

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: MME CATHERINE CHAUVIN, présidente;
 MME JUDY GOLD, commissaire;
 M. ANTOINE MOREAU, commissaire.

**AMÉNAGEMENT DU SITE CONTRECOEUR
DANS L'ARRONDISSEMENT
MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

**PRÉSENTATION DU PROJET
PLAN D'AMÉNAGEMENT ET TRANSPORT**

Séance tenue le 14 mai 2007, 19 h
Église Saint-Justin
5025, rue Joffre
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 14 MAI 2007	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION PAR LA SHDM.....	3
PRÉSENTATION PAR L'ARRONDISSEMENT	11
<u>PÉRIODE DE QUESTIONS :</u>	
MICHELINE AUMAIS	18
ANDRÉ THIBODEAU	23
DENIS JEAN.....	34
MARCEL HENRI	48
CATHERINE HAREL-BOURDON.....	51
ISABELLE DORAY.....	53
YVES LEBLANC.....	57
RICHARD PERROT	60
NANCY BASTIEN.....	62
BERNARD GAUVREAU.....	66
DANIELLE LAPOINTE	72
BERNARD CHARRON.....	77
JACQUES HÉTU.....	83
SYLVIE GOURDY	85
VÉRONIQUE PIVETTA.....	91

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

- Bonsoir. Bienvenue à la première séance de la consultation publique portant sur le projet d'aménagement du site Contrecoeur dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

5

Je m'appelle Catherine Chauvin, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis secondée par madame Judy Gold et monsieur Antoine Moreau qui sont également commissaires à l'Office ainsi que de madame Stéphanie Espach et de monsieur Marc Breton qui sont analystes. Madame Claire Adjage et monsieur Gérald Gabriel Lemonde-Labrecque sont à la table d'accueil. La présidente de l'Office, madame Louise Roy, le secrétaire général, monsieur Luc Doré ainsi que la coordonnatrice à la logistique, madame Sylvie Trudel, sont également avec nous ce soir ou le seront sous peu. L'assemblée, toutes les assemblées sont enregistrées et sténotypées ; c'est monsieur François Bérard qui s'occupe de la sonorisation et madame Louise Philibert de la sténotypie.

10

15

Selon la charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets qui relèvent de la compétence de la Ville, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Les consultations de l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et s'engagent à respecter le code de déontologie qui est disponible à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

20

La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

25

Pour nous aider à bien comprendre le projet d'aménagement du site Contrecoeur, nous sommes accompagnés de représentants de l'Arrondissement et de plusieurs services de la Ville, ainsi que des représentants de la Société d'habitation et de développement de Montréal qui a été mandatée par le Comité exécutif pour gérer le projet de mise en valeur du site.

30

Madame Michèle Giroux est porte parole pour l'Arrondissement et monsieur Jean-François Bertrand est porte parole pour la SHDM. Lors de leur présentation, dans quelques minutes, ils auront l'occasion d'introduire les personnes qui les accompagnent et qui seront les personnes ressources pour cette consultation.

35

Le projet d'aménagement du site Contrecoeur n'est pas conforme au Plan d'urbanisme et déroge au règlement d'urbanisme de l'Arrondissement. Le Conseil municipal a donc adopté deux projets de règlement : l'un modifiant le Plan d'urbanisme et l'autre permettant d'autoriser les constructions, transformations et aménagements proposés. Ce sont ces deux projets de règlement avec leur portée et leurs conséquences qui font l'objet de la présente consultation.

40

Entre le 1er et le 6 mai dernier, des avis annonçant la tenue de la consultation ont été publiés dans *La Presse*, *The Gazette*, *Le Flambeau de l'Est* et *l'Avenir*. Dès le 1er mai, la

45 documentation pertinente a été mise à la disposition du public et peut être consultée entre autres
au Bureau d'arrondissement, au greffe de la Ville et sur le site internet de l'Office. La semaine
dernière l'Office a fait distribuer 14,000 feuillets d'information dans Mercier Est et Anjou.
Finalement, toute la documentation est à votre disposition à la table d'accueil.

50 La consultation se déroulera en deux parties. La première partie qui commence ce soir
vise à permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet.
Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer. Dans le cadre de cette
consultation publique, plusieurs citoyens et représentants d'organismes sont intervenus auprès de
55 l'Office, ils ont demandé la tenue de séances thématiques qui permettraient de mieux cerner les
enjeux et de faciliter leur présentation. Les séances d'information de ce soir et de demain après-
midi porteront donc sur les enjeux d'aménagement et de circulation et les séances de mercredi soir
et de jeudi soir porteront sur la cohabitation des zones résidentielles et industrielles.

60 Pour chacune de ces deux thématiques, l'Office, la Société d'Habitation et de
développement de Montréal ainsi que l'Arrondissement ont invité des personnes ressources
spécifiques qui pourront apporter des réponses à nos questions. En plus des représentants du
promoteur et de l'Arrondissement, nous aurons des représentants de la division du
Développement urbain, du Développement du logement social et abordable et du Service
65 d'infrastructure transport et environnement de la Ville pour les ateliers de ce soir et de demain
après-midi. Pour les ateliers de mercredi et de jeudi soir, nous aurons des représentants de la
Direction de l'environnement, du Centre de sécurité civile, de l'Association industrielle de l'Est de
Montréal, de Solidarité Mercier Est, de la Direction de la santé publique et de la Direction régionale
du ministère de l'Environnement.

70 La deuxième partie de la consultation se tiendra dans quatre semaines, à partir du 11 juin
et permettra aux citoyens de prendre position sur le projet. Par la suite, la Commission analysera
l'information reçue et les opinions qui lui auront été communiqués, elle en fera rapport au maire et
au président du Comité exécutif de la Ville. Le rapport de la Commission a une valeur consultative
et les décisions relatives au projet de règlement appartiennent au Conseil municipal.

75 Dans quelques minutes, je demanderai au porte-parole de la SHDM, monsieur Bertrand,
de présenter le projet d'aménagement. Après quoi, l'Arrondissement expliquera les modifications
réglementaires visant à permettre la réalisation du projet. Nous prendrons ensuite une pause
pendant laquelle nous ouvrirons le registre à la table d'accueil où les personnes qui désirent poser
80 des questions doivent s'inscrire. Au retour de la pause, j'inviterai les personnes, selon leur ordre
d'inscription. Le registre restera ouvert jusqu'à ce que je le déclare fermé. Je permettrai deux
questions par intervention, cependant, comme le registre reste ouvert, vous pouvez vous réinscrire
pour des questions supplémentaires en tout temps.

85 Ce déroulement vise à permettre au plus grand nombre de personnes possible de pouvoir
poser des questions. Ma tâche principale ce soir est de favoriser la participation de tout le monde
et de permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les

échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je ne permettrai donc pas de remarques désobligeantes, de propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes.

90

Nous passons maintenant au volet de présentation et j'inviterais monsieur Jean-François Bertrand à prendre la parole.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

95

- Madame la Présidente, Madame et Monsieur les commissaires, Mesdames et Messieurs, avant de céder la parole à monsieur Daniel Gauthier du Groupe Gauthier Biancamano Bolduc, qui agit à notre demande en tant que gestionnaire du projet de développement du site Contrecoeur, j'aimerais prendre quelques instants pour vous présenter la Société d'habitation et de développement de Montréal et pour faire un bref historique du dossier concernant le développement du site Contrecoeur.

100

La Société d'Habitation et de Développement de Montréal est une société à but non lucratif dont la mission est de contribuer au développement du territoire et à l'accroissement de la richesse foncière de la Ville de Montréal par la réalisation d'interventions immobilières structurantes et entraînant et visant une autonomie financière. Elle est un partenaire privilégié de la Ville de Montréal dans la mise en œuvre de ses politiques et dans l'atteinte de ses objectifs. Elle articule notamment ses actions en participant à la revitalisation des quartiers par la mise en valeur d'immeubles existants, en favorisant l'accès à la propriété individuelle par la mise en marché de nouvelles unités de logements sociaux et abordables et en assurant la saine gestion de son parc existant au niveau de la rentabilité financière et de la qualité de vie de ses locataires.

105

110

Elle participe également à la réalisation de projets stratégiques pour la Ville de Montréal. La Société d'Habitation et de Développement de Montréal s'est vue confiée en août 2004, par la Ville de Montréal, le mandat d'élaborer une stratégie pour le développement du site Contrecoeur. Ce mandat visait notamment l'établissement d'un concept d'aménagement du site, l'identification des conditions de dessertes, d'accès et de voisinage du site et finalement l'établissement de la programmation de développement en ce qui concerne la capacité de marcher ainsi que les phases possibles de réalisation.

115

120

En regard de cette décision, la Société, en décembre 2004, s'est adjoint les services du Groupe Gauthier Biancamano Bolduc pour l'élaboration d'un plan directeur de développement d'ensemble du site Contrecoeur. En mai 2006, la Ville demandait à la SHDM de compléter le montage du développement du site, il lui confirmait son mandat pour assurer la gestion et la réalisation dudit projet. En plus, elle lui confirmait qu'éventuellement elle lui céderait le terrain du site Contrecoeur. La Société convenait en août avec la Ville de tenir avec divers groupes intéressés des séances d'informations et d'échanges portant sur la teneur de ce plan.

125

130

À la lumière des études complémentaires qui furent effectuées, le Conseil municipal de Montréal confirmait à la SHDM le mandat de maîtrise d'œuvre de ce projet de développement et

135 autorisait celle-ci à procéder à un appel de qualification publique en vue de la sélection d'entrepreneurs pour la construction et la mise en marché du projet. Suite à l'analyse des propositions soumises par des firmes qualifiées, celle de la firme Construction Frank Catania et Associés fut retenue.

140 Le projet tel qu'il vous est présenté ce soir et qui est actuellement un des plus importants en planification à Montréal permettra la réhabilitation et la mise en valeur d'un terrain de quelque 380,000 mètres carrés et la construction de près de 1,700 nouvelles unités d'habitations dont le nombre prévu excède les cibles identifiées par la Ville de Montréal en matière de logements sociaux et abordables.

145 Devant l'importance et la complexité de ce projet, la Société s'est adjoint des experts dans divers domaines provenant de firmes reconnues, ce qui garantissait ainsi, à notre avis, des analyses et des rapports complets et objectifs. Il est également important de mentionner que cette planification a été réalisée en tenant compte des principales préoccupations du milieu qui ont pu nous être communiquées lors des nombreuses rencontres auxquelles nous avons participé au cours des 6 derniers mois.

150 Enfin, nous tenons à souligner que le fait que la Société d'habitation et de développement de Montréal ait été choisie par la Ville de Montréal pour agir comme promoteur de ce projet est certainement une assurance pour l'Arrondissement ainsi que pour tous les intervenants du milieu qu'un tel projet puisse se réaliser en accord avec leur préoccupation et qu'il devienne un milieu de vie accueillant. Je vous remercie de votre attention. Je vais céder la parole à monsieur Gauthier afin qu'il vous présente les grandes lignes du projet, tel qu'actuellement envisagé. Je serai par la suite disponible pour répondre à vos questions. Merci.

M. DANIEL GAUTHIER :

160 - Merci, Monsieur Bertrand. Premier élément, le déroulement de la présentation qu'on va vous faire. En fait, la présentation se divise en deux parties. Dans un premier temps, on voudrait vous faire un bref rappel de toute l'analyse du milieu d'insertion urbain et de l'analyse du site qu'on a réalisée comme prémisse avant de commencer à développer le concept d'aménagement. Et, dans un deuxième temps, en fait la présentation porte principalement sur ce volet, on voudrait vous expliquer le concept d'aménagement qui a été développé par la SHDM en faisant un rappel, dans un premier temps, des orientations et des enjeux d'aménagement qui ont été analysés avant de débiter la planification proprement dite. Par la suite, avec le plan image, on va tenter de vous expliquer l'essence du projet, la matière première en fait, le projet de développement qu'on vous présente ce soir et, enfin, par les statistiques, on va vous détailler vraiment tous les éléments, toutes les composantes de ce projet-là, avec les densités, le nombre d'unités de logement, les fonctions qu'on prévoit y implanter. Et enfin, grâce à des détails d'aménagement, on voudrait partager avec vous, en fait, l'ambiance que la SHDM veut mettre à l'intérieur du projet, c'est-à-dire qu'on comprenne un peu mieux vers quel type de projet la SHDM se dirige.

175 Donc, localisation importante, vous connaissez probablement le site. C'est un site, comme
l'a mentionné monsieur Bertrand, qui est d'une importante... qui est d'une grande superficie, qui
est important en termes de superficie. On parle d'un projet qui totalise environ 380,000 mètres
180 carrés. Pour ceux qui préfèrent les pieds carrés, on parle d'un terrain qui représente environ
4 000 000 de pieds carrés. C'est un terrain qui est situé, comme vous le savez, à l'intérieur de
l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve le long de la rue Sherbrooke, à proximité de la
carrière Lafarge, mais également de l'Arrondissement ou adjacent à l'arrondissement Anjou et
également de la Ville de Montréal Est.

185 Vous savez, sur le site également, qu'on retrouve déjà la construction du CLSC et d'un
édifice à bureaux qui est actuellement construit le long de Sherbrooke. Milieu d'insertion, je pense
que le plus important qu'il faut observer dans la diapo que vous avez actuellement à l'écran, c'est
190 que le site dont on parle, est un site qui est enclavé, enclavé par les opérations de la carrière, mais
aussi enclavé par du développement résidentiel existant, mature, qui existe depuis déjà plusieurs
années.

195 Les flèches que vous voyez qui se prolongent à l'intérieur du site, la zone blanche, ce sont
des rues qui étaient déjà planifiées, déjà construites, prévues de se prolonger à l'intérieur du site
qui sont arrêtées naturellement aux limites du territoire actuellement, aux limites du terrain, compte
tenu du fait que le terrain est actuellement vacant et on pourrait dire même orphelin.

200 Donc, la partie qui borde le terrain est vraiment à des fins résidentielles, résidentielles
unifamiliales. Vous avez dans le secteur que vous voyez des pastilles en bleu, des activités
comme en fait des écoles, des jeunes structures urbaines matures et en place. En rouge, les
parties commerciales, donc la desserte commerciale particulièrement le long du boulevard
205 Sherbrooke, mais aussi sur la rue Chaumont, une petite partie commerciale qui est située à
l'extrémité du site que vous voyez ici. Il y a des parties importantes également comme le parc
Thomas-Chapais qui est un très beau parc qui est situé à proximité du site également.

210 Donc, pour résumer, un terrain à la frontière d'un développement résidentiel existant, un
terrain qui au niveau du milieu d'insertion urbain va permettre de venir, je vous dirais, compléter le
tissu urbain existant qu'on a pu observer dans l'environnement.

215 Analyse du site maintenant. Une chose importante, je vous rappelle également, madame
la présidente l'a mentionné, que mercredi soir, il y aura une thématique particulière sur la
cohabitation avec les activités industrielles et les activités résidentielles. Par contre, on trouvait
intéressant de vous résumer rapidement le contexte à l'intérieur duquel le site se situe. Vous le
savez, on l'a mentionné, il est à proximité de la carrière Lafarge. Donc, la SHDM nous a mandatés,
nous et le Groupe Séguin, pour réaliser une série d'études techniques sur la propagation des
ondes, en fait de la vibration occasionnée par les opérations de la carrière. Les trois lignes que
220 vous voyez à l'écran qui en fait les lignes qui proviennent, qui ont été calculées en fonction des
opérations de la carrière actuellement, c'est-à-dire dans l'état actuel des opérations, nous
démontrent que la zone résidentielle, la zone résidentielle qu'on va vous détailler tout à l'heure, la
zone résidentielle qui est située ici, se situe à l'intérieur, c'est-à-dire se situe à l'extérieur des zones

220 de vibrations qui occasionnent une problématique pour la construction de résidence. Donc, les analyses ont été réalisées et dans les opérations actuelles, il appert que la partie où on veut construire des résidences est à l'abri d'une propagation des zones de vibrations trop importantes.

225 L'autre chose importante également qu'on a réalisée, une étude au niveau du bruit, les études de bruit encore une fois en fonction des opérations actuelles de la carrière, des études de bruit nous ont démontré qu'à partir du moment où on crée un écran acoustique, des mesures d'atténuation à proximité du site, le long de la carrière naturellement, on est capable d'atteindre les standards exigés, c'est-à-dire 40 à 45 Dba, ou décibels si vous préférez, pour naturellement respecter les exigences du ministère de l'Environnement, pour créer un climat d'habitation, un climat d'habitation, je le répète, pas sécuritaire, mais agréable et respectant les règles du
230 ministère.

L'autre chose importante, le site a été également caractérisé au niveau environnemental et trois zones importantes où on a retrouvé des contaminants ont été identifiées. La première zone est située entre le futur boulevard, qu'on va aussi vous expliquer tout à l'heure, et les limites de la
235 carrière. Majoritairement dans 95 % de ce secteur-ci, les sols qui ont été analysés ont été classés de catégories B et C, donc majoritairement des sols dont il faut faire la disposition. Une autre bande, c'est vraiment une bande qui longe, qui n'est pas adossée, qui a quand même une bande tampon, un espace libre entre les résidences et la zone dont on parle, mais c'est une zone où il y avait anciennement le pipeline. Une zone qui a déjà fait l'objet d'une décontamination, mais après
240 analyse, on se rend compte qu'on doit pousser plus loin la décontamination.

Donc, il y aura des travaux de décontamination qui seront faits également le long de l'ancien pipeline et enfin, à l'extrémité du projet, une partie qui a fait l'objet d'ailleurs, comme vous le savez, de travaux préliminaires de nettoyage. C'est un secteur qui n'est pas considéré comme
245 contaminé, qui n'avait pas l'obligation d'obtenir une autorisation du ministère de l'Environnement pour y faire ces travaux-là, puisque c'est un secteur qui a été caractérisé par des remblais, des remblais qu'il faut dégager pour réussir à réaliser des constructions dans des conditions idéales pour les résidences. Donc, une partie importante du site.

250 Le concept maintenant. Je vous rappelle les grandes orientations qui ont été établies et qui ont édicté en fait la réalisation du concept d'aménagement. Dans un premier temps, une des premières orientations visait à appuyer la politique municipale de développement de l'habitation, de logements sociaux et abordables et de développement de l'emploi. C'est fondamental. Le site est une propriété municipale, c'est un moyen de mettre en valeur et la Ville a l'obligation et par la
255 SHDM, s'est donné la mission d'offrir des logements qu'on appelle des logements abordables et des logements sociaux. Naturellement, le projet, vous allez le voir, contient également des logements privés qu'on va vous expliquer en détail un petit peu plus loin.

260 L'autre chose également, mettre en valeur c'est-à-dire un actif important de la Ville de Montréal, je viens de vous le mentionner, c'est un terrain qui appartient à la Ville, c'est un terrain comme vous venez de le voir qui est quand même, qui n'est pas facilement développable dans des conditions habituelles de marché puisque la décontamination exige des investissements

265 importants. Donc, la Ville, en tant que propriétaire et en tant qu'organisme public, pouvait se permettre d'édicter des conditions favorables pour la réhabilitation de ce site-là et faire en sorte qu'on réussisse à développer le concept d'aménagement qu'on va vous expliquer un petit peu plus en détail tout à l'heure.

270 Naturellement, réhabiliter un terrain contaminé est une mission de la Ville. Le terrain, on vous l'a mentionné, avait besoin d'être décontaminé et c'est un des objectifs fondamentaux de récupérer ou de réhabiliter un terrain de ce type-là. En plein milieu d'une trame, comme vous le savez, une trame urbaine existante, un résident, c'est-à-dire un quartier résidentiel vivant.

275 L'autre élément, compléter la trame urbaine. Je viens de le mentionner, en harmonie avec le milieu, vous savez il y a eu plusieurs projets qui ont été discuté sur ce site. Il y a eu plusieurs projets qui ont été, pas forcément présentés, mais dont vous avez entendu parler. Maintenant ce qu'on dit, c'est que le projet on le considère comme un projet responsable qui vient s'intégrer dans la trame urbaine existante en conformité ou en harmonie avec le milieu. Donc, c'était également un objectif, c'était les 4 objectifs que la SHDM et la Ville de Montréal se sont donnés pour la réalisation du Plan image.

280 Voici le Plan image, vous avez d'ailleurs pu constater qu'il y a une copie papier, cartonnée, qu'on a mise à l'arrière. Le Plan image, c'est-à-dire le plan ou le concept d'aménagement prévoit majoritairement le développement d'un quartier ou d'un concept résidentiel.

285 La partie importante, on accède au projet par la rue Sherbrooke, on l'appelle le boulevard Contrecoeur projeté. Cette partie-là vient diviser une zone commerciale et une zone de parc. La zone commerciale, comme vous le savez, tantôt vous avez vu au niveau des propagations, des zones de la vibration, que c'est un secteur qui peut être affecté par certaines vibrations, c'est la raison pour laquelle on l'a uniquement préservé ou on l'a affecté à des fins commerciales uniquement.

290 Les commerces dont on parle, ce sont des commerces de petite superficie, des commerces locaux destinés principalement aux futurs habitants du secteur. Pour le reste, une partie comme je vous expliquais, on y aller encore une fois dans le détail un petit peu plus loin, résidentielle, une partie qui est réservée, une partie importante en fait qui est réservée pour les besoins de la SHDM. Si on tente de l'illustrer, ce que je fais comme contour, c'est le secteur dans le projet qui est réservé à la SHDM et la diapositive qui suit va nous permettre de mieux voir les fonctions qu'on y prévoit.

300 Donc, l'espace vert, une esplanade, une terrasse, une esplanade en fait qu'on a prévue au centre du projet pour relier, l'intégrer en fait, le concept résidentiel à l'espace vert et une partie qui s'illustre à peu près... ou qui se délimite par le contour que je fais avec la flèche, qui est destinée à des fins privées, des habitations privées surtout résidentielles, unifamiliales isolées, contigües et en rangées. Vous allez le voir d'ailleurs tout à l'heure avec plus de détails.

305

Typologie résidentielle maintenant. On le voit, c'est un peu ce que je viens de vous mentionner - je vais y aller rapidement. La partie à l'avant est une partie qu'on a voulu consacrer pour des habitations de personnes âgées, réservée aux habitations pour personnes âgées. C'est une partie où il va y avoir un peu plus de densité. Il y a une bande également qui a été prévue multifamiliale et une partie qu'on appelle des plex, vous allez voir tantôt, on va vous faire la nomenclature de l'ensemble du nombre de logements par bâtiment.

Une partie qu'on a prévue à des fins résidentielles unifamiliales contiguës, une partie résidentielle unifamiliale isolée et on pense la partie, une partie importante pour les résidents qui demeurent tout près du site. Le concept prévoit que toute la frange du projet qui va donner sur la partie existante actuellement va être un miroir à peu près parfait de ce qui existe déjà comme utilisation du sol. Donc, toute la bande qui longe la partie existante va être réservée à des fins unifamiliales jumelées, comme ce qui est observé actuellement sur le territoire.

La hauteur des bâtiments maintenant. Dans la partie commerciale, une partie du terrain qui donne le long de Sherbrooke est prévue, ce que vous voyez comme chiffre ce sont les hauteurs maximums, il y a donc un nombre d'étages maximum fixé à cinq pour la partie située en face de la rue Sherbrooke, un peu dans le gabarit de l'immeuble à bureaux qui est situé à proximité. Dans la partie restante du résidentiel, encore une fois, maximum trois étages de hauteur, mais là, je le répète, des espaces pour des petits locaux uniquement ont été prévus et les responsables de l'Arrondissement vous en parleront plus abondamment lorsqu'on va parler du règlement de l'amendement au zonage.

Les habitations pour personnes âgées, on prévoit un maximum de huit étages, dans la partie qu'on a appelée multifamiliale, deux zones, une de quatre et une de six étages. Par la suite, la partie multifamiliale réservée à la SHDM prévoit un maximum de trois étages. Pour le reste des résidences, soient celles qui longent encore une fois la partie construite et pour la partie qui est résidentielle, unifamiliale, jumelée et contiguë, on prévoit un maximum de deux étages.

Le détail pour chacune des zones. Partie importante dont la SHDM et la Ville de Montréal tenaient à un des objectifs, on voit qu'il y a eu une répartition importante entre les catégories de logement. On veut que ça soit un projet mixte, c'est un projet où tout le monde va trouver des logements à sa mesure. Donc, au niveau total, on parle de 1,693 unités. Encore là, le chiffre est précis, mais tout ça pourra être ajusté, dépendamment naturellement du travail qui va être réalisé, qui va être... du travail de détail qui va être réalisé sur les habitations et sur l'implantation de ces habitations-là au sol.

Donc, logement privé, c'est-à-dire que des logements vont être développés par la corporation qui a été retenue par la SHDM. On parle d'environ 630 unités pour un pourcentage, une proportion de 37 %. Les logements qui sont admissibles à l'accession à la propriété, on parle d'environ 656 unités, 38 %. Attention, quand on parle de logements accession à la propriété, on parle dans la partie, que je vous ai expliqué, réservée à la SHDM, de condominiums, et on parle de condominiums qui peuvent varier, dépendamment du nombre de chambres, de 130 000 \$ à 200 000 \$.

350

Donc, on parle d'accès à la propriété, mais on ne parle pas uniquement de maisons sociales. Parce que quand on parle de logements sociaux, naturellement une des missions de la SHDM était d'en fournir aux résidents montréalais ou montréalaises. On parle d'un pourcentage de 24 %. Ce qui est un très bon pourcentage compte tenu des obligations ou des exigences ou des objectifs que la Ville s'est donnés pour un total de 407 unités.

