme JOHANNE DUBOIS :**

Oui. Hydro-Québec est allée de l'avant avec la coupe massive de ces derniers le long des pylônes. Depuis, le chant des oiseaux en fin de journée s'est éteint. Alors, ça veut dire que même si on parle, on n'est pas entendu.

4070 Aussi, la violence armée s'infiltré de plus en plus à Montréal et il y aura même... il y a même eu un meurtre qui a lieu... près de chez nous. Les itinérants, bon... La qualité de vie se dégrade... considérablement.

4075 Pensez-vous vraiment que c'est en augmentant considérablement la population sur cette petite surface que la situation s'améliorera? Je ne pense pas que ce sera le cas. Au contraire, la densité de gens de tout amalgame intensifiera la difficulté du vivre ensemble.

4080 Une trop grande population dans un espace aussi restreint m'inquiète au plus haut point. Je conçois aisément l'intérêt d'utiliser l'emplacement de l'actuelle Place Versailles pour construire des immeubles à logement, une RPA, une école, des parcs, un lieu commercial réduit, mais répondant tout de même aux besoins des gens qui vivront... qui vivent actuellement dans le quartier et ceux qui vivront dans ce nouveau complexe de... que sera Place Versailles.

4085 Mais 5 000 logements de plus, de 10 à 15 000 mille habitants, c'est beaucoup trop. J'espère que vous prendrez acte des doléances entendues au cours des présentes auditions et que vous ajusterez considérablement à la baisse la densité de résidents que vous vouliez y recevoir.

Mesdames, messieurs les commissaires, je vous remercie de votre attention.

4090 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Des questions, commentaires? Merci beaucoup, madame, bonne soirée.

4095 **Mme JOHANNE DUBOIS :**

Moi, comme je vous disais, c'est une lettre d'opinion.

**LE PRÉSIDENT :**

4100 O.K., merci beaucoup. Ce qui est prévu à notre horaire maintenant, c'est que les représentants du promoteur viennent faire valoir leur droit de rectification. Pour ce qui est de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, ils vont le faire par écrit et l'information sera sur notre site.

4105 Alors, qui du promoteur... Pas tout... Par écrit aussi, le promoteur? Alors, on nous informe que le promoteur procédera aussi... également par écrit. Alors, ce qui met fin à cette première séance.

4110 Je remercie toutes les personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne. Enfin, merci à mes collègues commissaires et analystes, et nous vous donnons rendez-vous à la prochaine séance qui débutera ce soir à 19 h. Merci beaucoup, à tout à l'heure.

4115 **AJOURNEMENT**

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.

Le tout conformément à la loi.

Et j'ai signé :

4125

  
\_\_\_\_\_  
Anne Marie Venne, s.o. n° 361317 8