355

360

Je vous fais grâce des détails pour le nombre de logements par zone, mais peut-être que pour faciliter la compréhension, je le répète, la partie personnes âgées, est située ici, la partie D, et la partie où on va trouver surtout accès à la propriété et logement social, la partie C, quant à elle, est la partie où il y aura le plus de logements abordables. Naturellement, encore là, il pourra y avoir, quand on arrivera au détail d'aménagement, une variation quant à la localisation. On ne voudrait pas forcément tout concentrer le même type de logement dans la même zone et il y aura un exercice qui sera fait pour s'assurer qu'on a une bonne distribution de chacune de ces catégories de logement-là.

365

Pour le reste, bien, c'est la partie qu'on a expliquée tout à l'heure, une partie qui est réservée aux promoteurs, qui est à des fins résidentielles, unifamiliales isolées, jumelées et contigües. Le isolé est ici, le jumelé est tout le long et naturellement le long de la bande existante et le contigu est situé à l'endroit où la flèche est apparue.

370

Maintenant, encore une fois en détail sur les types d'habitations unifamiliales isolées, dans la partie qu'on vous a parlé, A, on parle de 59 unités. Unifamiliales jumelées, donc ici, là et tout le long de la partie construite, on parle de 164 unités et en rangées, la partie que vous retrouvez ici, c'est un total de 230 unités qui est prévu.

375

380

Au niveau de la partie qu'on a appelée multiplex, c'est-à-dire de 14 à 20 unités et plus, on peut retrouver dans la zone C, naturellement comme je vous ai expliqué tout à l'heure, que je vous ai localisée tout à l'heure, la partie qui est plus réservée aux logements accessibles, donc, un total de 280 dans le 14, je vous ferai grâce de tous les détails, mais c'est la partie vraiment réservée SHDM pour la construction des différents plex. Et pour les personnes âgées, un total de 354 logements sont prévus, distribués à l'intérieur de deux bâtiments, 177 unités chacun. Une partie est destinée à la SHDM et l'autre partie est destinée à la création ou à la construction d'habitations de personnes âgées privées.

385

390

Répartition de la typologie commerciale. Rapidement, la partie commerciale encore une fois située entre la Carrière et le boulevard Contrecoeur, 55,000 pieds de terrain est réservé à la partie commerciale ou à une affectation commerciale. Commerciale de quartier, des petits locaux, pas de gros locaux, des petits locaux, et enfin un commerce qu'on a voulu aménager de façon à camoufler le plus possible les aires de stationnement, et en créant une interface avec la rue, en rapprochant les bâtiments de la rue pour créer une atmosphère plus urbaine. Donc, des façades de commerces, pignons sur rue, sur une bande de verdure, de boisés le long de la rue Contrecoeur qui camouflent les stationnements à l'arrière.

395 Les espaces verts. Encore une fois intéressants, on parle de 10 %, pour un total d'environ
37,000 mètres carrés. Naturellement, quand je parle d'espaces verts, je parle de la partie que je
vous indique à l'écran, il s'agit aussi de la possibilité de, ce que vous voyez en pointillés, de relier
Anjou, l'arrondissement Anjou au secteur, en prolongeant la piste cyclable existante.

400 Et enfin, fait très intéressant, ce que vous voyez en liséré vert, depuis les discussions,
depuis le début de la planification du projet et les rencontres qu'on a eues avec les gens de
l'arrondissement d'Anjou, le Conseil d'arrondissement a donc pris une décision d'affecter une
partie de sa propriété, une propriété de l'arrondissement Anjou, pour la réserver à des fins de parc
et de venir l'adosser au projet du site Contrecoeur et venir ainsi augmenter de 83,000 mètres
carrés l'espace vert dans le secteur.

405 Les ambiances. Rapidement, je termine là-dessus. Les ambiances et la signature qu'on a
voulu donner au projet. Au niveau des rues, les emprises de rues ont été planifiées de façon à ce
que la rue Contrecoeur, ce que vous voyez identifié ou localisé par la bande rouge au bas de
l'écran, c'est une route en fait ou c'est un boulevard qui permet la cohabitation avec un circuit
410 d'autobus quatre voies, deux voies chaque côté, à 21 mètres d'emprise. Par la suite, une rue plus
locale, la rue Grosbois, elle est à 17 mètres d'emprise, toujours naturellement avec la possibilité de
circuler, de stationner le long de la rue avec trottoir.

415 Enfin, l'esplanade dont on parlait, c'est un élément important qu'on a voulu intégrer au
projet, en fait, dans le cœur du bloc réservé à la SHDM, un espace réservé aux piétons, un espace
d'ambiance, un espace vert qui pourra permettre de traverser le projet et de faire cheminer
l'ensemble des piétons du cœur du projet vers le parc.

420 Enfin, une autre vue de l'allée centrale qui nous donne un peu encore une fois tout ayant
été dessinée pour vous permettre un petit peu de mieux saisir les ambiances que la SHDM
voudrait réaliser à l'intérieur du site Contrecoeur.

425 Une dernière coupe, une rue locale cette fois-ci avec des constructions qui ont été prévues
de chaque côté, verdissement, plantation d'arbres, l'ensemble de ce qu'on retrouve habituellement
dans le mobilier urbain également pour s'assurer d'un développement de plus haute qualité. Ça
termine la présentation.

MME CATHERINE CHAUVIN:

430 - Merci, Monsieur Bertrand et Monsieur Gauthier. J'inviterais maintenant madame Giroux,
porte-parole pour l'arrondissement, à présenter son équipe et faire sa présentation.

MME MICHÈLE GIROUX :

435 - Bonsoir. Je veux juste signaler que je suis accompagnée, de l'Arrondissement, de
monsieur Robert Denis qui est conseiller en aménagement, urbaniste pour l'Arrondissement. Il y a
madame Huguette Béland qui est chef de division, urbaniste, qui est dans la salle aussi pour nous

aider à répondre aux questions ; des Services corporatifs centraux, monsieur Luc Gagnon, qui est
 440 chef de division à la division du Plan d'urbanisme et est également accompagné de monsieur
 Stéphane Kona qui est conseiller en aménagement, chargé de projet urbaniste, pour répondre aux
 questions. Dans les autres services, j'ai monsieur Gilles Lalonde, ingénieur pour le service
 infrastructure transport et environnement qui est présent également et monsieur Bernard Cyr, je ne
 le vois pas, mais je sais qu'il est là, oui je le vois, chef de division au niveau du logement social et
 abordable pour le Service mise en valeur du territoire et du patrimoine qui est un service central.

445 Je vais céder la parole à monsieur Robert Denis qui va vous faire la présentation, en fait,
 pour encadrer le projet de la SHDM, on a besoin d'une double action, c'est-à-dire une modification
 au Plan d'urbanisme, de même qu'une modification en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville
 de Montréal. Ce sont deux opérations qu'on mène en parallèle. Les deux sommaires décisionnels
 450 ont fait l'objet de résolutions de notre Conseil d'arrondissement, en avril, et on chemine maintenant
 avec l'Office pour la partie consultation publique. Alors je cède la parole à monsieur Denis.

M. ROBERT DENIS :

455 - Bonsoir. La localisation du projet. On ne s'y attardera pas davantage puisque ça vient
 tout juste de vous être présenté. Les objectifs généraux : mettre en valeur un actif important de la
 Ville de Montréal, réhabiliter un terrain contaminé, compléter la trame urbaine existante, mettre en
 valeur un terrain difficilement développable dans des conditions habituelles de développement.

460 Le contexte urbain. On est au carrefour de deux arrondissements et de la Ville de
 Montréal-Est, on est adjacent à un quartier résidentiel, à proximité d'une artère sur la rue
 Sherbrooke, adjacent à une carrière et il y a des sols à requalifier. On est aussi voisin d'un secteur
 industriel plus vers Montréal-Est.

465 Le cadre bâti. On retrouve quatre secteurs résidentiels distincts : au sud, des triplex
 contigus unifamiliaux isolés ; à l'ouest, des unifamiliales et des bifamiliales jumelées ; au nord-
 ouest, multifamiliales contigues ; au nord, unifamiliales isolées et jumelées. Si on poursuit, on peut
 voir qu'en bordure de la Carrière, à la limite plutôt du site Contrecoeur, on a une vue vers les
 monts St-Bruno et St-Hilaire. On a notre CSSS et ses anciens locaux qui sont maintenant en
 470 bureaux sur la rue Sherbrooke et une trame résidentielle généralement de deux ou un étage en
 bordure vers le côté ouest. Vers Anjou, on a un peu plus de densité, avec au moins un bâtiment.

Le milieu de vie. On a le parc Thomas-Chapais qui est juste voisin, une piste cyclable à
 Anjou, l'aréna Chaumont, une école, le centre communautaire Saint-Justin, une autre école, la
 475 piscine L-O-Taillon, l'aréna Clément-Jetté et la polyvalente Édouard-Montpetit qui est quand même
 un peu à l'extérieur de notre milieu immédiat.

Contexte. Le Conseil de la Ville peut par règlement adopter en vertu de l'article 89 de sa
 charte permettre malgré tout règlement, adopté par un Conseil d'arrondissement, la réalisation
 480 d'un projet d'une superficie supérieure à 25,000 mètres carrés. Le Conseil de la Ville a mandaté la
 SHDM pour développer le site Contrecoeur.

485 Conformité aux objectifs du Plan d'urbanisme. Donc, comme on vous mentionnait en début d'assemblée, avant d'adopter un règlement ou une modification de zonage, en fait tout règlement d'urbanisme pour s'assurer d'être conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme. Et, il y a plusieurs non conformités qu'il faut au préalable modifier, dont l'affectation du sol.

490 Alors, nous avons un secteur résidentiel et un secteur d'emploi, et on peut voir que le secteur résidentiel est agrandi au détriment du secteur d'emploi. On a aussi un secteur à transformer, celui qui est hachuré, à construire, et on a un secteur de faible densité. On doit agrandir le secteur de forte et moyenne densités pour l'étirer vers ce qu'on appelle le nord et restreindre le secteur à construire.

495 Il n'y a aucun parc présentement dans le territoire visé, il faut donc ajouter à la carte du Plan d'urbanisme deux parcs.

500 Les secteurs d'emploi actuels. On a un secteur industriel et un secteur industriel intensif que l'on va devoir remplacer par un secteur d'emplois diversifiés et limiter le secteur industriel extensif. Le secteur à transformer actuel, qui est un secteur à construire, qui vient être limité au territoire de la Carrière.

505 Alors maintenant, le projet de règlement. Lorsque l'on écrit un règlement, à chaque fois on demande à notre contentieux de le vérifier et celui-ci peut apporter certaines modifications que je dois vous préciser. Alors, l'article 8, on doit ajouter les permis de cafés-terrasses et les certificats d'affichage et, à l'article 75, il faut remplacer «visible depuis une voie publique» par «façade adjacente à une voie publique».

510 Alors, le contexte. Le projet de règlement visant le site Contrecoeur remplacera, quand il l'indiquera, la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Alors, il y a des modifications qui visent les usages, la hauteur, la densité et le taux d'implantation, l'apparence, les arbres, le stationnement, les dérogations mineures et la construction. Ça nécessitera aussi à cet endroit exceptionnellement un permis pour les clôtures, les aménagements paysagers, mais on entend par ça la plantation d'arbres, d'arbustes et chemins d'accès.

520 Alors, voici notre territoire d'application qui est divisé en différents secteurs, lesquels comporte des lettres qui nous permettent de nous retrouver. Alors, les hauteurs en vigueur présentement, on peut voir le chiffre d'en haut, c'est le nombre d'étages et quand c'est un zéro, c'est qu'il n'y a pas de nombre d'étages prescrits et le chiffre inférieur dans les pastilles, c'est la hauteur en mètres. Alors, on peut voir par exemple que vers Anjou, c'est de deux étages minimum et maximum, hauteur en mètres, 9 mètres.

525 Alors, si on se concentre vers la partie plus près d'Anjou, dans le secteur A, on peut voir que c'est deux étages avec un petit plus, je vais vous expliquer, 12.5 mètres, et ainsi de suite. C'est généralement la même hauteur. Le petit plus, c'est qu'à cet endroit dans ce secteur-là on

530 pourrait avoir un étage sous les combles, donc, dans le grenier. Ici, par contre, il y a un petit moins, ça veut dire aucune mezzanine construction-toit ne sera autorisée à cet endroit parce que les bâtiments sont perpendiculaires à la rue et on croit que l'aspect esthétique ne sera pas des plus évident. Alors, seulement les événements-cheminée et parapets pourraient dépasser les toits à cet endroit, contrairement aux autres secteurs.

535 Si on se concentre vers la rue Sherbrooke, c'est du trois étages et vers la résidence de maison de retraite, on montre jusqu'à huit étages, en bordure de Sherbrooke c'est cinq étages, ce qui est similaire à cet endroit-là à l'ancienne bâtisse du CLSC.

540 Alors, pour la maison de retraite, on vient ajouter des normes minimales d'ensoleillement et maximales de vent pour assurer d'une intégration qui respecte l'environnement. Et en bordure dans le H-1, en bordure du secteur déjà construit et faisant face à la maison de retraite, on vient exiger à cet endroit et non pas permettre des mezzanines, mais dans le prolongement des façades. Le but est que ces mezzanines-là ne seraient pas visibles de la rue Jacques-Porlier des gens qui seraient dans leur cour. Alors, on voit la mezzanine serait en façade, dans le prolongement de la façade, et on ne devrait pas la voir.

545 Les usages en vigueur. En bordure du secteur déjà construit, c'est déjà résidentiel avec du commerce d'appoint, alors que plus on s'approche de la Carrière, on a un secteur institutionnel de transport communication puis derrière, d'industries et d'entreposage extérieur et de commerces en gros. Alors, les usages proposés. Si on revient vers Anjou, c'est toujours résidentiel, un à huit logement à cet endroit, un à huit à cet endroit, un ici, un autre là et un autre ici. Si on s'en va vers Sherbrooke, alors on a le parc, le parc Promenade, puis un logement toujours en bordure du secteur construit, douze à trente-six logements vers le centre, on monte à plus de trente-six logements et la maison de retraite. Dans la maison de retraite, on vient permettre des usages complémentaires, c'est-à-dire sans enseigne. Au niveau du rez-de-chaussée, illimités à 100 mètres carrés. On parle de services communautaires : dentistes, cliniques, dépanneurs, fleuristes, pharmacies, soins personnels, mais on permet aussi les garderies et là, jusqu'à cinq cents mètres carrés.

560 Pour le commerce. En bordure de Sherbrooke, ça c'est les commerces de moyenne intensité, la superficie maximale, vous voyez que c'est en italique, ce n'est pas le projet de règlement, c'est le règlement en vigueur, c'est limité à 10,000 mètres carrés et les épicerie à 4,000 mètres carrés. Par contre, on vient lui interdire certains usages, soit pour la quiétude des gens ou parce que la rue Sherbrooke ne convient pas à d'autres, dont les écoles, les jeux récréatifs, les prêts sur gage, salles de danse, salles de réception et salles de spectacle.

565 Tous les accès à ces commerces doivent se faire depuis la rue Sherbrooke. Dans la zone derrière, c'est des commerces plutôt de besoins courants et de faible intensité d'une superficie maximale de 200 mètres carrés. On vient par contre lui interdire, soustraire de cette liste-là, le carburant, les bars, les hôtels et salons funéraires. Par contre, on vient ajouter un nouvel usage qui est crèmerie, vous allez trouver dans le règlement sous le vocable «épicerie crèmerie, avec café-terrasse.»

570

Le taux d'implantation en vigueur, on peut voir qu'il varie de 50 à 70 %. Taux d'implantation et densité proposés. Alors, vers Anjou, entre 25-40 %, mais avec un trois de plus, c'est-à-dire qu'on vient exiger un minimum de 300 mètres carrés par bâtiment. En bordure, c'est 35 %, mais avec aussi 230 mètres carrés par bâtiment. Et, par ailleurs, c'est 35 à 3 % pour... Si on s'en va

575

vers Sherbrooke, on voit qu'il y a encore beaucoup de 35 et 3, pas 3 %, mais trois de densité, et quand on approche vers Sherbrooke, on monte à 30 % de taux d'implantation, densité de 3 puis 6 pour la maison de retraite, et on redescend dans le G-1 à 35 et 3 de densité.

580

Pour vous dire, le pourcentage de taux d'implantation, c'est la superficie que le bâtiment peut occuper sur le terrain, tandis que la densité, le petit 3 qui est en dessous, c'est le nombre de planchers une fois calculé, additionnés tous ensemble, mis sur la superficie du terrain. Alors, par exemple, si on a 30,000 mètres carrés de terrain bâti sur 10,000 mètres carrés de terrain, on obtient le chiffre 3. 30,000 divisé par 10,000.

585

Le mode d'implantation. On a présentement en haut, *isolé, jumelé au contigu*, représentés par les lettres I, J ou C, et l'autre, les règles d'insertion. Les règles d'insertion c'est quand son voisin construit jusqu'à la ligne, on doit construire jusqu'à la ligne, et quand il s'en distance, on doit s'en distancer.

590

Ce que l'on vient proposer dans le A : l'isolé, en périphérie du site dans le A-1, le H du J, au centre, du jumelé ; au centre, jumelé ou contigu, et vers la rue Sherbrooke, on a encore de l'isolé, toujours du jumelé en bordure, vers le centre, de l'isolé, de l'isolé jumelé, et dans les secteurs de commerce, isolé, jumelé ou contigu.

595

Alors, l'alignement. L'ensemble du site sera régi par les règles d'insertion qui sont déjà en vigueur, à savoir qu'un bâtiment doit être construit pas plus près de la rue, ni plus loin de la rue que ses voisins de chaque côté. Advenant qu'il n'y a aucun voisin, le comité consultatif peut prescrire, aviser le Conseil d'arrondissement d'autoriser un certain alignement et advenant que le promoteur ne veut pas aller devant le comité consultatif, l'alignement doit être établi entre six et huit mètres.

600

Une fois que le premier bâtiment est construit entre six et huit mètres par contre, les autres doivent suivre les règles d'insertion, c'est-à-dire être à six mètres ou à huit mètres au maximum. Par contre, en secteur commercial, sur Contrecoeur, l'alignement est prescrit en bordure de la limite de l'emprise du terrain, ce qu'on appelle l'alignement 0.

605

Les marges latérales et arrières. Elles varient entre 1.5 et 6 mètres, selon la hauteur des bâtiments et arrières entre 5 et 30 mètres. C'est surtout dans le secteur G-1 qu'on vient demander une marge arrière très profonde de 30 mètres pour assurer du stationnement à l'arrière du bâtiment et non pas à l'avant, puisqu'il doit être également construit à l'alignement 0. Et dans le G, une marge latérale de 6 mètres, ça permettra aussi d'accéder à des stationnements par l'arrière et

610

de dégager une vue vers les montagnes, que je vous ai montrées en début de présentation, en favorisant des constructions vers l'avant.

615 Pour les constructions. Les bâtiments commerciaux et maisons de retraite devront être dotés d'un système de ventilation automatique muni d'un système d'arrêt et tous les bâtiments qui sont installés sur un seul compacté devront être construits comme tous les autres, selon le Code de construction, mais conformément aussi aux normes applicables dans ces cas-là.

620 Pour l'apparence. Alors, les pourcentages d'ouverture ont été majorés, notamment dans le commercial où ça monte jusqu'à 60 %. Les escaliers extérieurs montant plus haut que le niveau du rez-de-chaussée sont interdits. Le nombre des matériaux de revêtement est limité autant par leur couleur que par leur titre. Dans le secteur A, la maçonnerie doit être à 100 %, sauf pour les avant-corps. Dans le secteur B-1, les portes de garage doivent être sur un mur latéral, mais il doit y avoir une entrée principale sur rue, même si les bâtiments sont implantés, si on veut, avec des entrées perpendiculaires à la rue. Dans le secteur H, sur les terrains de coin, les portes devront être... les garages doivent être sur un mur ne comportant pas d'entrée principale. Dans le E, les murs doivent être de verre ou peuvent être de verre. Dans les secteurs G-1, c'est-à-dire de commerce et le secteur aussi de plus haute densité, donc le C, le D, la maison de retraite, les appareils mécaniques doivent être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

630 Le projet 89 contient aussi un plan d'implantation et d'intégration architecturale que nous appelons couramment un PIA. C'est un pouvoir discrétionnaire qui permet à l'arrondissement d'évaluer les projets sur la base, par contre, de critères préétablis. Ces critères-là apparaissent déjà au règlement 89. Ces critères favorisent notamment une architecture de qualité, l'intégration des bâtiments les uns par rapport aux autres, soit une cohérence dans l'îlot ou à l'interface entre les îlots de chaque côté d'une rue, d'animer la rue commerciale, augmenter la quiétude des résidents, favoriser le verdissement des cours, encourager l'aménagement public des cours.

640 Pour l'occupation des cours justement. Les cours anglaises et les abris temporaires d'automobiles sont interdits. Dans les cours avant, les appareils mécaniques sont interdits dans les secteurs A, B-1, B,H et H-1. Dans le secteur B1, C et D, ainsi que G-1 et G, les appareils mécaniques et dépendances sont interdits dans toutes les cours. Dans le B-1 et C et D, pour leur donner un caractère plus semi public, les piscines sont interdites. Dans le secteur E, les piscines creusées sont autorisées et une dépendance est limitée à la piscine, c'est-à-dire pour mettre le moteur, la filtration, thermopompe.

645 Dans le secteur G-1 et G ainsi que E, les conteneurs à déchets sont interdits à l'extérieur, l'étalage et la vente extérieure sont également interdits. En bordure du parc, les cafés-terrasses sont encouragés. Pour les clôtures, comme je vous disais au début, ça va prendre un permis pour installer une clôture. Elle doit être de maille de couleur noire, de maille de fer de couleur noire ou encore de fer ornemental ; il y a aussi la maçonnerie qui est possible, mais ça n'a pas pour objet d'interdire les haies vives. Par contre, les mailles de fer sont interdites en cour avant ou dans le prolongement d'une façade. Dans le secteur B-1, on vient prévoir les emplacements où les clôtures doivent être, c'est-à-dire que vis-à-vis les entrées de garage, on n'en veut pas pour avoir un caractère plus public pour créer une entrée. Par contre, devant ces entrées-là, pas exactement devant, mais les cours qui sont adjacentes à ces entrées-là, une clôture de maçonnerie devra être érigée, un muret plutôt. Dans les secteurs C et D, les clôtures sont complètement interdites. Dans

le secteur E, elles sont limitées au pourtour de la piscine et au terrain de jeu de la garderie. Entre le parc et le secteur G et E, les haies sont exigées et on prévoit aussi où mettre les clôtures de façon à créer le prolongement, si vous voulez, du parc sur les cafés-terrasses et vice-versa. Dans le secteur G, on vient prévoir dans le prolongement d'une façade adjacente au Contrecoeur un muret de maçonnerie, si jamais le bâtiment ne se rendait pas jusqu'à la ligne arrière et donc, c'est ça, l'emplacement est prévu ainsi qu'elle doit être de maçonnerie.

Les arbres. On parle d'obligation du propriétaire, chacun des propriétaires devra planter au moins un arbre par 150 mètres carrés de terrain disponible et un autre en bordure de rue à tous les 5 mètres linéaires et l'aménagement paysager doit valoir un certain pourcentage de la valeur du bâtiment.

Par ailleurs, l'aménagement paysager, ce qu'on recherche dans les critères de PIA, c'est de créer un effet d'ensemble, surtout dans les cours avant. Dans le secteur A et A-1, on prévoit, c'est-à-dire qu'on ne prévoit pas, on exige la plantation de lilas japonais qui peuvent atteindre de 6 mètres, une largeur de 5 mètres. Dans le B, c'est le cerisier Schubert de 5 mètres et 4 mètres. Dans le B-1, c'est le chêne fastigié, 15 mètres, 2.5 mètres de largeur. Dans le C et le D, c'est le févier, 12 mètres et 10 mètres de largeur. Dans les secteurs commerciaux, le tilleul, 12 mètres et 7 mètres, et dans le H et le H-1, on parle du sorbier, 10 mètres et 6 mètres.

Les enseignes. Toute enseigne publicitaire, une enseigne publicitaire c'est une enseigne qui annonce un produit mais qui n'est pas sur le lieu de l'établissement. Par exemple, les panneaux auto routiers c'est un exemple d'enseigne publicitaire, sont donc interdits sur le site. Dans le secteur la maison de retraite, les usages complémentaires, toute enseigne est interdite, même si elle est intérieure, elle ne doit pas être visible. Et dans le secteur G et G-1, les critères de PIA recherchent une harmonie entre l'enseigne et l'apparence générale du bâtiment.

Le stationnement. Interdiction en cour avant pour l'ensemble du secteur, mais ça n'a pas pour objet d'interdire une porte de garage nécessairement en façade, ça c'est un accès au garage, mais le stationnement extérieur est interdit en cour avant. Le nombre minimal d'unités de stationnement est diminué ; le nombre maximal d'unités de stationnement est augmenté, mais seulement pour les logements d'une superficie d'au moins 500 mètres carrés, pour essayer de libérer les espaces sur rue.

Tous les accès aux commerces dans le secteur G se font par la rue Sherbrooke. Dans le secteur A, ils doivent être à l'intérieur ainsi que dans le secteur B-1, dans le secteur E. 60 % des stationnements doivent être à l'intérieur dans le C, la même chose dans le D, je pourrais vous dire aussi que dans le A-1, c'est à l'intérieur.

Les stationnements pour vélos. On vise un plus grand nombre de bâtiments, c'est-à-dire que ça va prendre une unité de stationnement par au moins cinq logements, quand on a cinq logements et plus dans un bâtiment, et les commerces doivent aussi en fournir.

700 Les dérogations mineures. La dérogation mineure permet de, comment je pourrais dire,
de faciliter le développement de certains secteurs quand des conditions des lieux font en sorte que
notre réglementation crée des préjudices sérieux au demandeur. Des préjudices qu'on n'aurait pas
pu prévoir, parce que si on était présentement en mesure de le prévoir, on ferait une modification
de zonage. Mais la pierre d'assise du règlement de dérogation mineure, c'est de déterminer si
705 justement si c'est mineur ou non. Alors, il faut absolument que ça soit mineur, il ne faut pas que ça
vise non plus l'usage ni la densité. Et, si on l'accorde, il ne faut pas que ça porte non plus atteinte
à la jouissance des propriétés voisines. Ce que l'on retire, ce règlement-là est déjà en vigueur
dans l'arrondissement, ce qu'on retire des dispositions, c'est celles relatives aux rues et aux
ruelles ; par contre, ce qu'on ajoute, c'est l'apparence des bâtiments, le stationnement et toute
710 disposition non relative à l'usage et à la densité.

Alors, le processus réglementaire de mise en vigueur. On a, notre assemblée de ce soir et
les trois autres qui suivront, le dépôt des mémoires à l'Office, le dépôt du rapport de l'Office au
Conseil de ville, l'adoption finale des modifications au plan telles que présentées ou modifiées suite
715 au dépôt du rapport, l'adoption finale par la suite, mais probablement à la même séance du
Conseil municipal du règlement visant le développement du site Contrecoeur, en vertu de l'article
89, puis l'avis public et l'entrée en vigueur. Je vous remercie pour votre patience.

MME CATHERINE CHAUVIN :

720 - Merci beaucoup, Madame Giroux et Monsieur Denis. Nous allons maintenant prendre
une courte pause pendant laquelle nous allons ouvrir le registre à la table d'accueil, laquelle les
gens doivent s'inscrire pour poser des questions. Je vous rappelle que ce soir et demain après-
midi, nous vous demandons de cibler vos questions sur les volets plan d'aménagement et
725 circulation. En fait, on fait comme si on n'avait pas de contraintes liées à la présence de la
Carrière, des industries de Montréal-Est, des sols contaminés, on regarde vraiment la proposition
d'aménagement avec la typologie, le pourcentage de logement social abordable, la circulation, le
stationnement.

730 Cette façon-là de procéder a pour but de nous éviter à aller un peu à droite puis à gauche,
poser des questions dans un sens et dans l'autre. Maintenant, ce soir, et seulement ce soir, donc
la première soirée de consultation publique, s'il y a des gens qui ne peuvent pas venir aux autres
séances et qui veulent poser des questions, nous allons les recevoir. Mais étant donné qu'il n'y a
pas eu de présentation précise sur les volets bruit, poussière, polluant atmosphérique et tout ça,
735 on va probablement les prendre et demander qu'il y ait une réponse soit aux séances dédiées à
ces thèmes-là, soit une réponse par écrit.

Alors, en résumé ce soir, on se concentre sur le plan d'aménagement et sur la circulation,
mais on peut quand même recueillir des questions sur d'autres volets du projet si vous ne pouvez
740 pas être là à un autre moment donné. Nous allons reprendre à 8h15, c'est-à-dire dans 7 minutes.

PAUSE...REPRISE

MME CATHERINE CHAUVIN :

745

- On va commencer la période de questions. J'invite madame Micheline Aumais à venir à la table des intervenants. Bonsoir, Madame, bienvenue.

Mme MICHELINE AUMAIS :

750

- Bonsoir, je suis Micheline Aumais, une résidente de la rue Jacques-Porlier. Ma première question est la suivante, selon le cahier des charges, de quelle façon procéderez-vous dans le temps au développement du site Contrecoeur ?

755 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Il y avait un petit peu de bruit. Je suis peut-être la seule, mais j'ai pas très bien compris, pouvez-vous répéter votre question ?

760 **Mme MICHELINE AUMAIS :**

- Sûrement. Selon le cahier des charges, de quelle façon procéderez-vous dans le temps au développement du site Contrecoeur ?

765 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Monsieur Bertrand ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

770

- Bonsoir, Madame. Le développement du site va... on va terminer la décontamination du site... Vous parlez au niveau de la construction ?

MME MICHELINE AUMAIS :

775

- Oui.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

780

- Au niveau de la construction, les premiers bâtiments qui vont être construits vont être à proximité des bâtiments déjà existants, pour justement créer un écran entre vos demeures et les constructions futures. Donc, on va dans un premier temps faire les... en bordure des bâtiments où vous habitez. Et une fois ça construit, on va bâtir en arrière et on va s'en aller vers le fond du terrain. C'est la méthode qui est envisagée pour minimiser les impacts pour les résidents actuels.

785

MME MICHELINE AUMAIS :

- Donc, de l'est à l'ouest ?

790

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Ça va être de l'ouest à l'est.

MME MICHELINE AUMAIS :

795

- Du nord au sud ou du sud au nord ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

800 - Ça va se faire simultanément. Ceux qui sont au nord à Anjou, donc on va construire les premiers bâtiments derrière chez eux, créer un rempart puis ensuite on va s'en aller vers le centre du terrain.

MME MICHELINE AUMAIS :

805 - Ma deuxième question.

MME CATHERINE CHAUVIN :

810 - Est-ce que vous permettez qu'on vérifie auprès de l'Arrondissement, s'il y a une façon de régler ça, l'échéancier de construction ?

MME MICHÈLE GIROUX :

815 - Il n'y a pas de règlement qui s'applique là-dessus. La seule chose qu'il faut comprendre, c'est que si le promoteur installe des maisons modèles ou des maisons-type tout au long d'une rue par exemple, nous, au niveau de la responsabilité de l'Arrondissement, il va falloir qu'on s'occupe de la collecte, des déchets domestiques et l'entretien de ces rues-là, qu'il y ait une ou quinze ou trente maisons.

820 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Est-ce que je comprends, Monsieur Bertrand, que vous allez construire sur des rues qui sont déjà viabilisées à la limite ouest du site, qu'ensuite vous allez viabiliser le site par la rue Contrecoeur puis que vous allez finir le développement par l'intérieur ?

825 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

- Pour plus de précision, je vais...

830 **M. DANIEL GAUTHIER :**

835 - Écoutez, ce qu'on a mentionné, c'est que la première étape importante pour tenter de limiter les impacts négatifs pendant la construction qui allait être faite, en phase 1, c'est la construction des résidences qui longent les résidences existantes. Donc, il y a des routes qui peuvent se poursuivre mais... la majorité, tous les travaux, tous les camions vont utiliser le chemin Contrecoeur, le boulevard Contrecoeur à partir de Sherbrooke. Il n'y aura pas de circulation de camionnage pendant la période de construction à l'intérieur de la zone résidentielle existante, mais seulement que la bordure le long de ce qui existe qui va être construit, pour faire en sorte qu'on vienne comme éliminer le plus possible les contraintes aux résidents existants pendant la période
840 de construction. Par la suite, ça va partir naturellement de Contrecoeur, si on regarde à l'écran, on

va partir de Sherbrooke, on va rentrer sur Contrecoeur et il va y avoir des travaux qui vont être réalisés. Naturellement, c'est Contrecoeur qui va se construire et par la suite, un peu partout.

845 Ce qu'on va tenter de faire, c'est d'offrir le plus possible de variétés dans le type d'habitation, on ne voudrait pas seulement que faire les habitations de personnes âgées et passer par la suite à d'autres. On va tenter d'offrir le plus de projets possibles. La SHDM prévoit construire environ 100 unités par année dans la partie destinée ou réservée à la SHDM.

850 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

855 - En fait, ma question, c'est qu'il me semblait avoir vu dans les documents qu'il fallait, pour amener l'eau, l'électricité, les égouts, donc les services publics, que le site de Contrecoeur, il fallait partir sur la rue Contrecoeur entre Teck puis Sherbrooke puis monter ça par Contrecoeur. Donc, tout ça ça va être fait avant même de construire des maisons dans la portion ouest du site ?

860 **M. DANIEL GAUTHIER :**

865 - Il y a des travaux qu'on appelle des travaux préparatoires pour les infrastructures qui vont devoir être réalisées, c'est les travaux qui partent d'un collecteur de la rue Teck qui vont partir et arriver par le chemin Contrecoeur sur le site, oui. C'est des travaux préalables d'infrastructure uniquement.

870 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

875 - C'est à vous, Madame.

MME MICHELINE AUMAIS :

880 - Est-ce que j'ai une sous-question suite à ça ? Donc, si je comprends bien, des infrastructures vont loger le nouveau boulevard Contrecoeur et ensuite les maisons près de chez nous, près de Jacques-Porlier, vont être construites. Donc, la machinerie lourde va transiter par de Contrecoeur vers chez nous et non pas les rues déjà existantes ?

885 **M. DANIEL GAUTHIER :**

890 - Absolument.

MME MICHELINE AUMAIS :

880 - Parfait. Maintenant, pendant tous ces travaux de construction, nous allons être les premiers touchés, de quelle façon vous allez prévoir les nuisances, le bruit, la poussière, parce qu'on en a déjà beaucoup, comment est-ce qu'on va être un peu protégé de ça ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

885 - Bien, il y a des mesures qui sont prévues dans la construction, qui vont être exigées du constructeur pour éviter la poussière, dont l'arrosage où circulent les camions, des heures à lesquelles ils ne pourront faire des travaux, donc, ils doivent débiter à une certaine heure le matin et finir à une certaine heure le soir. Il y a des normes qu'ils vont devoir suivre justement pour
890 minimiser les inconvénients et respecter la qualité de vie des gens qui sont là, dans la mesure où il faut comprendre qu'il va quand même y avoir de la construction sur le site Contrecoeur.

MME MICHELINE AUMAIS :

895 - Mais ces normes, les normes sont définies, est-ce qu'on peut les voir, les lire en quelque part ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

900 - Bien, il y a des règlements qui existent au niveau du bruit, d'une part, on ne peut pas... l'arrondissement doit avoir des règlements, on ne peut pas exécuter des travaux en dehors de certaines heures, d'une part. Nous, on va exiger, on vous donne l'assurance que dans la mesure du possible, on va prendre toutes les mesures qu'il faut pour minimiser l'impact négatif de la construction, l'arrosage du terrain, des routes, pour éviter la poussière, etc. Puis le bruit, bien, ça
905 va être limité par les heures durant lesquelles les travaux vont s'effectuer.

MME CATHERINE CHAUVIN :

910 - Madame Giroux, au niveau de l'Arrondissement, est-ce qu'il y a des dispositions spécifiques pour le bruit, la poussière, les déchets de construction qui sont éparpillés par le vent ; qui est-ce qui ramasse ça ?

MME MICHÈLE GIROUX :

915 - Écoutez, on le vit avec le projet de Louis H.- Lafontaine, on nous donne l'exemple aussi le projet aussi des terrains Angus qui a été un très gros projet qui est encore en cours. Ça va être un projet qui va se construire avec pratiquement les mêmes barèmes. Au niveau des normes de bruit et les normes de nuisance, on pourrait faire des vérifications auprès des gens de la Direction de l'environnement de la Ville de Montréal.

MME CATHERINE CHAUVIN :

920 - Est-ce que ça répond à vos questions ?

MME MICHELINE AUMAIS :

925 - Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

930 - Merci beaucoup, Madame. J'inviterais maintenant monsieur André Thibodeau. Avant de vous donner la parole, j'aimerais quand même, parce que j'ai oublié de le faire tout à l'heure, souligner que vous avez quelques-uns de vos élus dans la salle, dont votre mairesse, madame Thériault et le conseiller du district, monsieur Primeau. Alors, la parole est à vous, Monsieur.

M. ANDRÉ THIBODEAU :

935 - Alors, bonsoir. La première intervention ce n'est pas une question. J'aimerais qu'on clarifie dans la présentation on mentionnait l'article 89, sauf que de ce que je comprends, ce n'est pas la définition de l'article 89 tel que présenté au niveau du règlement municipal. Alors, j'aimerais qu'il y ait correction sur cette définition-là.

940

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Vous parlez de l'article 89 de la Charte de la Ville qui permet au Conseil de donner mandat à l'Office ?

945

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Oui. Bien, en fait, je ne voudrais pas qu'on présente un article qui est modifié. Je pense que l'article a été écrit et qu'il devrait être présenté tel que rédigé, et non pas modifié.

950

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Pas l'interprétation ou la simplification qu'en on fait les présentateurs ?

955

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Exact. Exact.

MME CATHERINE CHAUVIN :

960

- Bien, l'article 89, je pense qu'il est même libellé original et authentique dans la documentation qui est sur la table d'accueil.

M. ANDRÉ THIBODEAU :

965 - Mais, à la présentation, ce n'est pas ce qu'on a présenté.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Est-ce que vous avez le libellé exact de l'article 89 ?

970

M. ROBERT DENIS :

- Non, je ne crois pas l'avoir avec moi. Mais, en gros, l'article 89 comprend cinq paragraphes et le premier alinéa dit que la Ville peut adopter un règlement malgré tout règlement d'urbanisme d'arrondissement visant un des projets mentionnés dans les cinq paragraphes, et je l'ai résumé.

975

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Est-ce qu'il y a quelque chose en particulier qui vous dérange ?

980

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Bien, c'est sur le calcul du 25,000 mètres carrés où on parle dans l'article qui a été présenté ici d'un projet de développement et non pas d'un immeuble de 25,000 mètres carrés. C'est une question d'interprétation, mais légalement ça a une portée différente. J'aimerais qu'une correction qui soit apportée sur la présentation si elle a lieu demain pour ne pas amener une confusion au niveau de l'interprétation de l'article.

985

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Madame Giroux?

990

MME MICHÈLE GIROUX :

- En fait, c'est l'interprétation que le contentieux de la Ville donne pour un établissement ou un immeuble de plus de 25,000 mètres carrés.

995

M. ROBERT DENIS :

- Tout à fait.

1000

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Avez-vous une question ?

1005

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Oui. Ma première question se rapporte au niveau de la densité. Ce que je me pose comme question, bon, pour la Paroisse St-Justin, on parle d'une population de 7,500 personnes,

1010 dans le futur développement, on entend souvent les chiffres entre 4 et 5,000 personnes
supplémentaires, j'ai pas vu dans le développement aucune infrastructure publique qui permettrait
à ces gens-là de ne pas avoir à constamment se rendre à l'extérieur du site Contrecoeur pour soit
des loisirs ou un centre récréatif pour les jeunes. On mentionne que c'est pour une visée à teneur
familiale, donc on entend beaucoup d'enfants qui vont résider à cet endroit-là et on a... je ne vois
1015 aucune infrastructure qui leur permettrait de se faire valoir dans leur quartier.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Votre question s'adresse à la fois aux deux, et au Promoteur et à l'Arrondissement.

1020

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Aux deux. Pourquoi on a omis des infrastructures permettant à ces gens-là de pouvoir
s'occuper ?

1025

MME CATHERINE CHAUVIN :

- On va commencer peut-être par la SHDM, en terme des besoins d'équipements collectifs
pour la nouvelle population.

1030

M. DANIEL GAUTHIER :

- Oui, en fait on va répondre un peu avec la... quand on vous a présenté la planche du
milieu d'insertion urbaine, il est évident que le secteur est quand même assez bien pourvu en
1035 équipements. D'ailleurs, les gens de l'arrondissement l'ont souligné tout à l'heure en précisant et
en localisant chacun des équipements sur place. Donc, l'idée c'est d'arriver à trouver ou à intégrer
le projet à l'intérieur de la trame et à utiliser les investissements ou les infrastructures existantes du
quartier pour les nouveaux résidents.

1040

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Madame Giroux?

MME MICHÈLE GIROUX :

1045

- En fait, ce qu'on a gardé nous, dans les versions antérieures du projet, il y avait dans la
section qui était réservée à des fins de parc, pas la partie esplanade, la partie vraiment qui longe la
Carrière, une espèce de réserve, mais ça ne paraît pas sur les plans, pour un équipement
communautaire à venir et à définir par l'arrondissement. Donc, on s'était laissé cette marge...
1050 Autrement dit le plan du parc n'est pas aménagé de façon fine, justement pour nous donner des
opportunités quant à l'implantation d'un équipement qui pourrait venir là, moyennant évidemment
une contribution de la ville-centre.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1055

- Madame Gold ?

MME JUDY GOLD :

1060

- Oui. Je veux juste m'assurer que la réserve de terrain pour l'éventuel équipement communautaire entre le parc et les commerces est encore au programme dans la dernière version du plan directeur.

M. DANIEL GAUTHIER :

1065

- En fait, dans la dernière version, la partie qui était initialement réservée a été affectée à des fins commerciales. Donc, la partie qu'on avait réservée n'est plus réservée aux fins communautaires, mais elle est plus affectée à des fins commerciales pour l'instant.

MME JUDY GOLD :

1070

- C'est maintenant affecté aux aires commerciales ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1075

- Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1080

- Est-ce qu'il est possible de considérer que la planification antérieure soit réactualisée et qu'une partie de la zone commerciale soit affectée à des besoins collectifs ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1085

- En fait, quand on a vu qu'on pouvait aussi agrandir l'espace vert par l'affectation parc qui a été prévue dans Anjou, on s'est dit que probablement si on voulait installer un équipement communautaire, on pourrait utiliser une partie du parc pour installer l'équipement communautaire, si jamais le milieu suscitait un intérêt et avait les investissements nécessaires pour construire un tel équipement.

1090

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Sur le plan urbanistique, est-ce que ça serait une meilleure localisation ?

1095

M. DANIEL GAUTHIER :

- En fait, elle était contigüe. La localisation initiale du projet communautaire était, si on regarde à l'écran, le terrain était prévu ici, donc, c'est au même endroit.

1100 **M. ROBERT DENIS :**

- Je voudrais juste signaler que l'activité communautaire est un des usages permis dans un secteur C-2, donc, dans le secteur commercial qui longe la Carrière, à cet endroit-là, de l'activité communautaire pourrait s'y établir.

1105 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

1110 - Les bâtiments à haute densité qui sont prévus dans la partie sud du site parfois comprennent des espaces à usage commun qui peuvent être utilisés par les citoyens comme salle communautaire par exemple ; est-ce que vous croyez que dans ce cas-ci ça pourrait être le cas ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1115 - Oui, je pense que ça pourrait probablement être le cas, comme vous l'avez bien mentionné. la partie qu'on parle d'habitation de personnes âgées va prévoir naturellement plusieurs équipements communautaires, c'est l'essence même de l'idée de concentrer les habitations de personnes âgées dans un endroit comme celui-là, et je ne vois pas de problème à ce que ça puisse cohabiter en fait ou utiliser.

1120 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Est-ce que l'arrondissement peut faire des ententes avec, par exemple, une résidence pour aînés pour pouvoir bénéficier d'une salle pour des fins d'usage communautaire au niveau de l'arrondissement ?

1125 **MME MICHÈLE GIROUX :**

1130 - On va adresser la question à la Direction culture sports et loisirs de l'arrondissement, c'est eux qui gèrent ce genre d'entente-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Madame Gold ?

1135

Mme JUDY GOLD :

- Madame Giroux, j'aimerais vous demander si les équipements communautaires existants, bibliothèques, centres communautaires, centres de loisirs, sont en mesure d'accueillir les usagers additionnels générés par 4,000 nouveaux résidents ?

1140

APPLAUDISSEMENT DANS LA SALLE

MME CATHERINE CHAUVIN :

1145

- Vous savez, Mesdames et Messieurs, que nos règles de procédure demandent à ce qu'il n'y ait pas de manifestation d'approbation ou de désapprobation, je vous le rappelle.

Mme MICHÈLE GIROUX :

1150

- On va adresser la question à la Direction chez nous de loisirs, sports, développement social, comme on l'a fait dans le cas des autres projets.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1155

- Ça serait peut-être bien s'il y avait quelqu'un de la direction demain après-midi.

MME MICHÈLE GIROUX :

1160

- Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci. Avez-vous une autre question ?

1165

MONSIEUR ANDRÉ THIBODEAU :

1170

- Une autre question, oui. Bon. Je suis résident de la rue Eugène-Achard. Donc, c'est sûr qu'un développement comme ça m'amène à poser la question sur l'extension de la rue Eugène-Achard vers la rue Rondeau à Anjou. Donc, la justification pourquoi cet ajout-là, en fin de compte cette ouverture-là qui fera en sorte que nous serions très impactés au niveau circulation, de part et d'autre.

Donc, est-ce que l'aménagement au nord, le nouveau site au nord pourrait être fermé de façon à ne pas alimenter, on le sera déjà beaucoup, la rue Eugène-Achard qui, pour moi, présentement on calcule 300 voitures par jour, avec le nouveau développement

1175 on peut s'attendre à tripler ou quadrupler la circulation sur cette rue-là, déjà sans même
questionner l'extension vers la rue Rondeau et d'une certaine façon, est-ce que Anjou est
d'accord à cette ouverture-là et est-ce que c'est possible de tenter de limiter l'afflux
d'automobiles par les rues Eugène-Achard ? Parce que je n'ai pas vu dans les études
1180 d'impact sur la circulation automobile dans les petites rues qui longent le futur
développement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je pense que la question de monsieur Thibodeau est claire, est-ce que vous avez des
1185 éléments de réponse du côté de la société d'habitation?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Il est possible de fermer la rue justement pour éviter cette circulation-là. C'est des choses
1190 qu'on a encore sur la planche à dessin, pour voir si on va laisser la circulation vers Anjou. Donc, on
étudie cette chose-là. Mais on avait regardé cette... ç'avait déjà été soulevé. Il y a peut-être
moyen de fermer cette rue-là à cet endroit-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je m'excuse de vous interrompre, mais quand même dans le plan directeur, il est indiqué
1195 qu'un des objectifs même du projet est de désenclaver le site et de régler un problème de
discontinuité entre l'arrondissement Anjou, je pense, et le quartier Mercier-Est. Il n'y a que par
Eugène-Achard qu'on peut faire un lien, toutes les autres rues étant déjà en cul-de-sac. Il y a un
1200 lien qui existe qui est par Des Ormeaux, la rue justement du parc. Donc, est-ce que ça ne contredit
pas un peu un des objectifs d'aménagement que de répondre que vous pourriez la fermer ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Écoutez, la décision, je précise que la décision n'est pas prise encore. C'est qu'on s'est
1205 aperçu que cette rue-là faisait un long trajet dans la direction sud/nord, pourrait favoriser un
endroit. Et ç'avait été soulevé dans les discussions, de dire il n'y aurait pas moyen de faire
bifurquer la circulation pour éviter que les gens s'en servent comme circulation nord/sud, sud/nord
à escient. On a nos experts en circulation qui se sont penchés là-dessus... je ne sais pas s'ils ont
1210 des choses à rajouter ? Monsieur Kennar de la circulation.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Si vous voulez vous approcher et prendre un micro, sinon on ne vous entendra pas.
1215 J'aimerais quand même préciser à l'Arrondissement, j'aimerais savoir, par après, s'il y a des règles
de sécurité qui font en sorte qu'on peut ou ne peut pas mettre Eugène-Achard en cul-de-sac et s'il
y a une volonté de l'arrondissement d'ouvrir vers Anjou. Alors, Monsieur Kennar.

M. STEPHAN KENNAR:

1220

- Je suis ingénieur en circulation. Pendant qu'on a fait nos analyses de circulation, on a aussi regardé comment les voitures qui vont être générées par le site vont être impactées par le réseau existant. Donc, ce qu'on a vu que, oui, il va y avoir des voitures qui vont sortir vers le nord via l'avenue Rondeau. Ce qu'on avait estimé à à peu près 100 voitures pendant l'heure de pointe

1225

le soir, mais ça c'est principalement des voitures qui vont arriver vers la Place Contrecoeur et non pas directement de la rue Eugène-Achard, et ça c'est dû au fait que les rues, les nouvelles rues sont plutôt en boucle et comme ça elles incitent plus le transit à l'intérieur du site pour ensuite déborder vers la rue Rondeau et non pas de circuler sur la rue Eugène-Achard.

1230

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Est-ce que vous voulez dire que finalement ceux qui passeront par là sont seulement que les résidents puis que le tracé de rues n'incite pas personne qui n'habite pas là à passer là ?

1235

M. STEPHAN KENNAR :

- Dans la partie Eugène-Achard existante, oui.

1240

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Donc, c'est seulement les résidents, d'après ce que je comprends ?

1245

M. STEPHAN KENNAR :

- C'est ça que nos analyses ont démontré. parce que si je pouvais juste le montrer peut-être sur l'écran... Voilà. Les gens vont plutôt arriver vers ici et ensuite, vu que la rue ne débouche pas directement sur Eugène-Achard, ça, ça va être le lien plus direct pour eux autres pour aller vers le nord. Donc, ils vont circuler ici pour déboucher ici. Les gens qui habitent ici, pour eux autres, c'est pas le lien direct de faire ça, parce que si on habite ici, c'est plus direct de faire ça.

1250

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Est-ce que je peux rajouter une question à la vôtre ?

1255

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1260

- C'est qu'il y a la rue Robitaille puis la rue Rousseau qui sont prolongées dans le site Contrecoeur, mais entre les deux, il ya un bout de rue qui existe qui donne sur Eugène-Achard et

qui sur le plan constitue un lien véhiculaire entre la section B, je pense, et puis la rue Eugène-Achard. Est-ce que vous voyez ce que je veux dire du côté de la SHDM ?

1265 On le voit bien à l'écran ici, c'est-à-dire que dans la section B, dans le milieu, il y a un petit bout de rue qui est prolongé entre Eugène-Achard et les unifamiliales en rangées. Puis quand on regarde ça, on se demande pourquoi est-ce que c'est utilisé en lien véhiculaire, parce qu'il y a quand même deux autres façons d'accéder à cet îlot de maisons unifamiliales en rangées. En fait, on se demande si c'est un lien véhiculaire ou piéton ? Monsieur Gauthier ?

1270

M. DANIEL GAUTHIER :

- C'est un lien véhiculaire, c'est une demande qui nous a été formulée en fait pour qu'on poursuive, c'est une rue existante, il y a un bout de rue qui est existant qui arrête aux limites du terrain et lors des discussions qu'on a eues avec l'Arrondissement, on nous a demandé de poursuivre cette rue-là, de vraiment brancher la rue.

1275

MME CATHERINE CHAUVIN :

- C'est parce qu'on ne sent pas la continuité de la trame urbaine avec cette rue-là étant donné qu'il n'y a pas continuité au-delà d'Eugène-Achard ni à l'intérieur du site même de Contrecoeur. On se demande pourquoi on ne fait pas un petit parc ou un lien pour les piétons. Un lien peut-être, mais véhiculaire... moi je n'ai pas compris son utilité ?

1280

M. DANIEL GAUTHIER :

- Son utilité était carrément, en fait, le but était de poursuivre une rue déjà construite assurément et ce n'est que pour ça. Comme vous l'avez si bien dit, ça va être une rue qui va être très peu utilisée, parce qu'on n'a pas voulu la poursuivre dans le projet pour ne pas, je dirais, concentrer la circulation vers une rue qui débouche sur... qui n'a pas percé la trame de l'autre côté, puisque la trame n'a pas été percée mais... Uniquement, pour être honnête avec vous, le lien est fait parce qu'il y avait une route existante qu'on a voulu boucler.

1285

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Et s'il n'y avait pas ce petit tronçon-là, le transit par Eugène-Achard par les résidents de Contrecoeur serait quasi nul ?

1295

M. DANIEL GAUTHIER :

1300

- Je ne le sais pas.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1305

- S'il n'y avait pas ce petit tronçon-là entre Eugène-Achard et l'îlot B, il n'y aurait pas grand monde dans le site de Contrecoeur qui passerait par Eugène-Achard. Il n'y aurait pas de lien, juste les arrières-cours, un lien piéton peut-être, mais pas véhiculaire, est-ce que je me trompe ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1310

- Non, en fait on suivrait le patron de rue qu'on voit de chaque côté de l'îlot dont on parle, absolument.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1315

- Madame Giroux, avez-vous des informations supplémentaires à apporter ?

MME MICHÈLE GIROUX :

1320

- Non. Au niveau de la circulation, s'il y a d'autres informations, ça serait monsieur Lalonde qui peut les donner.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1325

- Est-ce que ça apporte des éléments de réponse à votre question ?

M. ANDRÉ THIBODEAU :

1330

- Bien, ma préoccupation ne porte pas sur le petit lien qu'il y a au centre de la rue Eugène-Achard, étant habitué de l'endroit, je sais très bien que les gens qui vont arriver par Yves-Prévost et qui demeurent au sud de la rue Rousseau ne passeront pas par les petites rues dans le développement, ils vont descendre par le chemin le plus rapide, et le chemin le plus rapide, ça sera la rue Eugène-Achard jusqu'à Rousseau pour entrer ensuite dans la partie sud, et c'est là que nous allons être très impactés au niveau de la circulation sur la rue Eugène-Achard.

1335

Donc, ceux qui arrivent par Yves-Prévost, ceux qui vont arriver par la rue Rousseau, vont systématiquement, s'ils demeurent au sud de Rousseau, privilégier le chemin le plus rapide, donc, Eugène-Achard pour se rendre jusqu'à Rousseau et ensuite se rendre à l'intérieur de la zone qui est la plus forte aussi en densité.

1340

Donc, ce n'est pas la partie nord, ce n'est pas la partie derrière la rue Eugène-Achard qui préoccupe le trafic routier sur Eugène-Achard, c'est la partie au sud de Rousseau qui, elle, si on

1345 regarde les points d'entrée, ça ne sera pas par Sherbrooke, ça ne sera pas par De Grosbois, les
gens vont arriver soit par Sherbrooke, soit par Yves-Prévost, quand on arrive de l'ouest. Donc,
systématiquement, moi je conduis depuis que j'ai 16 ans, je vais prendre le chemin le plus court.
Je vais tourner lorsque je vais me rendre compte que je prends un chemin qui me rallonge. Donc,
le chemin le plus court : Yves-Prévost, Robitaille, Eugène-Achard jusqu'à Rousseau et je vais
rentrer dans le sens du développement. Ça, ça va avoir un impact important sur la circulation de
notre rue. Je vous dirais que présentement, on est habitué à ne voir que nos voisins, on est la
1350 dernière rue.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Madame Giroux?

MME MICHÈLE GIROUX :

- Je pense, Madame Chauvin, la chose qu'il faut faire c'est d'adresser la question au
service responsable pour obtenir les réponses.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- D'après vous, Monsieur Thibodeau, est-ce que c'est la configuration des sens uniques
qui amène le transit sur la rue Eugène-Achard ?

M. ANDRÉ THIBODEAU :

- Non. Moi je vous dirais que la configuration du site Contrecoeur va prêter ce genre
d'exercice-là, parce qu'il n'y aura pas d'axe nord/sud dans le site Contrecoeur. C'est bien de faire
en sorte qu'il y ait une configuration qui empêcherait la vitesse ou des choses de ce genre, sauf
que ça risque que d'être les résidents actuels qui subissent cet effet-là, à cause de la configuration
actuelle. Si on avait à partir de la rue Robitaille un axe nord/sud qui permettrait le trafic routier
dans le site Contrecoeur, les résidents autour éviteraient d'avoir cette augmentation-là, parce que
les gens vont prendre ce chemin-là pour se rendre à leur domicile. C'est une suggestion mais...
J'en ferai part dans mon mémoire.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Oui. Je pense que c'est un peu pour ça que la consultation se déroule, c'est pour voir
quelles sont vos préoccupations. Mais quand même, je voudrais demander à la Société
d'Habitation et de Développement, Monsieur Thibodeau a signalé que la partie nord du site était
moins dense et que ça serait les gens qui habitent dans la partie sud qui transiteraient par Eugène-
Achard. La partie sud est plus dense, mais c'est peut-être pas nécessairement ça où on prévoit
qu'il y aura le plus d'autos ; est-ce que je me trompe ? C'est-à-dire qu'on ne prévoit pas autant
d'autos par unité de logement dans la partie des plex et des résidences pour aînés que dans les
autres parties du site ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1390 - Effectivement, on prévoit qu'il va y avoir moins d'autos dans la partie sud que la partie
nord. Le projet est fait pour favoriser aussi le transport en commun. Donc, les gens qui sont dans
la partie sud vont, pour circuler, vont certainement aller emprunter la rue Sherbrooke, donc, s'en
1395 aller vers le sud. C'est les quelques personnes qui vont... ça va être les maisons qui vont être
dans la partie nord qui vont descendre, ils vont descendre à l'intérieur du projet, ils n'iront pas
nécessairement aller emprunter... ceux qui sont dans la partie nord vont prendre les rues à
l'intérieur du projet pour s'en aller vers le sud, vont aller emprunter certainement Contrecoeur.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1400 - Peut-être que quand on parlera du stationnement, on donnera la répartition du nombre de
cases de stationnement par secteur, puis on aura une meilleure idée de la quantité de voitures qui
circuleront. Merci, Monsieur Thibodeau.

M. ANDRÉ THIBODEAU :

1405 - D'accord. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1410 - J'inviterais maintenant Denis Jean. Bonsoir, Monsieur Jean.

M. DENIS JEAN :

1415 - Bonsoir. J'habite la rue Eugène-Achard. Mon point est le même que monsieur
Thibodeau. Écoutez, effectivement, lorsque monsieur dit les gens prennent la direction sud, c'est
pas un problème. La direction nord et la direction ouest vers la 40, et on ne parle pas seulement
des gens du site Contrecoeur, on parle aussi des gens des autres rues environnantes. Si ça
devient un lien direct avec la 40, les gens ne prendront plus la rue Des Ormeaux, puis là on parle
de gens même en bas de Sherbrooke, donc l'impact est assez majeur.

1420
Donc, je pense que ça mérite une très bonne réflexion là-dessus, très très bonne réflexion.
Et, une solution simple, puis je pense que le terrain est là, et je pense qu'en juin on avait déjà
préparé un certain terrain pour le fameux Boulevard Bourget, qui est à l'est complètement, il
pourrait y avoir, je crois, un lien avec ça puis ça ne serait pas... ça serait une première piste de
1425 solution, je crois.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1430 - Donc, votre question c'est : Est-ce qu'il est possible de mettre un lien nord/sud à l'ouest
du site ?

M. DENIS JEAN :

- À l'est.

1435

MME CATHERINE CHAUVIN :

- À l'est, excusez. À l'est du site. Du côté de la Société d'Habitation et de Développement, est-ce que vous avez des éléments d'information quant à la possibilité de faire un lien à l'est du site ?

1440

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- À l'est, vous parlez d'un prolongement du Boulevard Contrecoeur ?

1445

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Vers le nord.

1450

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Écoutez, le plan tel que présenté le permettrait éventuellement. Présentement, il y a des discussions, et là, ça ne relève pas de la Société. Il y a des discussions entre l'arrondissement d'Hochelaga-Maisonneuve et d'Anjou sur ce point-là. Présentement, Anjou a déterminé que l'espace qui était au nord de notre parc était pour être un parc, là ça ne relève pas de la Société de décider des relations entre les arrondissements.

1455

M. DENIS JEAN :

- Donc, à ce moment-là, il va falloir voir d'autres alternatives.

1460

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- On ne ferme pas la porte, on va examiner votre....

1465

M. DENIS JEAN :

- Parce que ça va être majeur, ça ne sera pas seulement les gens du quartier, ça va être... on va devenir une deuxième rue Des Ormeaux, puis on n'en veut pas. Moi, j'ai acheté dans un quartier tranquille, qui est très beau, et j'en veux pas de rue Des Ormeaux chez moi.

1470

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Madame Giroux?

MME MICHÈLE GIROUX :

1475

- J'aurais peut-être une petite mise au point à faire. C'est que les discussions pour ce type d'étude de circulation-là et ces compétences-là ne sont pas véritablement des compétences d'arrondissement. Donc, nous on sait que le Service d'infrastructure transport et environnement central travaille à partir de l'étude du Groupe Séguin, doivent ultimement valider cette étude de circulation-là dans un premier temps et, deux, formuler des recommandations quant à des liens nord/sud, à l'est, à l'ouest de la Carrière ou à l'est complètement du site Contrecoeur ou hors site. Mais, ce n'est pas une compétence chez nous, d'arrondissement, je veux que ça soit clairement établi.

1480

1485

MME CATHERINE CHAUVIN :

- À ce moment-là, j'aimerais poser la question suivante. Si on parle d'un lien nord/sud qui n'est pas nécessairement... il deviendrait automatiquement partie du réseau artériel s'il était tel que monsieur Jean le propose?

1490

MME MICHÈLE GIROUX :

- Oui, à ma compréhension, oui.

1495

MME CATHERINE CHAUVIN :

- C'est bien. Avez-vous une autre question, Monsieur Jean ?

1500

MONSIEUR DENIS JEAN :

- Oui. Une question, c'est... je sais pas c'est quoi, on parle beaucoup de logements sociaux et abordables et que c'est au-delà des normes de la Ville, je me demandais pourquoi, même on dit je pense beaucoup au-delà, est-ce que c'est parce que c'est proche des raffineries puis c'est proche de la Carrière, on veut mettre une... c'est une deuxième classe de... on ne ferait pas ça à Westmount peut-être, dépassé bien au-delà de la norme ?

1505

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Ça m'étonnerait beaucoup. Des éléments de réponse ?

1510

M. DENIS JEAN :

1515 - Si je peux compléter aussi, c'est que ça fait que ça amène encore une densité plus élevée de population et que ça amène aussi une circulation, c'est tout uni ça, cette situation-là, ce problème-là.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1520 - D'une part, on est fier de dépasser la norme de la Ville, non pas parce qu'on s'en va caser du monde près d'un site, du site Contrecoeur, de la Carrière. Il faut bien faire la différence entre la notion de logement social et abordable. Lorsqu'on parle de logement social, c'est pour répondre à des besoins de groupes qui ont été identifiés par le milieu, des gens qui ont des besoins de logements à moindre coût ; quand on parle de logements abordables, ce n'est pas la même catégorie. Quand on va vendre nos condos, programme accès condos, des condos entre
1525 140 et 210,000 \$, les gens qui vont être là, c'est pas de la même catégorie ou le même type de personne ou de clientèle plutôt auquel on veut répondre.

1530 Donc, quand on dit on dépasse la norme, on en est fier, parce que c'est un besoin qui a été clairement identifié à Montréal. Il y a des besoins, il y a des manques de ce type de logement. Nous, on a comme mandat d'augmenter l'accession à la propriété, donc on le fait à l'intérieur du, ce qu'on appelle nous, le logement abordable. Donc, c'est un logement qui... au lieu de construire par exemple des condos à 250,000-300,000 \$, on y va à un prix qui va permettre à une plus grande, plus large part de la population à y avoir accès plus facilement.

1535 On vise, on l'a expliqué très clairement aussi, c'est que le projet vise aussi une mixité. Donc, on veut avoir différents types de tenure de logement à l'intérieur de l'ensemble du projet qui est développé.

M. DANIEL GAUTHIER :

1540 - Juste un petit élément pour compléter. Ces proportions-là restent à définir avec précision, par contre, je peux vous dire que mêmes les groupes sociaux dans les discussions qu'on a eues avec eux demandaient beaucoup plus que 23 % de logement social, ils demandaient 30 à 35 % et on a réussi à trouver un équilibre pour arriver à réussir à desservir l'ensemble de la
1545 clientèle et les besoins des gens.

M. DENIS JEAN :

1550 - On parle des besoins, mais les maisons sur la rue nous autres, elles se vendent très bien. Il n'y a pas de maisons vacantes. Donc, je ne pense pas que c'est une clientèle pour les habitations dans lesquelles on demeure en ce moment. Et, j'ai rien contre les logements sociaux, mais je veux que ça soit harmonisé et je pense respecter la norme de la Ville, ça serait amplement suffisant, et non aller au-delà et beaucoup plus au-delà de la norme.

1555 Et aussi, juste un dernier point, en ce moment les camions se promènent, soulèvent de la
poussière, c'est très sec de ce temps-ci, et le chemin qu'ils empruntent est à 50 pieds de nos
cours. Le terrain est large en masse, pourquoi est-ce qu'ils ne vont pas passer à l'extrémité est
pour faire le....

1560 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Prendre l'ancien chemin des neiges usées.

M. DENIS JEAN :

1565

- Mais c'est parce qu'il ne se rend pas jusqu'à Anjou ce chemin-là. Ils en ont fait un cet
hiver, puis ils l'ont fait proche des cours. J'ai laissé un message à l'Association de l'Habitation la
semaine dernière, j'ai pas eu de retour d'appel encore. Et ça serait apprécié au moins qu'ils
passent à l'autre extrémité où il n'y a pas de demeures.

1570

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Donc la question : Est-ce que c'est possible pour la SHDM d'avoir des mesures
d'atténuation des impacts liés à réhabilitation du terrain ?

1575

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- On va vérifier dès demain matin avec le constructeur pour voir à ce qu'on puisse...

1580

M. DENIS JEAN :

- Il y a beaucoup de poussière de ce temps-ci. Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1585

- Merci à vous.

MME JUDY GOLD :

1590

- Monsieur Bertrand, j'ai quelques questions sur le logement social. L'étude du marché
définit pour nous le logement abordable. Cependant, j'aimerais qu'on nous dise en quoi consiste
le logement social ? Quelle clientèle est ciblée par le logement social et quels sont les critères pour
avoir accès au logement social ?

1595

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je pense que le Service de la Ville pourra compléter l'information.

1600

MME MICHÈLE GIROUX :

- Monsieur Cyr ? À l'aide.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1605

- Ce qui serait intéressant de savoir au niveau de l'Arrondissement, c'est qu'on dit que c'est un projet qui dépasse les objectifs de la Ville en matière de solidarité-logement, si je peux dire, mais ce qu'on aimerait savoir c'est, il y a souvent des listes d'attente dans les arrondissements, pour le logement social et communautaire, puis dans quelle mesure est-ce que ce projet-là est ciblé sur les besoins d'arrondissement ? Comment est-ce que ça va s'arrimer au niveau des besoins des groupes de logement dans le milieu ?

1610

MME MICHÈLE GIROUX :

- Monsieur Bernard Cyr est en mesure de répondre.

1615

M. BERNARD CYR :

- Je vais répondre à une partie de la réponse, il y a ma collègue, Chantal Thibouthot qui va venir vous parler un peu des besoins et puis comment on y répond. Je vais vous parler un peu de stratégie d'inclusion, quand on dit que ça dépasse les objectifs. Il faut dire que la stratégie approuvée par la Ville de Montréal, ce qu'elle dit c'est que dans tout développement résidentiel, nouveau développement de plus de 200 logements, on voudrait que dans l'ensemble de la production montréalaise qu'il y ait au moins 30 % qui soit dédié à des... ce qu'on appelle du logement abordable. Et, c'est plus spécifiquement ciblé : on dit 15 % de logements sociaux, 15 % de logements abordables.

1620

1625

Tout ça, c'est pas que les familles qui veulent accéder à une propriété, par exemple des propriétés avec des familles avec enfants, au lieu de s'en aller à l'extérieur de Montréal, elles pourraient trouver des produits ici à Montréal, demeurer sur l'Île au lieu de s'en aller à l'extérieur. C'est ça qui est le but. Logement abordable, ce que ça veut dire, par exemple, pour une famille avec enfants, un deux chambres à coucher, c'est une maison qui se vendrait 200 000 \$ taxes incluses. C'est pas du logement économique, c'est pour des revenus, la classe moyenne.

1630

1635

Dans le 30 %, ce qu'on dit, 15 % sociaux, 15 % abordables. Les logements sociaux, ce sont des logements réalisés dans le cadre des programmes pour lesquels la Ville de Montréal est mandataire de Québec. C'est des subventions à capital pour permettre au départ de subventionner la construction. Ça subventionne à peu près 50 % des coûts de construction des projets, pour faire des projets qui sont similaires aux projets que les constructeurs

1640 résidentiels privés font. Ça s'intègre très bien dans le milieu. Par contre, c'est pour des clientèles à revenu modeste et faible.

1645 Dans le projet on dit ça dépasse les objectifs de la Ville, mais certains terrains vont dépasser les objectifs, d'autres terrains on réussira pas... parce que là ici c'est un terrain municipal, donc l'occasion est belle d'au moins respecter les objectifs de la stratégie, puis peut-être même d'en faire un peu plus, parce qu'il y a toujours des besoins plus importants que juste le 30 %. Et puis, il y a beaucoup de projets qui se font dans lesquels la stratégie ne s'applique pas non plus. Donc, pour atteindre l'objectif global, d'atteindre 30 % de la production abordable, c'est sûr que sur certains sites, comme la Ville de Montréal, on en fait un peu plus. Oui, il y a des besoins dans le milieu pour recombler ces besoins-là.

1650 Les logements sociaux, ce que ça veut dire donc, on dit là-dedans qu'il y aurait à peu près 400 logements abordables sur à peu près 1,600 logements. Les clientèles, bon, bien, c'est des clientèles, il y a trois types de clientèle qu'on vise avec nos programmes : les projets pour familles, les projets pour personnes âgées en légère perte d'autonomie puis des clientèles
1655 spéciales, c'est une petite portion des unités qu'on produit, c'est par exemple des jeunes en difficulté, des femmes qui ont besoin de soutien communautaire.

1660 Donc, là-dedans, ce qui est prévu, c'est peut-être, mais le ratio peut varier, parce qu'il y a plein de discussions qui vont avoir lieu par rapport pour arrimer avec les besoins, mais disons grosso modo, si les 400 unités pourraient se distribuer par exemple 50 % des produits pour familles, ou peut-être un peu plus, on dit que le milieu voudrait peut-être avoir plus de produits pour familles, donc ça pourrait être 250 logements pour familles, puis 150 logements pour personnes âgées, par exemple.

1665 Les produits pour familles se réalisent dans des petites unités qu'on appelle des plex, en structure de bois et briques de trois étages, des logements traversants, c'est les produits privilégiés pour des clientèles pour familles. Les produits pour personnes âgées, ce sont des structures plus près de Sherbrooke, dans des bâtiments de six à huit étages en béton avec des systèmes de sécurité. Donc, c'est les clientèles visées.

1670 Les logements abordables, c'est pas des programmes subventionnés dans le cadre de nos programmes, mais c'est des objectifs qu'on vise puis on dit que le promoteur, on voudrait qu'il y ait un certain nombre de logements, c'est au moins 25 % qui se vendent dans les paramètres qu'on vous mentionnait tantôt. Et puis la Ville, en plus, a un programme de
1675 subvention pour permettre aux premiers acheteurs de ces unités-là d'avoir une subvention en plus. Donc, c'est des programmes combinés qui permettent d'attirer puis de conserver à Montréal des clientèles qui veulent accéder à la propriété.

1680 Donc, c'est ça qui est le but de la stratégie d'inclusion. C'est de prévoir des produits pour toutes mixités de clientèle sur un même site. 1,600 unités de logements c'est le site idéal pour intégrer une mixité de produits justement comme ça.

1685 Donc, nous on est là avec la stratégie d'inclusion. Les logements sociaux, pour faire
ce que le privé ne fait pas parce que pour mettre... ah oui, ce que je voulais dire c'est que les
1690 loyers, dans le cadre des logements sociaux, ça permet de mettre un logement neuf sur le
marché à peu près au même prix, au même loyer que le loyer du marché médian, qui est le
loyer existant, c'est-à-dire c'est du bâtiment existant, donc une moyenne d'âge de peut-être 40,
50 ans, mais c'est un logement neuf, au même loyer que le loyer existant, à peu près. Mais
donc, on subventionne la construction pour que justement les loyers soient le plus bas
possibles.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1695 - Admettons qu'il y a un duplex qui se vend dans le coin, puis qu'il y a un couple
d'ainés qui habite en haut puis le nouveau propriétaire veut louer plus cher, eux autres
pourraient s'en aller dans la résidence pour aînés au même prix du loyer qu'il payait avant ?
Est-ce que c'est ça que je comprends ?

M. BERNARD CYR :

1700 - Bien, si on prend par exemple, je vais vous donner un exemple. Il y a des
programmes, le programme le plus, qui est le plus actuel, *accès logis*, si on fait par exemple un
projet pour personnes âgées, il y a 50 % des logements de cette résidence-là qui sont pour
des clientèles à faibles et revenus modestes. Le loyer est basé en fonction de leur capacité de
1705 payer, c'est-à-dire ils paient 25 % de leur revenu pour payer le loyer. La différence qu'on
appelle, c'est une aide à la personne pour payer le différentiel, pour payer le loyer... comme je
disais tantôt, qui est le loyer du marché à peu près. L'autre 50 % de la clientèle n'a pas d'aide
au loyer, c'est des gens qui sont sur des listes d'attente, avec des revenus modestes aussi,
1710 mais qui peuvent accéder à un loyer, qui est le même loyer à peu près que le loyer existant
dans le marché, mais pour une construction neuve.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1715 - Est-ce que vous parlez du logement coopératif ?

M. BERNARD CYR :

1720 - Ça, je vous parlais les projets pour personnes âgées dans des gros bâtiments, ce
sont surtout des organismes à but non lucratif qui gèrent ces organismes-là. Quand on parle
des produits pour familles, ce sont surtout des coopératives d'habitation qui font une gestion
autonome des projets, des logements en question. Alors, ce sont les membres coopératifs qui
occupent les logements, c'est géré par la coopérative et ils en sont propriétaires aussi,
effectivement, des bâtiments.

MME JUDY GOLD :

- Est-ce que le logement coopératif et le logement social s'adressent à la même clientèle ?

1730

M. BERNARD CYR :

- On appelle logement social du logement qui est géré soit par un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation. Nous, dans les programmes de logement social et communautaire, on appelle communément le logement social. Dans une ancienne génération de logement social, c'était plus ce qu'on appelait les HLM ou d'autres générations de logement social qui se sont faites au cours des années dans différents programmes. Actuellement, les programmes existants c'est le mode coopératif ou communautaire.

1735

MME JUDY GOLD :

1740

- D'accord, merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1745

- Avez-vous quelque chose à rajouter, Madame ?

MME CHANTAL THIBOUTHOT :

1750

- Je voudrais seulement dire que les programmes dont parlait Bernard, c'est des programmes qui sont subventionnés par la Société d'Habitation du Québec, qui ont des critères de construction qu'on doit respecter et qui ont des budgets avec lesquels on doit travailler, puis des critères aussi qui déterminent les revenus des personnes qui sont admissibles quand il y a des subventions au revenu pour être logé. Alors, c'est des programmes qui sont, qui ont des normes pour lesquelles la Ville est mandataire d'administrer les budgets. C'est dans ce contexte-là qu'il y aurait des coopératives et des organismes sans but lucratif qui pourraient bénéficier de ces programmes-là pour développer leur projet sur le site, quand on parle de la partie sociale.

1755

MME CATHERINE CHAUVIN :

1760

- Au niveau des résidences pour aînés, ça serait géré par la SHDM *ad vitam eternam* ou ça serait géré par un organisme à but non lucratif ?

1765

M. BERNARD CYR :

- Si on parle des logements sociaux, ce n'est pas la SHDM, c'est vraiment un organisme à but non lucratif qui est propriétaire du bâtiment et qui gère le bâtiment. Ça serait

1770 un projet construit par le promoteur dans la formule probablement clé en main, dans les paramètres des programmes que nous administrons.

1775 Juste une petite précision pour mentionner que les programmes de logement social sont financés par les trois paliers du gouvernement : le Gouvernement fédéral, le Gouvernement du Québec et la Communauté métropolitaine de Montréal, il y a trois paliers de gouvernement qui financent le programme. Un autre partenaire communautaire pour la réalisation de logements sociaux, il faut dire qu'il y a aussi l'Office municipale de l'habitation qui réalise certains projets aussi dans le cadre du programme.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1780 - Pour les personnes âgées ?

M. BERNARD CYR :

1785 - Pour les personnes âgées, oui.

MME JUDY GOLD :

1790 - Alors, si je comprends bien, le logement social pour les aînés, il y aurait un édifice pour le logement social et un autre édifice qui serait le logement privé ?

M. BERNARD CYR :

1795 - D'après le projet proposé par le promoteur, oui. Il y aurait un volet... sur les bâtiments de huit étages, il y aurait une partie pour le logement social et une partie pour le développement privé.

MME JUDY GOLD :

1800 - Et pour le logement social, ça serait concentré dans un îlot, ou deux îlots : il y a l'îlot E pour les aînés et le reste du logement social serait concentré dans l'îlot D ?

M. BERNARD CYR :

1805 - Oui, et ce situerait dans l'îlot central, je ne me souviens plus si c'est le D, mais la localisation exacte des projets de coopérative n'est pas déterminée encore, mais c'est dans cette partie-là qu'ils vont se localiser.

MME JUDY GOLD :

1810 - Alors le logement social ne sera pas réparti d'une façon uniforme à travers les îlots ? Ça serait divisé par îlot et pas par immeuble ?

M. BERNARD CYR :

1815 - Comme je vous dis, la localisation précise n'a pas été déterminée encore. Il s'agirait de les positionner judicieusement à l'intérieur du projet, selon la planification de construction du promoteur.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1820 - Oui ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1825 - Effectivement, il est dans l'intention de la Société d'avoir la plus grande mixité possible de ses produits à l'intérieur des îlots qui lui sont dédiés. Et à la question qui m'était posée, si on était pour en gérer, tantôt monsieur Cyr a dit que c'était non, mais c'est pas dans l'intention de la Société. Si la Société a à gérer un immeuble, elle va le faire sur une base temporaire, parce que la plupart du temps, elle travaille de concert avec des organismes du milieu pour la prise en charge et le transfert des titres de la propriété éventuellement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1835 - Monsieur Moreau ?

M. ANTOINE MOREAU :

1840 - Justement, j'aimerais avoir quelle expérience vous avez pour assurer la meilleure mixité de logements sociaux à l'intérieur ? Est-ce que vous pouvez nous donner des indications sur cette... Vous parliez de la meilleure façon judicieuse, la façon la plus judicieuse, est-ce que vous avez des critères, des *rules of thumb* à ce niveau ?

M. BERNARD CYR :

1845 - Quelques critères. Un premier critère, c'est sûr qu'il faut qu'il y ait une gradation dans la mixité de clientèles. On ne mettra pas par exemple un projet de logements communautaires pour familles nombreuses à côté d'un projet de résidences de 500 000 \$. Donc, il faut qu'il y ait une gradation quand même judicieuse à l'intérieur des clientèles dans le projet pour qu'il y ait une bonne harmonie entre les clientèles.

1850 Par exemple, un autre indice, c'est que les produits pour familles, généralement on voit à ce que, par exemple, les cours intérieures, que ça soit des... par exemple, dans un même îlot par exemple, on pourrait mettre des bâtiments de projet de logements sociaux qui partageraient un même milieu, une même cour intérieure, plutôt que dans un même îlot, avoir

1855 des propriétés privées, personnes sans enfants, par exemple, et dans le même îlot, un partage de lieux communs avec des disparités trop grandes entre les clientèles, je vous dirais.

1860 Donc, quelques indices comme ça qui font que dans la planification de développement, on doit tenir compte que... après, une fois que c'est construit, que le projet vit bien, que les clientèles, il y a une bonne intégration des clientèles dans le projet.

1865 Aussi, bien entendu, l'intégration architecturale, il faut qu'il y ait une harmonie, il ne faut pas qu'on puisse distinguer, en se promenant dans le projet, que par exemple, ce projet-là, c'est un projet communautaire, celui-là c'est un projet privé. Donc la facture architecturale doit se ressembler aussi. Donc, entre autres, parmi plusieurs indices, ça c'est peut-être les plus évidents, je vous dirais.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1870 - On parle souvent du projet d'Angus, est-ce qu'en terme de mixité et de pourcentage de logement social et communautaire, il y a une comparaison qui peut être faite entre le site Contrecoeur et Angus, qui n'est pas un projet que je connais ?

M. BERNARD CYR :

1875 - Oui. Je ne me souviens plus des proportions, mais dans la première partie des *Shop Angus* qu'on appelait, qui est à l'est de la rue St-Michel, il y avait une bonne proportion de logements communautaires, je crois que c'est peut-être 40 % de logements communautaires à l'époque, et social. Dans la deuxième partie des *Shop Angus* qu'on appelle, qui est à l'ouest de St-Michel, il n'y a pas de logements sociaux et communautaires dans le projet.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1885 - Maintenant la question par rapport aux besoins de l'arrondissement. Il y a des organismes communautaires dont la mission est orientée vers les besoins en logements, souvent il y a constitution de listes d'attente pour à la fois le logement social et le logement communautaire ; est-ce que vous savez dans quelle mesure, le projet du site Contrecoeur répond aux besoins spécifiques de l'arrondissement ?

MME MICHÈLE GIROUX :

1890 - Nous, on ne gère pas, c'est vraiment une compétence de la Direction de l'Habitation, par contre, ce qu'on peut dire, c'est qu'on a nous, un registre de toutes les constructions et le nombre d'unités qui ont été construits dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. On pourrait les fournir. Soit par exemple le site Lavo qui a été reconverti dans la partie ouest d'Hochelaga-Maisonneuve et maintenant le projet d'Alcatel qui est la Coop Amanda et tout ça, je ne connais pas exactement les chiffres par cœur, mais je sais qu'il y a eu des ajouts de coopératives depuis les dernières années, pour avoir émis les permis de construction.

1900 Maintenant, monsieur Cyr peut peut-être expliquer comment fonctionnent les listes d'attente. Il y a l'organisme *info-logis*, il y a les GRT, les groupes de ressources techniques qui forment également les groupes, ça, ça sort de nos cordes à nous.

M. BERNARD CYR :

1905 - Oui, je n'ai pas toute l'information avec moi, mais on a tous nos partenaires communautaires qui sûrement pourraient se faire un plaisir d'amener beaucoup de statistiques là-dessus. Mais je peux vous dire que oui, le besoin est là pour les logements qu'on va construire, c'est évident. Mais, j'ai pas les statistiques à jour. Il y a peut-être madame Thiboutot qui pourrait vous donner quelques données, mais si vous pouvez préciser la demande, ça va nous faire plaisir demain de vous apporter plus de détails.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1915 - Je pense que ça serait d'intérêt dans le projet de pouvoir voir un arrimage entre les besoins actuels dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve puis, parce qu'il y a eu d'autres projets comme l'a souligné madame Giroux, il y en aura sûrement d'autres à venir, mais c'est un des gros celui-là, donc, de voir comment est-ce que ça répond aux besoins de l'arrondissement, ça serait très intéressant.

MME CHANTAL THIBOUTOT :

1920 - On a simplement fait une analyse rapide au niveau des logements sociaux. Quand on dit sociaux et communautaires, on entend ce qui a été réalisé dans des logements de l'OMH, de la SHDM par un programme qui gère présentement sur le marché privé puis à travers aussi, on a parlé tantôt d'OSBL, de quartiers. On parle aussi des logements, bon, j'ai dit l'OMH avec les HLM, les organismes sans but lucratif et les coopératives d'habitation.

1930 Quand on fait le cumul de ces unités-là, pour ce que nous on appelle un territoire de référence primaire, qui est Anjou et Mercier Est, on en a pour 1,858 unités, mais on sait qu'on a, au niveau de Statistiques Canada, dans les données de 2001, on avait 6,852 ménages qui avaient un taux d'effort plus grand que 30 % pour se loger.

1935 Donc, je m'arrête là sur les chiffres parce que peut-être qu'il y a du monde en arrière de moi qui en ont d'autres plus beaux à démontrer, mais je peux vous dire qu'on va pouvoir faire livrer sur le site de l'Office une analyse un petit peu plus sophistiquée en terme de zone primaire puis de zone secondaire, mais les chiffres en terme de logements sociaux communautaires par exemple, on les détient, 1,858, ça c'est très clair.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1940

1945 - Je voulais simplement rajouter que la Société dans le processus de planification du projet Contrecoeur a voulu travailler étroitement avec les groupes du milieu. Donc, depuis le lancement du premier plan directeur, la Société en a fait part aux groupes et on a écouté beaucoup les groupes sur leurs besoins. Dans ces groupes-là, il y a des gens qui travaillent étroitement au niveau de l'habitation qui sont proches, il y a des groupes de ressources techniques, etc. Et ils sont bien conscients des besoins qu'ils rencontrent quotidiennement. Ils nous en ont fait part et on vous disait tantôt que les demandes des groupes étaient de 30 % d'inclusion, on a regardé ce que le projet pouvait permettre, on en a 24 % de projets sociaux dans ce projet-là, et ça répond aux besoins du secteur qui a été identifié vraiment par les gens du milieu.

MME JUDY GOLD :

1955 - Monsieur Bernard, est-ce que le pourcentage de logement abordable ou de logement social peut diminuer pour satisfaire aux exigences de rentabilité ou pour d'autres facteurs ?

UNE PERSONNE DANS LA SALLE

1960

MME CATHERINE CHAUVIN :

1965 - Oui, on espérait apporter des réponses à des questions que vous posez, mais ne vous inquiétez pas, on va rouvrir le registre, comme on dit. On va répondre à cette question-là, puis on va prendre un autre intervenant.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1970 - Le projet, tel que présenté présentement est rentable, donc, on maintient le nombre de logements qui avait été avancé. On a déjà expliqué qu'il y avait des critères de rentabilité, mais dans le cadre, tel qu'il est présenté avec le nombre, le pourcentage qu'on vous a présenté, le projet est réalisable.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1975

- Merci.

MME CHANTAL THIBOUTOT :

1980 - Simplement une précision que les groupes, les coopératives et les OSBL d'habitation
qui se développent sur le site, comme disait monsieur Bertrand, ils se développent avec des
partenaires sociaux, les groupes communautaires du milieu et c'est ces gens-là qui gèrent les
listes d'attente des gens qui vont être admissibles dans les... qui vont sélectionner les
personnes dans le fond qui vont être admissibles dans les projets. Et, ils vont sûrement nous
1985 faire part de leur point de vue par rapport.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1990 - Merci infiniment pour toutes ces précisions. Et si vous avez de l'information comme
vous nous l'avez souligné tantôt, on va se faire un plaisir de le faire sur le site de l'Office.
J'inviterais maintenant monsieur Marcel Henri. Bonsoir, Monsieur Henri.

M. MARCEL HENRI :

1995 - Bonsoir Madame. J'aimerais émettre juste quelques commentaires sur le milieu de vie
que vous avez passé à l'écran tout à l'heure, juste avant que je commence ma première...

MME CATHERINE CHAUVIN :

2000 - Est-ce que c'est possible de le mettre en forme de question ?

M. MARCEL HENRI :

2005 Parfait. Comme vous voulez. Compte tenu que le seul espace vert au nord de la rue
Sherbrooke, le parc Thomas-Chapais, est un boisé patrimonial et protégé, en passant c'est un
excellent poumon vert pour l'Est de la Ville, mais il est dépourvu d'installations sportives.
Trouvez-vous que les quatre hectares ou les 40,000 mètres carrés d'espaces verts qui sont
prévus comme parcs pour une population, tout à l'heure monsieur Thibodeau l'a mentionné,
nous serons 12,500 résidents qui s'ajouteront, trouvez-vous que c'est une norme acceptable ?

2010 En passant, les milieux de vie, je ne sais pas qui a fait le décompte, l'aréna Chaumont
c'est dans l'arrondissement Anjou ; il manque un aréna qui est le Mont Saint-Antoine, et
comme piscine, la piscine Taillon, c'est une piscine ouverte 60 jours par année ; il y a une
barbotteuse au coin de De Tech et Pierre-Bernard qui sert 60 jours par année et la polyvalente
Édouard-Montpetit c'est dans Mercier Ouest. Donc, les seules piscines que les gens ont accès,
2015 c'est dans l'arrondissement Anjou et dans l'arrondissement de Montréal-Est ; il y a très peu de
piscines dans Mercier Est. Donc, ma question c'est, 40,000 mètres carrés d'espaces verts,
est-ce que c'est une norme acceptable, selon vous, pour 12,500 personnes ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2020

- Je pense que la question s'adresse à l'Arrondissement.

MME MICHÈLE GIROUX :

2025

- Nous, ce qu'on a calculé, c'est en fait le même pourcentage qu'il y avait dans Louis H.-Lafontaine, c'est-à-dire que sur une superficie de X dans un grand projet, on réserve un minimum de 10 % à des fins de parcs. Et, la superficie qu'on a réservée avec l'esplanade, on arrive à 10... on est vraiment autour du 10 %, ce que nous on considère qui est un minimum pour l'arrondissement.

2030

C'est le projet que la SHDM nous a soumis, c'est le projet que nous avons analysé. Ce que je répète de ce que j'ai dit tantôt, c'est qu'il faudrait voir dans l'aménagement fin du parc, ce qui n'a pas été fait, qu'est-ce qui pourrait être ajouté comme équipements puis voir avec les budgets, soit de l'arrondissement ou de la Ville centre, qu'est-ce qui serait possible de faire. Il y a toujours sur la table un centre ou un projet de centre récréo sportif dans Mercier Est, mais écoutez, c'est pas le but du débat de ce soir ; il n'en demeure pas moins que ce point-là pourra être rediscuté.

2035

M. MARCEL HENRI :

2040

- Merci, comptez sur moi, dans mon mémoire, je vous en ferai part. Ma deuxième question : Le talus anti-bruit, quelle sera sa hauteur et est-ce que le talus sera sur toute la longueur de la zone dite tampon, soit l'espace vert et l'espace commercial ?

2045

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Alors la SHDM devrait répondre à ça.

M. DANIEL GAUTHIER :

2050

- Le talus qui est prévu est un talus qui a six mètres de haut et actuellement il va s'étendre pour toute la partie, il va s'étendre à l'intérieur du parc.

M. MARCEL HENRI :

2055

- Et la partie commerciale ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2060

- La partie commerciale, c'est les bâtiments qui vont servir d'écran pour atténuer le bruit.

M. MARCEL HENRI :

2065 - Et ça va être suffisant ça ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2070 - D'après les études qu'on a réalisées sur la propagation du bruit, oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2075 - En fait, ça pourrait même être plus efficace, les bâtiments vont être trois fois plus haut...

M. DANIEL GAUTHIER :

2080 - Dépendamment du nombre d'étages, dépendamment de la distance des bâtiments de la source. On sait que c'est pas des sources de bruit comme... on est assez loin et théoriquement les études qui ont été réalisées démontrent que c'est aussi efficaces les bâtiments que le talus de six mètres.

2085 Si vous me permettez, juste un petit ajustement par rapport aux espaces. Il ne faut pas oublier que, on l'a mentionné dans notre présentation, que l'arrondissement Anjou avait affecté un espace actuellement industriel à des fins parcs et espaces verts de 83,000 mètres carrés supplémentaires que le 10 %.

M. MARCEL HENRI :

2090 - Vous savez que c'est une zone aussi à milieu humide, espérons que ça va être une zone de conservation ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2095 - Dans le parc, oui.

M. MARCEL HENRI :

2100 - Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci, Monsieur Henri. Monsieur Henri est allé plus rapidement que nous. J'inviterais maintenant madame Catherine Harel-Bourdon.

2105

MME CATHERINE HAREL-BOURDON :

- Alors, bonsoir. Mon nom est Catherine Harel-Bourdon, je suis commissaire SCOLAIRE pour la Commission scolaire de Montréal. Juste en préambule, mentionner que dans la présentation du milieu de vie, ça n'enlève pas du tout ce que la précédente allocution parlait de l'importance de la piscine et du centre récréosportif et j'en suis, mais il y a deux écoles secondaires qui n'ont pas été mentionnées dans la présentation. Donc, pour vos présentations ultérieures, c'est l'école secondaire de filles Louise Trichet et l'Académie Dunton qui est à l'est de la voie de service de la 25.

2110

2115

Ma question s'adresse à la SHDM au sujet des 407 unités de logements dont on nous a parlé tout à l'heure. On sait qu'on est dans un des quartiers les plus vieillissants de Montréal, on sait également qu'à la Commission scolaire de Montréal, on a près de 50 % de nos élèves qui vivent dans des familles sous le seuil de la pauvreté, donc c'est certain que je félicite le fait qu'on prévoit mettre un 4 % de logements sociaux, mais ma question c'est : Sur les 407 unités, combien prévoit-on d'unités de plus de deux chambres à coucher, c'est-à-dire des unités de trois chambres et quatre chambres à coucher ?

2120

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Monsieur Bertrand ?

2125

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Très bonne question. Nous sommes, il est certain qu'on essaie d'offrir le plus de chambres à coucher possible. Nous sommes en train de définir, de préciser les détails des différents immeubles. On vous a montré une implantation tantôt, et on est en train de définir le nombre d'unités où il sera possible d'avoir des trois chambres à coucher, deux chambres à coucher, une chambre à coucher. Il est dans notre intention de maximiser le nombre de chambres à coucher au maximum, parce qu'on sait que ce sont des logements qu'on veut adresser à des familles, donc, il va de pair que l'on puisse avoir des trois et deux chambres à coucher en grande quantité dans ces immeubles-là.

2130

2135

MME CATHERINE HAREL-BOURDON :

- En complémentaire, ce que je comprends, c'est qu'on n'a pas d'indication sur les 407 unités du nombre de logements à famille finalement, parce que quand on parle d'une chambre, deux chambres, pour peut-être des familles....

2140

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2145

- Lorsqu'on parle de logements sociaux pour familles, sur le nombre, il y a 400 unités, il y en a une partie qui est dévolue aux personnes âgées, on parlait tantôt de 177 logements, dont il en reste 223 pour des familles.

2150

MME CATHERINE HAREL-BOURBON :

- En espérant que ça soit des 5 1/2 et des 6 1/2, parce qu'on sait que ça coûte plus cher à construire.

2155

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2160

- Statistiquement parlant, si je regarde les données que l'on a présentement, puis je ne veux pas vous dire que ça va être exactement ça, ce qu'on vise c'est 50 % des unités avec des deux chambres à coucher, 25 % des trois chambres à coucher, 25 % des une chambre à coucher, sur l'ensemble des bâtiments sociaux et abordables qu'on veut faire. Est-ce que cette proportion-là va être exactement la même, sur le logement social...

MME CATHERINE HAREL-BOURBON :

2165

- Vous m'avez dit combien de pourcentage ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2170

- J'ai dit 50 % des deux chambres à coucher, 25 % des trois chambres à coucher et 25 % des une chambre à coucher. C'est ce qu'on regarde présentement sur l'ensemble des logements sociaux et abordables. Donc, si la proportion est la même, on devrait retrouver à peu près ça dans les logements sociaux.

MME CATHERINE HAREL-BOURBON :

2175

2180

- Ma deuxième question. On parle beaucoup de mixité sociale, je suis très contente pour ce secteur-là, on en a besoin dans le quartier, on est en grosse baisse du nombre de jeunes, d'élèves qui s'en vont à l'extérieur, qui s'en vont en banlieue. Alors, c'est très attrayant d'avoir autant de maisons unifamiliales, de logements sociaux, mais au niveau de la mixité, ce qui nous a été présenté ce soir, on voyait vraiment des strates, c'est comme une mixité en strates et c'est un peu questionnant le sud versus le nord de ce développement-là ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2185

- Ce qu'on a présenté, on vous a présenté des strates effectivement au niveau du nombre d'étages. On peut qualifier les projets, les tours pour personnes âgées, vraiment un secteur à part

de par le type de bâtiment et il y a les sections immédiatement au nord, les six étages, quatre étages. Sur tout l'ensemble, sur le reste du terrain ou du site restant qui est dévolu à la SHDM, nous avons l'intention d'accroître la mixité entre le logement privé, c'est-à-dire ce qu'on appelle nous accès condo, l'accession à la propriété, et le locatif social. Donc, on va vraiment mélanger ça.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci, Madame. De par vos fonctions de commissaire scolaire, j'ose vous inviter à venir en deuxième partie pour nous parler un petit peu de la dynamique scolaire en relation avec le projet du site Contrecoeur. Ça nous fera plaisir de pouvoir vous entendre à cet effet-là. Merci. J'inviterais maintenant madame Isabelle Doray. Bonsoir, Madame.

MME ISABELLE DORAY :

- Je vais essayer d'être brève, mais le problème c'est que plus j'entends des réponses, plus ça me donne d'autres questions. Je vais essayer de me limiter. Je vais dire qu'une de mes inquiétudes premières, c'est par rapport à l'espace vert. Il faut savoir que moi je demeure sur la rue Taillon, j'étais une des chanceuses qui avait un bois derrière chez moi, et, soudainement, dans la semaine du 16 avril, après avoir eu pourtant quelques semaines auparavant des promesses et des *mea culpa* de la part du promoteur, comme quoi la coupe d'arbres sauvage comme il y avait eu au nord du projet n'aurait pas lieu, on a assisté à cette coupe d'arbres-là. Alors, évidemment tout ce qu'on peut me dire comme belles paroles, on va prendre tous les moyens pour nous diminuer les impacts, je dois dire que je suis un petit peu sceptique quant à ces paroles-là.

On parle d'espaces verts, j'aimerais ça peut-être m'interroger à haute voix, quand on regarde la diapositive tout à l'heure, au niveau du milieu de vie, loisirs et sports, on remarque, entre autres on a fait référence à certaines infrastructures, comme un des intervenants a mentionné qu'il ne fait même pas partie de l'arrondissement, la piscine extérieure, la piscine Taillon, je ne crois pas que nécessairement on veuille à l'intérieur du site Contrecoeur faire forcer les gens à prendre leur voiture pour aller à la piscine. Et la piscine Taillon, ben, elle est au sud non seulement de Sherbrooke, mais même d'Hochelaga. Alors, on commence à être pas mal loin du secteur. Il y a le plus proche, c'est le parc Thomas-Chapais, encore une fois il y avait le bois derrière chez nous, mais, bon, ce n'est plus le cas.

J'essaie de voir, on parle de familles, on parle de quiétude, de qualité de vie, et tout ce qu'on garde c'est le minimum prévu de 10 % pour un boisé, un bois, un espace vert, on ne sait pas comment il sera aménagé, et qu'il va être à la lisière de la Carrière. Donc, à la lisière d'un endroit par définition dangereux, on entend souvent parler d'accidents dans les carrières, des enfants un peu trop curieux qui s'en vont dans les carrières et qui se noient ou se blessent ou peu importe, alors, il y a l'aspect sécurité.

Il y a également la lisière d'une carrière qui forcément plus on s'y rapproche, plus ça fait du bruit. Alors, je ne sais pas si les normes gouvernementales à la lisière sont toujours respectées.

On parle d'enfants, donc on va envoyer dans un parc proche de la poussière, du bruit. En plus de ça, on parle d'une carrière, peut-être qu'on... pas d'une carrière mais d'un parc, peut-être qu'on pourra couper pour avoir des aménagements communautaires. Alors finalement, quelle sera la véritable partie d'espaces verts qui sera dévolue aux habitants de ce nouveau quartier qui se joint au quartier déjà existant ? Pas des belles promesses là, mais quelque chose de tangible.

2235

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Moi, je rajouterais quelque chose à la question de madame Doray. C'est qu'on nous dit qu'on a été au-delà des objectifs de la Ville en matière de logement social et communautaire, on se demande pourquoi est-ce qu'on n'a pas fait la même chose en matière d'espaces verts ?

2240

APPLAUDISSEMENT DANS LA SALLE

2245

MME CATHERINE CHAUVIN :

- On n'est pas supposé d'applaudir. Monsieur Gauthier ? Il est rare qu'on voit des projets, mais quand même j'en ai déjà vuS qui vont jusqu'à 15 % d'espaces verts. Ici, est-ce que ce sont les prérogatives financières ? Est-ce que c'est la desserte en équipement collectif dans le quartier ? Qu'est-ce qui a amené finalement la planification de site avec la proposition qui est maintenant sur la table ?

2250

M. DANIEL GAUTHIER :

- En fait, l'espace vert, je le répète encore une fois, qu'il y a quand même dans Anjou, l'arrondissement Anjou qui a affecté à des fins de parc ou qui va affecter à des fins de parc, 83,000 mètres carrés supplémentaires que le 10 % prévu, donc c'est quand même un point qu'on ne peut pas ignorer. La raison pour laquelle on est arrivé à l'équilibre ou à la proposition de faire 10 % d'espaces verts, c'est évident, vous l'avez mentionné tantôt brièvement, mais on est en train de faire un projet qui nécessite des investissements importants pour sa remise en état qu'on appelle. On doit investir énormément d'argent sur la décontamination et il faut aussi respecter des plafonds au niveau des investissements en terme de pieds carrés de bâtiments qu'on affecte à des fins communautaires et sociales.

2255

2260

Ce qui fait qu'il y a toute une espèce de travail qui a été réalisé pour arriver à rencontrer les plafonds d'investissement de la SHDM pour offrir des logements sociaux et abordables, versus les coûts de mise en valeur du site. Ce qui fait qu'on est arrivé avec la formule que l'on vous présente aujourd'hui. Mais encore une fois je le répète, ce n'est pas 10 % d'espaces verts, si on ajoute à ça le 83,000 mètres carrés d'Anjou, ça va faire à ce moment-là un minimum d'à peu près 20 %. C'est même plus que ça.

2265

2270

MME ISABELLE DORAY :

2275 - Alors, si je comprends bien, les résidents d'Anjou sont favorisés par le projet, non seulement parce qu'ils ont cette bande ajoutée dans le secteur d'Anjou, si je comprends bien c'est dans Anjou que c'est rajouté ça ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2280 - C'est dans l'arrondissement Anjou, mais c'est la continuité de l'espace vert existant, qu'on propose c'est-à-dire.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2285 - Madame Doray, je vous rappellerais que les questions vous les adressez à moi et que c'est sous forme de question. Vos commentaires vous les réserverez pour la deuxième partie.

MME ISABELLE DORAY :

2290 - Excusez-moi. Parfait. Alors, donc je veux juste être sûre de bien comprendre ce dont on parlait, donc c'est pour Anjou cet ajout-là et en plus que Anjou à ce moment-là a également la du projet qui a le moins de densité en terme d'habitation. Donc c'est vraiment le secteur de l'arrondissement Anjou qui semble être favorisé dans ce développement-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2295 - Madame Giroux, un commentaire ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2300 - Oui. Moi j'ai des chiffres. Parce que c'est certain qu'avant d'aller de l'avant avec les deux résolutions qui ont été adoptées par le Conseil d'arrondissement en avril, la Direction de l'arrondissement, le Conseil de l'arrondissement a voulu s'assurer de recevoir quand même certaines sommes de la part du Service central pour entre autres l'aménagement du parc.

2305 Juste pour vous donner une idée, l'estimé qui avait été fait chez nous par la Direction des travaux publics, les coûts d'aménagement pour le petit parc, que vous considérez petit, qui a quand même 40,000 mètres carrés, la surveillance des travaux, 540,000 \$ sur 5 ans, l'aménagement du parc, 40,000 mètres carrés, chalets aménagement sans décontamination, mobilier, plantation, services professionnels, on arrivait à un total de 2 850 000 \$. Donc, je veux
2310 dire, je pense que pour cette superficie-là, c'était ce que l'arrondissement comptait aller chercher du central, parce qu'on n'a pas ces sous-là dans nos budgets annuels.

2315 Donc, il y a une question financière du côté de la SHDM, il y a également une question financière du côté de l'arrondissement, puis on essaie de s'assurer d'aller chercher le maximum pour l'offrir aux citoyens de l'arrondissement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2320 - Ce que j'ai compris moi dans la documentation de l'arrondissement, c'est que l'arrondissement est le ... d'équipements de loisirs et communautaires, que pour le nouveau parc, il va falloir prévoir un nouveau budget, est-ce que je me trompe ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2325 - Oui, c'est un budget qui est distinct.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2330 - Je ne sais pas si ça porte des éléments de réponse à vos questions. Parce que vous parliez que c'est Anjou qui est gâté, mais il n'y a rien dans Anjou. On est tout dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. On est tout dans Mercier Est. Tout le site Contrecoeur est dans Mercier Est.

Mme ISABELLE DORAY :

2335 J'avais pu comprendre que la portion plus au nord était reliée à Anjou, alors c'est mon erreur à ce moment-là, tout simplement. Par ailleurs, la première question qui a été posée, c'est au niveau de la durée des travaux et des moyens qui seraient mis en œuvre pour minimiser au niveau des citoyens actuels. Personnellement, j'ai pas entendu la réponse à la question, la première question : Combien de temps ça durait ? J' ai pas entendu la réponse à cette question-là.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2345 - Les travaux sont prévus durer environ 8 ans, donc, ça va être sur une longue période et la façon de les réaliser pour minimiser l'impact auprès des gens qui habitent déjà en bordure du site, c'est que le constructeur va ériger une fois que les rues, les infrastructures vont le permettre, vont construire immédiatement les maisons qui sont directement à l'arrière ou à côté des immeubles construits pour créer un écran. Donc, il y aura une maison construite derrière chez vous, devant chez vous, et ensuite on va continuer vers l'arrière et on va partir des bordures de parc pour s'en aller vers le centre, pour créer une bordure tout le tour, pour que les travaux de construction qui vont durer environ 12, 18 mois de construction, donc c'est le temps où les gens vont avoir le désagrément d'avoir une construction à côté de chez eux.

2355 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Merci à vous. J'invite maintenant monsieur Yves Leblanc.

2360 **M. YVES LEBLANC :**

- Bonsoir.

2365 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Bonsoir, Monsieur.

2370 **M. YVES LEBLANC :**

- C'est dommage, moi aussi je pense que j'aurais des tonnes de questions à poser, mais vous pouvez compter sur ma présence pour le reste de la semaine, ça va me faire plaisir.

2375 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Vous êtes le bienvenu.

2380 **M. YVES LEBLANC :**

- Écoutez, j'aimerais juste faire une très petite mise au point, si vous me permettez. On parle du parc au nord d'Anjou, le futur parc projeté en discussion, est-ce qu'on peut cesser d'en parler, ça ne fait pas partie du projet, ça ne fait pas partie de l'article 89, autrement ç'aurait été voté à la Ville de Montréal qui aurait pu englober l'arrondissement de ville d'Anjou également dans notre projet à ce moment-là, si elle avait voulu le faire. Le projet qui est ici ne comprend que le parc de 10 % qui est là, c'est tout.

2385 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

_ Oui, je suis d'accord avec vous, mais quand même on ne peut pas empêcher d'essayer de faire un lien avec ce qui a autour du projet, mais je comprends très bien votre point de vue.

2390 **M. YVES LEBLANC :**

2395 - Mais on peut pas prendre le projet avec ça, c'est ce que je veux dire, d'accord. Merci. Écoutez ma question essentiellement c'est, dans le fond au Plan Image qu'on voit ici, on parle qu'on veut faire une image miroir, on veut essentiellement refléter le quartier existant dans le nouveau développement. J'aimerais juste qu'on m'explique et m'éclaircir en terme de densité de construction, les rues qui sont déjà existantes, qui sont construites ici, elles ont une densité de construction d'environ 22 habitations par hectare, d'accord. La construction qui est là comme ça et

2400 si on compare ça avec ce qu'on veut bâtir, au nord par exemple, juste au nord d'Eugène- Achard,
on parle en partant de 45 habitations par hectare. On parle du double en construction et en
occupation du sol. J'aimerais savoir comment est-ce qu'une augmentation de densité comme
celle-là est en harmonie avec le secteur déjà existant ? Juste par comparaison, encore une fois,
je veux juste finir ma première question avec ça, si on regarde le secteur Contrecoeur qui est là, si
on parle de 4 à 5,000 personnes, le reste de la Paroisse St-Justin qui va jusqu'à peu près deux fois
2405 plus bas que votre diapositive en bas, on est 7,500. Ça vous donne encore une fois une
proportion de la densité de la population qu'on fait mettre là-dedans. Alors, j'aimerais qu'on
m'explique en quoi est-ce que c'est une continuité dans la densité, dans le cadre déjà bâti ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2410 - Alors, du côté de la SHDM ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2415 - En fait, j'ai pas fait le calcul comme vous semblez l'avoir fait en terme de nombre de
densité à l'hectare ou nombre d'unités à l'hectare, on le calculera, on va le préciser à ce moment-
là. Mais quand on parlait de miroir, c'est au niveau de l'usage. On parle de résidences
unifamiliales jumelées et on sait qu'est-ce qui existe actuellement le long du terrain, c'est de
l'unifamilial jumelé, donc on est allé dans la même typologie résidentielle.

2420 **M. YVES LEBLANC :**

- Sans égard à la densité, c'est ça ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2425 - Je vous ai dit qu'au niveau de la densité, je vais vérifier, je ne peux pas vous répondre, je
suis perplexe, ça me surprendrait qu'on double la densité là, parce qu'on a le même type de
typologie résidentielle, mais on va quand même vérifier les densités dont vous parlez.

2430 **M. YVES LEBLANC :**

- Est-ce qu'on va savoir comme dans le cadre des consultations, avant que ça se
termine ?

2435 **M. DANIEL GAUTHIER :**

- Oui, absolument.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2440 - Monsieur Gauthier, moi, j'avais compris que l'harmonisation et l'intégration urbaine se
faisaient vraiment à la limite du site. C'est-à-dire que tout ce qui est au pourtour du site serait un
miroir de ce qui est existant, mais une fois qu'on est à l'intérieur, on adopte une typologie plus
moderne qui ressemble un peu plus aux développements qui sont construits aujourd'hui sur l'Île de
Montréal, c'est-à-dire plus haut, plus dense.

2445

M. DANIEL GAUTHIER :

2450 - Oui, absolument. Là peut-être que j'ai mal compris votre question, je m'excuse. Oui,
c'est évident qu'il y a plus de densité. Non, mais je m'excuse. Je pensais que vous parliez de la
bande qui était adossée à la partie existante, qui doublait de densité ; moi, je vous dis que la
typologie est la même pour ça. Si vous me parlez de la densité de l'ensemble du projet, c'est
évident que c'est plus dense que ce qui existe en bas. C'est évident.

2455

M. YVES LEBLANC :

- Je me concentrais effectivement sur la bande qui au long des maisons existantes qui
correspond à peu près également à tout le secteur qui est juste à l'est d'Eugène-Achard. Donc, la
partie où vous avez la plus grande, une bonne proportion des gens, et la partie près de ville
d'Anjou également au nord qui est environ à 22-24 habitations par logement.

2460

M. DANIEL GAUTHIER :

- On parle de la bande.

2465

M. YVES LEBLANC :

- On parle de la bande.

2470

M. DANIEL GAUTHIER :

- Je vais le vérifier ça. J'avais bien compris, je m'excuse, je vais le vérifier.

2475

M. YVES LEBLANC :

- L'autre élément c'est effectivement le parc, vous avez volé ma question, Madame la
Présidente, dans le sens pourquoi est-ce qu'on se contente du minimum d'un parc dans ce cas-
ci ? Pourquoi est-ce qu'on fait juste le 10 % le strict minimum, alors que dans le fond on pourrait
en faire plus pour montrer l'exemple de tous les autres projets ?

2480

M. DANIEL GAUTHIER :

2485 - Je vous l'ai expliqué, je vais le répéter rapidement. Il y a des critères, il y a tout un calcul qui a été fait encore une fois versus les coûts d'investissement pour réhabiliter le site, versus les plafonds que la SHDM est prête à payer pour mettre en marché des logements abordables, qui a fait qu'on est arrivé à l'équilibre où on a cru que le pourcentage, le parc arrivait dans un équilibre financier intéressant pour la mise en œuvre du projet.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2490 - On compte sur votre présence en continue, monsieur Leblanc. J'inviterais maintenant monsieur Richard Perrot. Bonsoir, Monsieur.

M. RICHARD PERROT :

2495 - Bonsoir. Je ne parlerai pas de montant. Je vais tout simplement, mon sujet, je demeure sur la rue Eugène-Achard et le sujet, vous me voyez venir, c'est la circulation. Donc, deux personnes ont parlé déjà, monsieur Thibodeau et monsieur Jean, et j'endosse tout ce qu'ils ont dit. Je vais apporter une suggestion puis je vais la transformer en question plutôt. Est-ce que la rue que je vois ici, la rue Contrecoeur, ne pourrait pas se continuer directement jusqu'à l'autoroute 2500 40, à l'est de l'arrondissement Anjou et par, forcément, à l'est du Complexe, du site Contrecoeur ?

2505 Alors, ma question c'est pourquoi pas, parce que j'ai entendu tantôt monsieur Bertrand qui disait qu'il va y avoir un parc, un espace vert à l'arrondissement d'Anjou vers l'Est qui va y être aménagé. Alors à ce moment-là donc, l'arrondissement, s'il y a de l'espace pour un espace vert, peut-être aussi de l'espace pour faire une rue style Des Ormeaux qui pourrait communiquer du boulevard Métropolitain aller jusqu'à Sherbrooke ?

2510 Juste pour le même sujet, pour terminer, c'est le même sujet, c'est la rue Eugène-Achard. J'ai moi-même examiné à plusieurs reprises, depuis l'autoroute 40 à aller jusqu'au site Contrecoeur, on peut s'y rendre par la rue Rondeau facilement et moi, si j'étais un nouveau résident de cet espace-là, j'utiliserais cette rue-là. Alors, j'ai été heureux d'entendre tantôt que peut-être cette rue Eugène-Achard au nord ne donnerait pas accès à l'arrondissement Anjou, est-ce que c'est bien ce que j'ai compris ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2520 - Ce que j'ai dit et je le répète, c'est une hypothèse qui était discuté, qui a été discuté. On doit avoir des discussions parce qu'encore avec les gens, il y a toute la question d'accès du site, mais c'est une chose qui est dans l'air encore. En ce moment, je ne peux pas vous confirmer qu'on va décider de couper ou...

MME CATHERINE CHAUVIN :

2525 - C'est une hypothèse de travail, si j'ai bien compris.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2530 - Il y a des études complémentaires qui doivent, de circulation, qui doivent nous parvenir.
Nous avons soumis des études, on attend, l'Arrondissement doit faire des contre-expertises sur
ces évaluations-là et à ce moment-là, on va pouvoir confirmer les hypothèses qu'on a mises de
l'avant.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2535 - Maintenant, par rapport à votre question sur prolonger Contrecoeur jusqu'à la 40, on
déborde du site Contrecoeur, on déborde de l'arrondissement. Madame Giroux, est-ce qu'il y a des
gens dans la salle qui sont en mesure d'apporter des éléments d'information par rapport à cette
proposition ou à cette question ?

2540

MME MICHÈLE GIROUX :

2545 Actuellement, quand on regarde le plan, la rue Contrecoeur ne débouche pas dans Anjou,
on se comprend bien. Le plan qu'on voit à l'écran, c'est bien ça. Moi, je pense qu'il faut, comme je
l'ai mentionné tantôt, adresser la question au service responsable, qui n'est pas un service
d'arrondissement, je le répète, qui est le Service infrastructure transport et environnement. À
moins que monsieur Lalonde veuille donner des précisions ce soir ? Non, je comprends. Donc, ça
sera acheminé à l'Office par le service responsable de la circulation.

2550

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Mais moi, ce que j'ai compris par exemple et ce que j'ai vu, c'est que c'est un tracé qui
existe dans les plans de la Ville depuis au-delà de 10 ans quand même. Ça, ça pourrait être
intéressant d'avoir un peu d'historique de la part des spécialistes.

2555

MME MICHÈLE GIROUX :

- Il faut le demander, Madame Chauvin, au service qui produit ces plans-là.

2560

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Vous savez que les services ont changé de noms puis de chefs, puis de tout depuis
carrément 10 ans. Merci à vous. Je demanderais maintenant à Nancy Bastien de venir à la table.

2565

MME NANCY BASTIEN :

- Bonsoir.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2570

- Bonsoir, Madame.

MME NANCY BASTIEN :

2575

- Je suis résidente riveraine sur la rue Jacques-Porlier et puis une de mes questions concerne, quel est le taux actuel de logements sociaux dans la Paroisse St-Justin ou bien de logements considérés sociaux dans la Paroisse St-Justin ? Parce qu'on parle d'ajouter un 24 % de logements sociaux dans le nouveau développement, mais on a déjà une bonne partie de logements sociaux sous l'appellation HLM dans notre paroisse. Quel est le pourcentage de logements sociaux actuel ?

2580

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Alors, je ne sais pas si l'Arrondissement a la réponse sur les groupes....

2585

MME MICHÈLE GIROUX :

- Non plus, mais on va vérifier auprès de la Direction de l'habitation, quels sont les chiffres qui sont disponibles.

2590

MME NANCY BASTIEN :

- Et puis ma seconde question c'est : Les logements présentement sont Forbin-Janson pourquoi mettre encore dans un îlot, parce qu'il me semblait très clair que les résidences pour personnes âgées et les logements sociaux seraient dans l'îlot D ? Pourquoi on parle d'insertion, d'intégration, de mixité, pourquoi concentrer tous ces logements dans la section D, à une distance de marche de la rue Jacques-Porlier, on va avoir à l'ouest les HLM et, à l'est, la section D ?

2595

MME MICHÈLE GIROUX :

2600

- Je pense qu'en attendant la recherche de chiffres au niveau du Service de l'habitation on peut avoir la réponse de la SHDM quant à la répartition des unités sociales.

M. DANIEL GAUTHIER :

2605

- Oui, en fait j'ai compris les habitations de personnes âgées en particulier, que vous parlez ; c'est ça ?

MME NANCY BASTIEN :

2610

- Non. L'îlot D, bien les deux. Les six étages.

M. DANIEL GAUTHIER :

2615

- Écoutez, on a... c'est ça, ici vous avez les habitations de personnes âgées, on parle de huit étages, ici on parlait de quatre et six étages.

MME NANCY BASTIEN :

2620

- C'est ça. Alors, pourquoi aller à six étages ? On parlait de coopératives qui sont actuellement de trois étages. Pourquoi faire une forte densité toute concentrée dans la section D, qui va donner dans la cour arrière ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2625

- Dans la cour arrière... Écoutez, je vais répondre à votre question, je m'excuse. La concentration qu'on a prévue et le nombre d'étages qui ont été identifiés sur le plan, ce sont le nombre d'étages maximum. Tantôt, monsieur Bertrand vous a mentionné qu'évidemment la SHDM a un œil pour concentrer les activités de logement social dans la partie, dans le bloc dont on parle, puisque vous comprenez que quand on densifie, on est capable d'offrir des logements à des prix moindres au prix carré de plancher, donc on densifie, donc on réussit à offrir, au niveau des logements sociaux, des prix plus abordables. Mais pour l'instant, il n'est pas impossible que ça soit aussi réparti dans l'ensemble du bloc qui est réservé pour la SHDM. C'est ce que monsieur Bertrand vous a dit.

2630

2635

En ce qui concerne les habitations pour personnes âgées, vous comprendrez que quand on veut offrir des services en commun, quand on parle de personnes âgées, on peut parler aux étages d'activités communautaires, sociales, d'espaces ou de salles communes. Il est évident que la densité nous permet d'offrir, même on pourrait parler aussi de cafétéria, de choses du genre, c'est ces densités-là qui nous permettent d'offrir ces services communs-là. Autrement, de ne pas densifier, c'est plus difficile de pouvoir réussir à rentabiliser ces activités-là, et c'est la raison pour laquelle encore une fois le maximum est atteint.

2640

MME NANCY BASTIEN :

2645

- Je peux comprendre votre analyse économique, ça prend de la densité. Mais en quelque part, c'est pas une continuité dans mon quartier. Vous êtes en train de me dire que pour des raisons économiques, on ne prolonge pas le type de résidences ou le type de quartier dans lequel j'ai choisi d'habiter. Moi, j'ai déjà une famille, c'est pas ce type d'habitation-là qui va m'inciter à

2650

rester dans le quartier. Je vais faire comme la plupart des familles, des jeunes familles, je vais m'en aller à Sainte-Julie puis sur la Rive-Sud. C'est pas ce type d'habitation-là qui va m'inciter à rester dans le quartier.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2655

- Est-ce qu'on a une réponse au niveau du Service de l'habitation par rapport à la quantité de logements sociaux actuellement dans le... je ne sais pas, ça s'appelle le district Saint-Justin, le quartier Saint-Justin ?

MME NANCY BASTIEN :

2660

-C'est le quartier, on parle de l'arrondissement Hochelaga. Nous, dans... on parle de distance de marche, le quartier dans lequel on vit, c'est ce qu'on fait à distance de marche. Ça serait jusqu'au métro Honoré-Beaugrand, mais les statistiques devraient s'appliquer à un quartier spécifique et non pas à la grandeur de l'arrondissement qui va presque jusqu'au pont Jacques-Cartier.

2665

MME MICHÈLE GIROUX :

2670

- Madame Chauvin, les chiffres que j'ai demandés tantôt pour la Paroisse Saint-Justin, je pense qu'on s'est juste un petit peu mal, pas bien compris. C'est qu'on va essayer de voir comment on peut les extraire de cette façon-là, parce que ce n'est pas la façon dont on traite les données. On en a quelques-unes en arrondissement, mais la majorité sont détenues par le service évidemment qui octroie ces subventions-là. Donc, on n'aura pas la réponse ce soir, mais on va tenter de l'obtenir le plus rapidement possible.

2675

MME NANCY BASTIEN :

- Est-ce que je peux poser une seconde question ?

2680

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Allez-y.

2685

MME NANCY BASTIEN :

- Ça concerne le déboisement. On parle d'un projet qui va s'échelonner sur plusieurs années. On a procédé au déboisement sans mettre en place, peut-être, on parle de taillis, pourquoi on n'a pas mis en place des mesures alternatives pour limiter la poussière de la Carrière. Il va y avoir de la poussière avec la construction, mais on vit présentement avec la poussière due à l'exploitation de la Carrière. Pourquoi on n'a pas envisagé des alternatives au boisé ou à qu'est-ce qu'on avait comme zone tampon ? Pourquoi on n'a pas aménagé des infrastructures avant de procéder au déboisement ?

2690

2695

M. DANIEL GAUTHIER :

- Écoutez, le déboisement qui a été fait, vous savez qu'il a été fait dans des buts de décontamination pour les sols qui étaient affectés par ces produits-là. Donc, il est évident qu'il fallait déboiser. Le projet prévoit le reboisement naturellement dans la partie parc, naturellement la plus... où il va y avoir le plus de reboisement qui va être fait. En plus du reboisement urbain qui va être fait tout le long des emprises des voies publiques et qui va être fait sur les terrains privés. Vous avez vu les obligations...

2700

MME NANCY BASTIEN :

2705

- Mais pour les prochaines années, Monsieur...

MME CATHERINE CHAUVIN :

2710

- Madame Bastien, je vous rappelle que vous devez...

MME NANCY BASTIEN :

2715

- Je demande quelles vont être les mesures qui vont être prises pour assurer aux résidents pour les prochaines années, un minimum de qualité d'air pour nos activités quotidiennes ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2720

- Mais c'est pas le... il y a le chemin qu'empruntent les camions qui longent, c'est Jacques-Porlier, je pense. Il semblerait effectivement que pour les résidents du secteur, les premières interventions sur le site qui visaient la réhabilitation des terrains ne sont pas incorporées d'une mesure d'atténuation ; est-ce que vous en prévoyez à court terme ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2725

- Des mesures d'atténuation à court terme... J'essaie de comprendre, j'essaie de comprendre votre question.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2730

- Compte tenu du déboisement, bon, d'une part, vous comprendrez que ça va être difficile, on comprend les inconvénients, mais pour pouvoir commencer à faire des infrastructures, commencer à construire, il faut décontaminer les terrains. Pour pouvoir décontaminer les terrains, il faut enlever les arbres. Donc, il est certain que ce qu'on a expliqué tantôt, une des premières...
2735 une fois que la décontamination va être faite, une des premières étapes va être la construction du talus pour créer un mur entre la Carrière et l'ensemble du site, donc, ça, ça va être fait.

Et ensuite, au niveau de la construction, ça va être fait dès que va pouvoir débiter les premières constructions, qu'on espère le plus tôt possible, une fois que la décontamination est faite puis qu'on ait pu lancer les infrastructures routières pour pouvoir se rendre là. C'est de
2740 construire immédiatement en bordure pour bloquer, c'est la seule façon de pouvoir...

MME NANCY BASTIEN :

2745

- Donc, si je comprends bien, l'implantation d'un talus est prévu à très court terme ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2750

-L'implantation du talus est prévu à très court terme.

MME NANCY BASTIEN :

- Merci.

2755

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci à vous, Madame. J'inviterais maintenant monsieur Bernard Gauvreau.

M. BERNARD GAUVREAU :

2760

- Bonsoir.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Bonsoir, Monsieur.

2765

M. BERNARD GAUVREAU :

2770 - Ma question porte sur la partie sud, c'est-à-dire sur la partie la plus dense du site. Je me demandais sur quel critère ou quel principe le promoteur justifie-t-il la construction d'immeubles de huit étages qui vont totaliser près de 200 unités de logements, juste à côté de maisons unifamiliales de deux étages ? Lorsque d'ailleurs le promoteur insiste dans son projet sur l'importance de l'harmonisation avec le cadre bâti existant. J'aimerais préciser dans ma question que le promoteur insiste aussi dans le projet sur l'importance qu'il y ait une transition régulière de la densité du nombre d'étages du nord vers le sud. Donc, pourquoi ne pas non plus prévoir une transition entre la rue Eugène-Achard et les bâtiments prévus pour personnes âgées ?

2775

M. DANIEL GAUTHIER :

2780 - La transition qu'on essaie de faire le plus possible, bon, premièrement pourquoi mettre des bâtiments de huit étages à l'endroit dont on parle pour les habitations de personnes âgées ? Deux choses, la première des choses : à part toutes les considérations économiques, à part toutes les considérations de quantité de logements qu'on voulait offrir, c'est quand même situé le long... près de Sherbrooke, adosser un bâtiment actuellement de cinq étages, mais qui a peut-être plus la hauteur d'un bâtiment de six étages à cause de la distance entre les planchers et les plafonds.

2785

2790 Le CLSC également est un point important pour nous pour la localisation de tout ça. Situé à proximité également des boutiques, des petites boutiques de la partie commerciale, donc, puis il ne faut pas non plus oublier que le site a une certaine configuration. C'est pas un site qui est tellement profond, donc on a essayé de trouver la meilleure façon d'arriver à offrir la partie personnes âgées ou la partie plus abordable dans des endroits les plus logiques possibles. Et c'est la raison pour laquelle on l'a fait... naturellement, on essaie toujours de faire le plus de transitions possible, mais dans certains cas c'est plus difficile. On a quand même conservé le long des bâtiments existants la même trame résidentielle qu'on a mentionnée tantôt, résidentielle, unifamiliale, jumelée.

2795

M. BERNARD GAUDREAU :

2800 - En sous-question : Est-ce qu'il n'aurait pas été plus judicieux peut-être de faire une transition, compte tenu qu'on parle de deux bâtiments pour personnes âgées qui sont d'assez haute dimension, que le premier, qui est du côté est, soit légèrement plus bas que celui qui est du côté ouest, donc, qui fait face plus aux espaces commerciaux ? Donc, de créer une transition naturelle de passer de deux par exemple à quatre, à six étages, de façon plus graduelle.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2805 - On a ça par exemple sur l'îlot D, où on a du quatre et du six. Sur l'îlot E, est-ce qu'on aurait pu avoir, je ne sais pas moi, du quatre et du huit ou du six ou du huit, en partant de Jacques-Porlier pour adoucir la transition ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2810 - Écoutez, c'est dans la possibilité. Il n'y a rien d'impossible. Je vous répète que nous, ce qu'on a essayé de faire, c'est de mettre en place un programme, un programme pour offrir des bâtiments pour personnes âgées. Le maximum est de huit étages, c'est pas dit qu'il sera forcément atteint, mais c'est des choses qui pourraient être revues. Mais, essentiellement, ç'a été
2815 planifié de façon à respecter le programme d'offre de logements sociaux et abordables.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2820 - D'autre part, je veux simplement ajouter que l'ensemble du projet aussi répond par sa densité à des critères bien précis en vue d'assurer la rentabilité de l'ensemble du projet. Il est certain que si on diminue la densité quel que soit du nombre d'unités, le projet n'est peut-être plus viable à ce moment-là. Donc, ça on l'a déjà expliqué plus tôt dans la soirée, il y a un nombre d'unités critique qui est requis pour pouvoir réaliser l'ensemble du projet. Donc, les hauteurs ou les densités de différents immeubles doivent essayer de tenir compte de ces besoins-là. Là,
2825 comment ils ont été placés, bien là, c'est plus...

MME CATHERINE CHAUVIN :

2830 - Madame Giroux, sur le plan de l'aménagement urbain, dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, est-ce qu'il y a une tendance à permettre une plus haute densité dans l'axe de la rue Sherbrooke, puis d'atténuer quand on s'éloigne de la rue Sherbrooke qui est plus large puis qui est une artère majeure, ou c'est pas une caractéristique de l'arrondissement ? Ou est-ce que l'arrondissement réagit favorablement pour les raisons énoncés par monsieur Côté de la présence d'autres bâtiments en hauteur sur Sherbrooke, à la proposition de deux édifices de
2835 huit étages ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2840 - Il y a deux questions. Je vais répondre à la première. Le zonage en fait, c'est plus une courte pointe, là. Je dirais que les grands axes sont délimités en termes de hauteur, densité, taux d'implantation. Ce qu'il faut comprendre, c'est que quand on vient implanter un bâtiment sur un terrain, c'est pas juste la hauteur qui joue, c'est la marge de recul, le taux d'implantation, les dégagements qu'il y a de chaque côté, donc, c'est ça qui nous assure qu'il y ait une meilleure harmonie entre les secteurs de zonage et entre les face à face de rues.
2845

Dans le cas qui nous préoccupe, de ce que je comprends, nous on a demandé des études d'ensoleillement et de vent pour dans nos critères, dans le règlement qui va plus loin. Donc, c'est la façon dont l'arrondissement... ce sont les pouvoirs que l'arrondissement a pour venir régir ce type d'implantation-là.

2850

M. BERNARD GAUVREAU :

- Étant donné que c'est l'argument économique qui est soutenu pour justifier la densité de la hauteur des bâtiments, il serait peut-être intéressant d'avoir accès aux études économiques qui ont permis de justifier la rentabilité puis la viabilité du projet ? Donc, une demande qui a déjà été faite d'avoir accès au plan d'affaires ou à une partie de façon à soutenir l'argumentaire.

2855

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je sais que la Société d'Habitation et de Développement a déposé beaucoup d'études de coûts, notamment de viabilisation du site. Est-ce que vous pouvez nous dire pour quelle raison l'argumentaire d'affaires est gardé dans vos dossiers ?

2860

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Parce que les analyses financières font encore l'objet de discussions avec le constructeur et qu'on ne veut pas, tant que ces choses-là ne seront pas attachées, ça serait imprudent de notre part de les rendre publiques.

2865

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Mais, il me semble avoir lu en quelque part que vous tournez autour du 150 \$ du pied carré. Souvent on entend des normes, des ordres de grandeur en terme de construction, en donnant du pied carré, ce qui répond au programme du gouvernement en matière de logement social et abordable. Puis ce qui se fait, par exemple au Centre-Ville, ça donne des ordres de grandeur qui permettent, sans dévoiler un plan d'affaires, d'apporter des éléments.

2870

2875

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Ce qu'on a sorti comme prix, on a sorti des chiffres effectivement, on a parlé admettons de 149 \$-150 \$ du pied carré. Ces chiffres-là restent à valider, parce qu'on attend de finaliser, ce que je vous disais tantôt le nombre d'unités par exemple, le type de construction, combien il va y avoir de chambres, est-ce que ça va avoir une modification sur cette donnée de coût au pied carré ?

2880

2885

D'autre part, il reste des choses à finaliser au niveau des bâtiments, des précisions à apporter au niveau des ouvertures d'orientation des portes de garage et tout ça. Et qu'il va y avoir encore des précisions. Dès que ça va être disponible, on n'aura pas peur, on n'a pas... on va pouvoir vous le donner. On connaît nos critères par exemple pour accès condo, à quel moment un

2890 projet est réalisable ou pas. Est-ce que ces critères-là vont s'appliquer précisément dans ce projet, c'est ce qu'on est en train de valider.

2895 On a des gens qui travaillent au plan et à l'analyse. J'ai eu des données simplement ce soir pour vous dire que les projets vont se situer entre 135.000 \$ admettons puis 210,000 \$, en terme si c'est un 11/2 ou un 31/2. On n'a pas fait les calculs encore en terme de pieds carrés, comment ça peut valoir. Une fois nos pieds carrés définis, je vais probablement pouvoir vous revenir puis vous dire en moyenne dans ce tel type de logement, c'est tant du pied carré. Je m'excuse de ne pas être plus précis.

2900 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Si j'ai compris votre réponse, c'est que vous avez un plafond qui est imposé par les programmes sociaux puis vous avez un coût de construction puis vous allez essayer de...

2905 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

2910 - Bien là, il faut comprendre que les coûts des logements sociaux, on ne se le cachera pas, pour pouvoir réaliser le nombre de logements sociaux qui est prévu au projet, ça va être financé à même les logements abordables qu'on va réaliser. Il va falloir faire nous un genre d'équilibre entre ces projets, pour pouvoir construire le nombre d'unités, le 24 % dont on parle. Ce sont des unités qui coûtent très cher à construire, et au niveau du logement social, pour la société, les subventions ne permettent pas actuellement de construire des unités de façon rentable. Donc, pour pouvoir faire ce nombre-là, les autres logements qu'on va construire vont financer une partie de ces logements-là. Et ça, on a déjà eu des discussions ensemble pour expliquer un peu ces...

2915 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

2920 - Je ne voudrais pas retarder le registre, mais j'avoue être un peu surprise. À ce moment-là, je me demande pourquoi est-ce que la SHDM ne pouvait pas garder pour elle la partie privée du projet puis s'en servir pour financer la partie sociale ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2925 - Parce qu'il fallait, ça fait partie des discussions que nous avons eues avec le constructeur, pour amener un constructeur à investir au niveau des travaux de décontamination d'infrastructure et tout ce qui s'ensuit dans le projet.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2930 - Merci. Avez-vous une deuxième question, Monsieur Gauvreau ?

M. BERNARD GAUVREAU :

2935 - Oui. Ma deuxième question est malheureusement peut-être aussi complexe. Je me demandais qu'est-ce qui justifiait d'accorder jusqu'à 55,000 mètres carrés de terrain réservé à une fonction commerciale, au détriment peut-être d'un espace qui était au préalable, soit un parc, soit des espaces communautaires ? Et probablement ce 55,000 mètres carrés de terrain, lorsqu'on va le transformer en superficie de plancher, donc d'occupation totale commerciale, sera probablement beaucoup plus, ma question est à savoir, est-ce qu'il y a des études qui ont été réalisées, des études de marché commercial qui ont été réalisées par le promoteur qui justifient une superficie

2940 aussi importante alors que l'objectif est de répondre à des besoins de commerces locaux ?

Ça me paraît, j'ai pas les chiffres, on n'a pas des données étant donné que les études commerciales n'ont pas non plus été rendues accessibles, ça paraît énorme en terme de superficie de plancher. D'ailleurs, peut-être qu'on pourrait avoir plus également le nombre total de superficie de plancher possible sur le site, compte tenu je pense des règles d'urbanisme, c'est possible de calculer...

2945

MME CATHERINE CHAUVIN :

2950 - Ça fait plusieurs questions dans une. Donc, la première c'est par exemple, à quoi pense-t-on comme usage commercial pour les étages supérieurs dans la zone commerciale ? Et en sous-question peut-être à l'Arrondissement : La superficie totale qui est possible d'aménager sur le site en fonction des règles d'urbanisme qui sont dans le règlement ? Je ne pense pas qu'ils sachent ça par cœur...

2955 **MME MICHÈLE GIROUX :**

- Non. On peut faire le calcul, on l'apportera demain. Pour ce qui est des études de marché, ça c'est au promoteur à répondre je crois.

2960 **M. DANIEL GAUTHIER :**

2965 - Oui, en effet, il y a eu des études de marché qui ont été réalisées pour arriver à déterminer le potentiel de mise en valeur du site à des fins commerciales. Deux raisons aussi principales à part l'étude de marché qui était concluante : une raison, c'est le fait, comme vous le savez, quand on a parlé du site en détail, ce secteur-là est un secteur qui est soumis, avec des opérations de la Carrière, à certaines vibrations qui exigent des mesures de mitigation qui doivent être appliquées sur le bâtiment et on ne voulait pas prévoir de résidence sur cette partie-là du terrain. Un, donc ç'a donc été conservé à des fins commerciales.

2970 Et vous comprendrez aussi qu'il y a eu de la demande dans le quartier, il y a plusieurs, tout le monde a entendu parler de marchés d'alimentation, de pleins de petits secteurs qui étaient en demande au niveau commercial. Donc, on est là encore une fois pour répondre à un besoin, un, mais aussi, là aussi pour équilibrer au niveau fiscal, au niveau financier, le projet. C'est un terrain qui est propice dans notre esprit uniquement à ça et qui permet encore une fois d'atteindre

2975 l'équilibre financier pour la réalisation du projet.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2980 - Mais, en support à la question de monsieur Gauvreau, l'arrondissement prévoit dans sa réglementation que par le commerce qui donne directement sur la rue Sherbrooke, c'est du commerce de voisinage, donc la superficie par local commercial est relativement restreinte. On voit rarement ce genre de typologie-là sur trois étages commerciaux.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2985 - La possibilité d'avoir du bureau aussi aux étages a été envisagée.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2990 - La possibilité d'avoir des bureaux. Merci. Merci, Monsieur Gauvreau. J'inviterais maintenant madame Danielle Lapointe. Bonsoir, Madame.

MME DANIELLE LAPOINTE :

2995 - Bonsoir. J'aimerais avoir un éclaircissement sur la réhabilitation du terrain, sa contamination très utilisée largement, parce que si c'est le cas, ça veut dire que nous vivons dans des maisons qui ont les mêmes matériaux, donc, nous vivons dans des maisons qui sont contaminées. À ce que je sache, c'est pas du nucléaire qui est là et du fait que celui-ci ait été entrepris avant la consultation publique et avant que les citoyens adjacents soient mis au courant de la coupe à blanc de plus de 250 arbres matures, dont certains avaient un tronc de plus de 30 centimètres, soit de plus de 30 centimètres de diamètre. N'y a-t-il pas ici une contradiction avec la politique de l'arbre de Montréal qui ait sa propre politique qui est la situation que nous vivons, les citoyens présentement, que nous sommes parti travailler le matin et sommes revenus le soir et nous n'avons plus de boisé ?

3000

MME CATHERINE CHAUVIN :

3005 - Sans faire une présentation très longue, puisque le volet des sols contaminés a été inclus dans les thèmes des blocs de mercredi soir, jeudi soir, mais, quand même rapidement expliquer la nature et l'étendue de la contamination des sols sur le site, de façon notamment à rassurer madame sur la qualité des sols sur lesquels est sa propre propriété.

3010

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3015 - Il faut tout d'abord préciser que les analyses qui ont été faites l'ont été uniquement sur le terrain qui appartient à la Ville de Montréal. Donc, on a décelé des contaminants sur, ou des zones qui sont contaminées sur notre terrain, mais on ne peut pas dire, d'après les études que nous avons, quel est l'état du terrain chez vous. Les études sont arrêtées sur notre site.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3020

- Oui. Mais, Monsieur Bertrand, vous avez déposé des études de caractérisation de site où on voit que dans les années 40, c'était bâti, où madame habite, c'était en friche à côté. Les contaminants que vous avez trouvés datent d'après 1940, je pense qu'il y a moyen de mettre ça en perspective.

3025

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- En principe, les terrains qui sont bâtis ont dû être décontaminés par ceux qui les ont construits à cette époque-là.

3030

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Le ministère de l'Environnement n'existait même pas.

3035

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Nous, lorsqu'on travaille sur des terrains, nous avons des terrains adjacents à ceux de la Ville, puis lorsqu'on décontamine notre terrain, on arrête sur la limite, on va aviser les gens de faire leur partie, puis ils peuvent décider de le faire ou de ne pas le faire. C'est comme ça. Mais on n'a pas de responsabilité sur des terrains qui ne nous appartiennent pas.

3040

MME CATHERINE CHAUVIN :

- C'était pas ça la question de madame. La question de madame c'était : C'est quoi les contaminants ? Comment ils ont abouti là, puis est-ce que chez nous c'est pareil ?

3045

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Pour ce qui est de la nature des contaminants, je vais passer la parole à monsieur Marcotte qui a procédé aux études environnementales.

3050

M. MARCOTTE :

- Bonsoir. Pour faire le plus clairement possible, on va diviser le terrain Contrecoeur en trois secteurs. Le secteur nord où les résidences isolées sont prévues. Ce qui a été démontré, c'est qu'il y a eu du remblayage dans cette section-là du terrain à la fin des années 70. Donc, c'est vraiment... les contaminants sont associés aux matériaux qu'on retrouve dans les remblais qui ont été mis à cette époque-là. Le deuxième secteur concerne le secteur du pipeline qui a été désaffecté à la fin des années 80 ou enfin... dans les années 80. Il y a eu des travaux de réhabilitation qui ont été faits au début des années 90 à la hauteur, entre la... un peu au sud de la rue Robitaille. Les travaux qui ont été faits récemment ont démontré qu'il ne restait pratiquement pas de contamination reliée aux produits pétroliers du pipeline. Il y a vraiment une poche isolée,

3060

3065 qui est à une bonne distance des résidences. Par contre, dans l'axe pipeline, une fois les conduites enlevées, il y a aussi des remblais qui ont été mis en place pour combler la fosse après l'enlèvement des conduites, et là aussi on retrouve des contaminants associés aux remblais.

3070 Dans les deux cas, que ça soit dans la partie nord ou dans le secteur du pipeline, les contaminants, ce n'est pas des contaminants qui sont mobiles, c'est des contaminants qui restent dans le sol, ils ne peuvent pas s'évaporer. Le seul danger qu'il pourrait y avoir, c'est quelqu'un qui pourrait manger ces sols-là ou s'enduire la peau de ces sols-là. Donc, je pense que de ce côté-là, il y a peu de danger que les contaminants que l'on retrouve sur le terrain Contrecoeur actuellement se retrouvent sur les terrains voisins.

3075 Et le dernier secteur concerne le secteur à l'Est, où est prévu le parc et le secteur commercial où il y a eu un dépôt de neige usée, et là, à ce moment-là, les neiges usées qui ont fondu, ça laisse des résidus et il y a de la contamination retrouvée également à cet endroit-là. Mais encore une fois, les contaminants ne sont pas mobiles, on a démontré qu'il n'y avait pas d'impact sur les eaux sous-terraines par rapport à la présence de ces contaminants-là dans les sols. Donc, je crois qu'on est capable de vous sécuriser dans une certaine mesure en vous disant que vos
3080 terrains ne sont probablement pas contaminés par les activités qu'il y a eu sur le terrain Contrecoeur.

MME DANIELLE LAPOINTE :

3085 - Donc, vous me dites que 250 arbres matures ou presque ont été abattus pour rien ?

M. MARCOTTE :

3090 - Non, pas rien, parce que si on va construire des maisons sur la partie nord, là, à ce moment-là, ces terrains-là, eux sont contaminés et pour pouvoir accueillir ces maisons-là, les contaminants doivent être enlevés. Je tiens juste à faire une mise au point. Les travaux qui ont été entrepris suite au déboisement, ne concernent pas encore la manipulation des sols contaminés, concernent uniquement l'enlèvement du béton qui était contenu dans les remblais dans la partie nord essentiellement. Les sols contaminés vont être manipulés, excavés plus tard
3095 dans le courant de 2007 ou 2008 et avec l'accord du ministère de l'Environnement.

MME DANIELLE LAPOINTE :

- En première partie de soirée, j'ai entendu comme tous les gens qui étaient ici, que la partie nord n'était pas contaminée.

3100 **M. MARCOTTE :**

- Je fais la mise au point. Effectivement, c'est une erreur. La partie nord contient des remblais contaminés et ces remblais-là ont été mis en place vers la fin des années 70.

3105 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

3110 - Ce que j'ai lu, Madame, peut-être que monsieur Marcotte va pouvoir préciser, c'est que dans la partie nord qui touche Anjou, il y a du béton, de l'asphalte, donc des matériaux, des débris, on appelle ça construction-démolition puis quand ils disent que les sols sont contaminés, c'est par exemple les sols qui sont en contact avec l'asphalte, mais il n'y a pas eu de déversement ou de neige usée . Est-ce que j'ai bien compris ce que vous avez mis dans vos études ?

M. MARCOTTE :

3115 - C'est ça. En fait, essentiellement, effectivement, les contaminants qu'on retrouve sont dans la matrice de sol dans lequel baignent ces débris de béton ou de démolition-là. Lorsqu'on est capable de les ségréguer à cause de leur taille, parce qu'on sort des blocs de béton qui font un mètre et plus de longueur ou de largeur, mais à ce moment-là, à certains endroits c'est vraiment des poches où on retrouve pratiquement uniquement du béton et c'est ces endroits-là qui sont
3120 actuellement investigués pour pouvoir enlever le béton. Mais il y a aussi du sol, et dans le sol on retrouve des petits débris, que ça soit relié à du mortier ou de la peinture, des choses comme ça, et on retrouve des contaminants associés à ça. C'est ce genre de contaminants qu'on retrouve. Des choses qui sont peu mobiles, qui n'ont pas d'impact sur la qualité de l'eau souterraine, qui ne sont pas volatiles, donc qui ne sont pas susceptibles de migrer hors de l'endroit où ils se
3125 retrouvent.

MME DANIELLE LAPOINTE :

3130 - Avec tout le respect que je vous dois, j'aurais apprécié qu'on traite les gens qui étaient concernés avec respect. Ma deuxième question, parce que moi j'ai pas de réponse présentement. Avez-vous informé les nouveaux acheteurs des dommages causés par les explosions ainsi que le fait que la carrière Lafarge a exploité présentement moins de 50 % de la possibilité de la carrière ? Allez-vous informé que ces gens-là vont se retrouver comme nous avec des fondations craquées, avec des murs craqués, avec des planchers craqués, et des coûts astronomiques et se faire dire,
3135 lorsqu'on appelle à la carrière Lafarge pour se plaindre «mais vous saviez quand vous avez acheté que vous étiez près d'une carrière». Qui va les informer ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3140 - On va couvrir ce point-là amplement au cours des sessions de mercredi soir et jeudi soir. Mais je pense que votre question est claire. Quel est le processus selon lequel les nouveaux acheteurs pourront... ou locataires pourront être informés des impacts possibles de la présence de la Carrière ?

3145 **M. DANIEL GAUTHIER :**

3150 - Quand je vous ai présenté l'analyse du site dans la présentation, on vous a montré les limites des zones de propagation des vibrations causées par l'opération de la Carrière. Vous avez vu que dans la partie qui nous intéresse avec l'opération actuelle de la Carrière, les vibrations se propagent à moins de cinq millimètres par seconde, ce qui ne cause pas de problème aux habitations. Ça, c'est les études de nos professionnels en la matière qui, comme vous dites, on pourra aller dans les détails avec les professionnels mercredi. Donc, ce sont les analyses qu'on a et qui nous permettent de croire que tant que la Carrière continue à exploiter suivant ce... l'aire d'exploitation actuelle, ça ne devrait pas causer de dommages aux bâtiments.

3155

MME CATHERINE CHAUVIN :

3160 - Mais vous n'avez pas répondu à ma question, Monsieur Gauthier. C'est : Est-ce que vous avez identifié qu'il n'y aurait pas de dommage structurel ? Vous pourriez aussi nous dire que vous proposez des méthodes de construction qui permettent de minimiser les dégâts, mais la question de madame est : Qui va avertir les nouveaux acheteurs qui sont dans une zone qui peut être sensible par rapport à la présence de la Carrière ? Est-ce que c'est une responsabilité qui est dévolue au promoteur, au vendeur, à l'arrondissement, à la Ville ?

3165 **M. DANIEL GAUTHIER :**

3170 - Écoutez, j'imagine que ce qu'on a comme étude c'est public, les gens le savent. Est-ce que la SHDM va mettre spécifiquement... il faudrait peut-être voir avec la SHDM quel moyen elle entend prendre. Mais il n'y a personne pour l'instant qui tente de cacher les résultats des études qu'on a. On pourra trouver des moyens ou préciser quels moyens on pense les plus adéquats pour s'assurer que tout le monde est en connaissance de cause.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3175 - Je pourrais aller plus loin, par exemple, dans le cas de la contamination des sols, il doit y avoir un avis de décontamination au registre foncier, est-ce que dans le cas de contrainte comme celle de proximité d'une carrière en opération, il y a quelque chose qui doit être inscrit dans l'acte notarié de vente au registre ? Est-ce qu'il y a des contraintes prévues au règlement d'urbanisme de l'arrondissement ? Est-ce qu'il y a quelque chose quelque part qui permet à un acheteur d'avoir un tracé historique de...

3180

MME MICHÈLE GIROUX :

- À mon avis, il faut adresser la question à la Direction du contentieux. C'est une question de droit civil et de droit de propriété.

3185

MME DANIELLE LAPOINTE :

- Enfin, je vous invite à venir chez moi et à voir mon plancher qui a tout craqué, ma nouvelle céramique et je vous invite à venir voir les fondations de mes voisins qui ont dû avoir des travaux sérieux. Je sais qu'il y a plusieurs personnes qui sont dans le même cas que moi.

3190

Ça doit être un événement assez important pour que LCN le couvre, et le couvre pendant une journée de temps. Je me pose les questions et en même temps je vous la pose. Est-ce un événement suffisamment important au niveau environnemental et à l'échelle planétaire qui est présentement la priorité, est-ce une question que LCN s'est posé avec les gens qui les écoutent ? Est-ce présentement, je ne dirais peut-être pas de honte, mais je dirais faire mauvais visage à Montréal de procéder ici avec une coupe à blanc de 250 arbres, est-ce que LCN avait raison de faire ce reportage ?

3195

MME CATHERINE CHAUVIN :

3200

- Je ne pense pas qu'il y ait personne ici qui puisse répondre à ça. Ce que les médias font, c'est bien de leur propre ressort et responsabilité. Mais moi, Madame Lapointe, je vous inviterais à revenir en deuxième partie pour bien nous expliquer quels sont les problèmes que vous vivez à proximité de la Carrière.

3205

MME DANIELLE LAPOINTE :

- Il y en a plusieurs. Mais je vous remercie beaucoup, vous avez été formidable.

3210

MME CATHERINE CHAUVIN :

- C'est moi qui vous remercie. J'inviterais maintenant monsieur ou madame Pascal Charron. On aimerait ça savoir vous êtes qui ? Bernard Charron ?

3215

M. BERNARD CHARRON :

- Juste une petite question au départ. À quelle heure l'assemblée se lève ?

3220

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Le principe c'est que finalement on ne devrait pas terminer après 11h00 parce que tout le monde travaille demain. S'il reste deux, trois personnes d'inscrites, on essaie de les passer pour éviter d'avoir à les faire revenir. La question s'est un petit emballée sur la question de logement

3225 social tout à l'heure, ce qui fait que nous avons douze personnes qui sont passées au registre en vertu de vingt-huit personnes inscrites. Je ne pense pas qu'on va rester plus tard que 11h00 puis on va continuer demain après-midi.

M. BERNARD CHARRON :

3230 - Il en reste combien, trois ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3235 - Il en reste 16. Est-ce que vous permettez, parce que votre question soulève.... Bien, à ce moment-là, les personnes qui sont inscrites au registre ce soir qui ne seront pas passées, vous pouvez revenir mercredi soir et jeudi soir, puis on va vous entendre. On comprend que le jour, c'est pas pour tout le monde, mais ça va peut-être nous permettre à nous autres de poser des questions en rafale. Donc, moi je pense que le plus sage, ça serait de terminer à 11h00, les gens travaillent demain et puis demain après-midi, on continue. Ceux qui peuvent venir, venez.

3240

M. BERNARD CHARRON :

- C'est à quelle heure demain ?

3245

MME CATHERINE CHAUVIN :

- À 1h30.

M. BERNARD CHARRON :

3250

- O.K. Sinon, c'est mercredi.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3255

- Mercredi soir et jeudi soir.

M. BERNARD CHARRON :

- Il faut remplir un autre formulaire pour repasser, c'est ça ?

3260

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Les gens qui seront déjà inscrits, je vais garder les feuilles, puis on va vous appeler mercredi soir et jeudi soir.

3265

M. BERNARD CHARRON :

- Donc, si je fais abstrait de ma présence de maintenant, j'ai une priorité mercredi.

3270 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Bien là, vous êtes déjà là.

3275 **M. BERNARD CHARRON :**

- J'ai pas mal de questions. Moi, pour faire un historique court, ça fait 43 ans que je reste sur la rue Rousseau ; quand j'étais petit, il y avait cinq maisons ; tout ce qui était au nord, ça n'existait pas. Puis le remblai que monsieur parlait tantôt là, bien, c'est la Ville de Montréal qui est allé le porter là. Pour faire un historique court : ça vient d'eux autres. Quand on était petit, on les aidait, maintenant, il faut payer. J'aimerais ça savoir : Votre projet, combien ça coûte de millions, à peu près ? On va se donner un petit chiffre.

3280 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

3285 - N'oubliez pas que vous adressez vos questions...

M. BERNARD CHARRON :

3290 - Ah oui, c'est vrai, excusez. Combien ça coûte de millions, à peu près ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Monsieur Gauthier ?

3295 **M. DANIEL GAUTHIER :**

- Pour la mise en valeur du site, on parle de décontamination, construction des infrastructures, 49 M.\$

3300 **M. BERNARD CHARRON :**

- On va dire 50, on va vous donner un de plus.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3305 - Ça c'est la viabilisation seulement ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3310 - Pardon ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3315 - C'est la viabilisation, c'est 10 M \$ de décontamination ?

M. DANIEL GAUTHIER :

- Oui, infrastructures...

3320 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- 40 M\$ d'infrastructures ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3325 - Oui. 49 M\$ total. Ça veut dire routes, éclairage, infrastructures....

MME CATHERINE CHAUVIN :

3330 - Aqueducs.

M. DANIEL GAUTHIER :

- Talus.

3335 **M. BERNARD CHARRON :**

3340 - Ça, c'est à peu près, parce que si j'écoute depuis le début, il n'y a pas de projet fini. On n'a pas de maquette, juste un petit dessin d'une photo satellite, c'est tout ce qu'on a.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- En fait, on n'a pas de plan d'architecture ?

3345 **M. BERNARD CHARRON :**

- Et voilà.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3350

- Mais, on a tout le reste.

M. BERNARD CHARRON :

3355

- Oui, le reste, mais on n'a pas, comment ça va être fini. On l'a pas. On l'a pas. Il me semble que quand tu investis 50 M \$, c'est un minimum d'avoir une maquette, ils font ça pour les bateaux. Il me semble qu'avant de démolir puis de construire, on finit la planche à dessin, parce que là, la planche à dessin n'est pas finie. De ce que j'ai écouté, on va regarder ça, on serait supposé de modifier la route là. Dans le fond, on ne savait même pas tantôt si c'était une route. Rousseau, est-ce que ça débloque ou ça ne débloque pas ? On a fini par savoir que ça débloquent.

3360

MME CATHERINE CHAUVIN :

3365

- Il en reste 16. Si vous voulez qu'on en passe une couple, je vous inviterais à poser une question. Mais j'aimerais quand même embarquer sur la vôtre, sur les coûts. C'est que j'ai vu dans les études techniques qu'on proposait des méthodes de construction pour réduire la possibilité de fissures, puis on disait que ça représentait 10 % du coût du bâtiment... du bâti, ce qui mettrait le bâti à 30 M \$. Est-ce que c'était sur l'ensemble du site ça ?

3370

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

- Partie commerciale uniquement, 3M \$ qui avaient été prévus pour immuniser les bâtiments commerciaux.

3375

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci. Donc, on a 50 M \$ pour viabiliser, 30 M \$ pour les bâtiments commerciaux, on avance. Avez-vous une question ?

3380

M. BERNARD CHARRON :

- Combien de dérogations vous avez eues pour ce projet-là ? Combien de dérogations majeures ? Est-ce qu'il y en a eues ?

3385

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Ça c'est une question qui est difficile à répondre simplement, mais quand même.

M. BERNARD CHARRON :

3390

- Je vais la garder pour mercredi, je vais la tasser. Parce que, quand on fait un projet comme ça, j'imagine, il y a des impacts ruraux, il y a des impacts sociaux. Quand je vais à la clinique, est-ce que c'est dur de trouver un docteur ? On est juste 5,500 puis j'attends quatre heures, ça va être quoi quand on va être rendus 11,000 ? Je vous pose des questions, j'espère que quelqu'un a la réponse. Parce que quand tu emmènes 4,000 personnes de plus, t'emmènes 2,000 voitures de plus, t'emmènes, t'emmènes, t'emmènes, mais nous les résidents, ça nous donne quoi à nous ça ? Qu'est-ce que ça nous apporte de plus ? En terme de coût social, d'impact rural, ça nous donne quoi ça, je me le demande. Si quelqu'un a la réponse, qu'est-ce que nous ça nous amène. On sait que ça nous amène des problèmes, là, mais de positif ? Est-ce que quelqu'un a des réponses positives, qu'est-ce que ça nous amène ?

3395

3400

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Là, on parle du bien commun. Je pense qu'il ne faut pas mettre en opposition la qualité de vie individuelle puis la qualité de vie collective. Je ne voudrais pas répondre à votre place, mais on est en milieu urbain. Avez-vous des éléments d'information, des réflexions à soumettre à monsieur ?

3405

M. DANIEL GAUTHIER :

- En fait, on a mentionné que le projet qu'on prépare, qu'on présente, c'est-à-dire permet de réhabiliter un site qui est contaminé. Donc, on trouvait que c'était un projet responsable de remettre en état un site contaminé. On vient de terminer une trame urbaine qui a toujours été disposée à l'ouverture ou au développement de cet espace-là, si on a qu'à regarder les routes qui débouchaient sur le terrain. Donc, on vient terminer une trame urbaine, on vient recomposer, retisser le tissu urbain pour arriver à faire en sorte que cet espace-là s'intègre à l'environnement existant et naturellement, je le répète, en réhabilitant un site contaminé.

3410

3415

M. BERNARD CHARRON :

- Je pense que je vais garder mes prochaines questions pour mercredi. Parce que moi, c'est mon avis personnel, si j'étais un promoteur, ça serait juste pour faire de l'argent, ça ne serait sûrement pas pour mettre un vieux site qui est à l'abandon. C'est sûr, écoute ça fait 43 ans que je suis né ici, puis il a tout le temps été comme ça, puis il s'est jamais mal porté, il avait même 250 arbres dessus qui vivaient. La seule affaire qu'on a faite depuis qu'on est arrivé, on les a tués, fait que je pense que je vais garder mes prochaines questions pour mercredi. J'en avais quelques-unes de percutantes, mais je vais les garder. Ça fait partie de notre histoire. Je vais laisser la place.

3420

3425

3430 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Merci, Monsieur Charron. J'inviterais maintenant madame Danielle Lapointe. Je l'ai déjà invitée madame Lapointe, excusez-moi. Donc, Monsieur Jacques Hétu.

3435 **M. JACQUES HÉTU :**

- Bonsoir.

3440 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Bonsoir, Monsieur.

M. JACQUES HÉTU :

3445 - Un petit peu moins rigolo que le précédent, mais, bon, je vais essayer de faire ça vite. Moi, mon questionnement porte essentiellement sur l'ensemble du projet. Vu qu'il y a des modalités qui pourraient être variées ou variables, mais je me demande est-ce que la base... jusqu'à quel point la base de ce projet-là a été, excusez l'expression, bétonnée, c'est-à-dire solide ? Le projet présenté actuellement, parce que monsieur Bertrand tantôt disait qu'il était rentable. On le conçoit, mais je pense qu'on peut l'accepter là. Jusqu'à quel point il est définitif ce projet-là en terme des termes suivants, en terme de nombre maximal d'habitations, en terme de nombre maximal d'étages, en terme de localisation des lieux ? On comprend que là ce qui nous est présenté effectivement, c'est rentable, mais jusqu'à quel point ?

3455 C'est là ma question. jusqu'à quel point est-ce que les certaines instances ne seraient pas tentées de changer ça pour dire, on va le rendre encore un petit peu plus rentable que ce qui est présentement. Parce que c'est facilement faisable, ça serait facilement justifiable aussi, mais est-ce qu'on peut s'entendre que le projet qui nous est présenté ce soir ici, c'est en terme maximal de ce qui nous est présenté en terme de paramètres ? Alors, c'est ça ma question, voilà.

3460 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Je pense que la question de monsieur est claire. Moi j'ajouterais à ça, comment pouvez-vous nous expliquer qu'entre la dernière version puis la version précédente, on a diminué le nombre total de logements ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3470 - Oui, parce qu'on a tenté de... on étudie actuellement, présentement, une architecture un petit peu plus détaillée avec les gens de la SHDM et on a augmenté le nombre de chambres. Ce qui fait que le nombre de logements total a diminué. Parce que l'immeuble, naturellement on a un empreinte au sol qu'on a l'obligation de respecter à cause du terrain. Donc, en augmentant le

3475 nombre de chambres, on a fait des terrains plus... des bâtiments, c'est-à-dire des logements plus
grands et on a donc diminué forcément le nombre d'unités, qui était de 1,836 au début, qui est à
1,693 maintenant aujourd'hui. Qui peut jouer encore, je le répète, je m'excuse, je le répète, puis ça
peut jouer. Mais tout ce qu'on sait, c'est qu'on va respecter la réglementation de zonage, l'article
89 qu'on est en train de faire, il n'y a pas de problème là-dessus, mais ça peut jouer un peu.
Encore une fois, dépendamment du nombre de chambres qu'on a dans chacun des logements, le
nombre d'unités va varier, parce qu'encore une fois l'empreinte au sol reste la même.

3480 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

3485 - Et d'autre part, le projet a été soumis à trois reprises au comité d'architecture et
d'urbanisme de la Ville de Montréal qui ont exigé ou demandé certaines modifications. Donc,
l'évolution du projet entre la première version qui avait été déposée et la version d'aujourd'hui tient
compte de ces modifications-là, tout autant que nos rencontres avec les groupes, les gens du
milieu nous ont amenés à faire des modifications. Monsieur Gauthier parlait, par exemple, du
nombre de chambres. Donc, suite à nos rencontres et les demandes du milieu, on a augmenté les
typologies pour pouvoir répondre plus particulièrement aux familles. Donc, il y a des modifications.
3490 En ce qui concerne les hauteurs, on va être encadré par une réglementation, donc on ne pourra
pas aller outre ce que la réglementation va statuer.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3495 - Moi, ce que je comprends, c'est que le projet a oscillé entre 1,500 et 1,800 logements au
cours des deux, trois dernières années puis selon les typologies, les coûts, le nombre de chambre
par unité, l'encadrement réglementaire de l'arrondissement....

3500 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

- Les demandes du comité...

MME CATHERINE CHAUVIN :

3505 - Ça va rester de cet ordre-là. Mais si depuis le début du projet l'ordre de grandeur qui
permet d'atteindre des objectifs de logement social et abordable avec une rentabilité. Est-ce que
c'est ça que je comprends ?

3510 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

- Vous avez bien compris. Puis d'autre part, nous on a à faire la mise en marché de ces
immeubles-là, de ces logements-là ou de ces bâtiments-là. Donc, on ne peut pas aller non plus
au-delà de certaines normes qui nous permettraient plus de vendre adéquatement nos projets.
Donc, on devrait se tenir....

M. JACQUES HÉTU :

3520 - Je comprends que l'ordre de grandeur qui nous est présenté ce soir va rester à peu près dans ça. J'aurais une deuxième et dernière question. Est-ce que la localisation des rues, faisant exception d'Eugène-Achard qui est discuté ce soir puis qui va faire l'objet d'autres discussions, est-ce que la localisation des rues, telle que présentée ici, est stable elle aussi et définitive ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3525 - Encore une fois, les rues telles qu'elles apparaissent au projet sont issues des discussions que nous avons eues avec le Comité d'architecture et d'urbanisme qui nous ont demandé de faire des modifications justement au niveau de la circulation et tout ça. Est-ce qu'il peut y avoir d'autres changements....

M. DANIEL GAUTHIER :

3530 - Théoriquement c'est la grille de rue qui a été acceptée, validée par les ingénieurs sur lequel l'évaluation a été faite. Ça ne devrait pas bouger.

M. JACQUES HÉTU :

3535 - Je suis content d'entendre ça, parce qu'on est ici ce soir pour en parler, sauf qu'il y a eu beaucoup de changements majeurs.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3540 - Bon point, Monsieur Héту. J'inviterais maintenant monsieur Réal Bergeron. Est-ce que monsieur Réal Bergeron est dans la salle ? Il a quitté. J'inviterais donc madame Sylvie Gourdy. Bonsoir, Madame.

MME SYLVIE GOURDY :

3550 - Bonsoir, Madame. C'est encore au sujet de la densité de population. Je n'arrive pas à comprendre malgré les explications et les éclaircissements que nous avons eus, cette discrimination qui semble volontaire entre la partie nord Anjou et la partie sud ; pourquoi y a-t-il une telle discrimination ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3555 - Est-ce qu'il y a une façon simple d'expliquer la gradation entre l'unifamiliale détachée, le multiplex et le logement en hauteur ? C'est perçu comme étant une ségrégation des fonctions quand finalement l'objectif d'aménagement du site n'est pas tout à fait ça. Y a-t-il moyen d'utiliser d'autres mots pour expliquer ?

3560 **M. DANIEL GAUTHIER :**

- Bon. Écoutez, c'est clair que je vais tenter d'être le plus clair possible. On a voulu concentrer les activités les plus denses dans la partie, je ne répéterai pas tout ce que j'ai dit, mais Sherbrooke....

3565

MME SYLVIE GOURDY :

- C'est pas la peine, j'ai compris beaucoup de choses quand même. Je vais vous préciser ma question.

3570

M. DANIEL GAUTHIER :

- Allez.

3575

MME SYLVIE GOURDY :

- Comment se fait-il que la partie A est près de la partie A nord et près d'Anjou, éloignée de la Carrière avec des maisons de plus de 500,000 \$, paraît-il, et que les logements sociaux sont entassés, alors que la Ville de Montréal a, paraît-il, une politique de logements sociaux à travers toute l'Île de Montréal ? Pourquoi faut-il entasser ces gens dans cette partie sud, sur le site Contrecoeur ? Pourquoi la Société d'Habitation a l'obligation de rentabilité alors que normalement elle fait partie du projet de toute l'île de Montréal ? Pourquoi a-t-elle l'obligation financière d'être rentable seulement dans ce projet ? Pourquoi il faut huit étages ici et pas ailleurs ?

3580

3585

M. DANIEL GAUTHIER :

- Il y a plusieurs questions dans ce que vous avez posé. L'essence même de ce que je comprends de votre question, c'est la partie, pourquoi a-t-on concentré dans selon ce que vous croyez la partie la plus belle du site les parcs et les résidences unifamiliales isolées. La réponse à cette question-là c'est que la partie qu'on a réservée à des fins résidentielles isolées est un endroit qui dans notre esprit est propice à ce qu'on puisse créer un secteur plus isolé qui va permettre naturellement d'aller chercher une affectation résidentielle, unifamiliale isolée. C'est clair que c'est une partie, selon nous, plus propice pour ça et c'est la raison pour laquelle elle est là.

3590

MME SYLVIE GOURDY :

3595

- Pourquoi elle est propice ? Pourquoi elle n'est pas propice pour des gens qui ont des logements sociaux ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3600

- Madame Gourdy, je vous rappelle que vos questions s'adressent à moi. Par rapport à la programmation des logements sociaux, on pourra avoir les représentants de la Société de l'Habitation qui pourront nous dire si ce qui est proposé ici est différent en terme de logement social de ce qui est proposé ailleurs sur l'Île. Mais pour ce qui est du projet de la SHDM, je crois que monsieur Gauthier essaie d'apporter des réponses par rapport aux différentes fonctions qui sont réparties à l'intérieur du site. On l'a vu d'ailleurs sur une planche. Il y a quatre couleurs puis il y a une gradation. Il semble y avoir une ségrégation des fonctions, mais il y a peut-être une explication sur le plan de l'aménagement urbain. Je pense que c'est ce que vous essayez de nous apporter.

3605

3610

M. DANIEL GAUTHIER :

- J'espère que je vais y arriver. Dans le fond, on a expliqué la partie résidentielle, l'autre partie, je vais prendre la flèche pour tenter de mieux expliquer tout ça. La gradation ça serait vraiment dans le sens de la flèche que vous voyez ici. La partie qui est unifamiliale en rangée a été concentrée de cette partie-là pour encore une fois essayer de créer une certaine homogénéité dans la typologie résidentielle, donc on parle du résidentielle unifamiliale, on parle du résidentiel jumelé et en rangée. On parle de la partie plus SHDM, là où il y a effectivement plus de densité, mais dans ce cas-ci, dans ce que j'entoure, on parle de bâtiments de trois étages, des bâtiments, des quatorze plex, des quatorze logements jusqu'à des vingt logements, mais on les concentre effectivement parce qu'il y a une typologie architecturale, il y a une certaine homogénéité qui a été planifiée dans des secteurs donnés pour nous assurer qu'on rencontre l'ensemble des objectifs de la SHDM comme des objectifs d'offres de logements abordables et sociaux et comme un objectif d'offre de logement unifamilial isolé dans un endroit qu'on croyait propice pour ce type d'activité-là.

3615

3620

3625

MME CATHERINE CHAUVIN :

- En complément de réponse, Madame Giroux, est-ce que ou les gens de la Société d'Habitation, en terme de bâtiment, est-ce qu'ici on est plus dense pour le logement social et abordable qu'ailleurs sur l'Île de Montréal ou c'est un petit peu les normes du programme qui font que c'est le type de bâtiment qu'on construit ? Au micro, s'il vous plaît.

3630

MME MICHÈLE GIROUX :

- C'est monsieur Cyr qui peut répondre.

3635

M. BERNARD CYR :

- Pour les projets de logement social, quand on parlait des projets pour familles tantôt, les normes des programmes sont assez restreintes financièrement, pour vous dire qu'on ne peut pas

3640 économiquement faire des projets dans des densités aussi faibles que de la maison unifamiliale. Donc automatiquement on parle du trois étages. Les faibles densités c'est trop coûteux, on n'arrive pas à... Les projets de personnes âgées, bien, ce sont des bâtiments accessibles, accessibilité universelle, donc, avec ascenseur, ça prend des bâtiments en béton.

3645 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Donc, là c'est six étages et plus ? Quatre.

M. BERNARD CYR :

3650

- Je dirais minimum cinq, six. Bien, des projets pour familles, c'est trois étages.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3655

- Merci. Par ailleurs, à l'arrondissement, il me semble avoir remarqué dans la réglementation d'urbanisme pour autoriser le projet que pour les îlots de trois étages, donc voués aux volets social et communautaire, tout l'aménagement extérieur, pas de clôture, pas de piscine, aménagement en espaces de type semi public. Moi, quand j'ai vu ça, j'ai eu l'impression quand vous l'avez expliqué tout à l'heure que c'était comme pour un peu aérer le secteur. Pouvez-vous nous expliquer quelle est l'optique que vous avez eue en mettant des critères d'aménagement paysager spécifiques à ce secteur-là ?

3660

M. ROBERT DENIS :

3665

Alors, il faut savoir premièrement que le règlement ne répond pas au type de logement ; pour nous, dans le règlement, on ne peut pas savoir si c'est du logement social, abordable ou accessible. On fait du logement selon le nombre d'étages, l'implantation, la densité. Alors, il n'y a aucun rapport avec ça. Pour nous, si les politiques changent, le logement pourrait se retrouver dans du A-1. Ce qui ne pourrait pas changer, par contre, c'est les normes qui sont déjà préétablies ou proposées dans le règlement, à savoir que dans le A-1 c'est de l'unifamilial, deux étages avec un étage sous les combles. Si du social peut rentrer là-dedans, tant mieux.

3670

3675

Maintenant pourquoi qu'il n'y a pas de clôture dans le C et D ? C'est que l'implantation qui est proposée, bien qu'elle ne fait pas partie du règlement, proposait plutôt des cours avec un caractère semi public où il y avait une multitude de logements peut-être plus étroits que d'autres et on ne voyait pas comment on pourrait avoir un tissu urbain intéressant si on multipliait les clôtures à ces endroits-là. Alors, on a privilégié, c'est un choix que l'on soumet ce soir en consultation publique, que ces terrains-là n'aient pas de clôture, c'est tout.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3680

- Est-ce que ça apporte des éléments à votre questionnement ?

MME SYLVIE GOURDY :

3685 - Oui et non, parce que je suis toujours convaincu qu'il y a une trop grande densité de population puisque nous sommes dans un concept *une île une ville*, je ne vois pas pourquoi la Société d'Habitation, je réitère ce que j'ai dit tout à l'heure, a une obligation de rentabilité financière seulement à partir de ce projet. Et pourquoi, dans l'absurde, n'a-t-on pas inversé à ce moment-là le projet et mettre les logements sociaux dans la partie A ?

3690

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je pense qu'il y a eu beaucoup d'effort pour apporter des éléments de réponse à cette question-là.

3695

MME SYLVIE GOURDY :

- Une autre question, si vous me permettez, Madame la Présidente ?

3700

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Allez-y.

3705

MME SYLVIE GOURDY :

- Comment monsieur Gauthier peut-il affirmer que la zone de la Carrière où le dynamitage ne se ressent que dans la future zone verte et des logements alors qu'à 14h40, moi j'habite maintenant sur la rue Paul-Pau, j'ai très bien senti le tremblement du dynamitage sur la rue Paul-Pau, alors que je suis à peu près à 700 mètres du futur projet de la Carrière ?

3710

MME CATHERINE CHAUVIN :

3715 - Avez-vous des éléments de réponse par rapport aux impacts de la vibration liés au dynamitage ?

M. DANIEL GAUTHIER :

Encore une fois quand on va voir mercredi...

3720

MME SYLVIE GOURDY :

- Madame la Présidente, est-ce que monsieur sait où est la rue Paul-Pau ? Est-ce qu'on pourrait lui montrer ?

3725

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Oui. Bien, en fait, c'est celle qui est après, qui est à l'ouest de Jacques-Porlier, non ?

3730

MME SYLVIE GOURDY :

- Entre Eugène-Achard et Robitaille, près de la zone A.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3735

- Donc, la deuxième rue aménagée dans la bande du haut, le deuxième cul-de-sac.

M. DANIEL GAUTHIER :

3740

- Écoutez, je ne suis pas le spécialiste et mercredi on pourra répondre plus précisément. Mais les études qu'on a fait réaliser pour la vitesse de propagation de la vibration, toujours, encore une fois, je le répète, en fonction de l'aire d'opération, l'aire de travail de la Carrière actuellement, dont l'aire d'exploitation, c'est le bon mot, l'aire d'exploitation actuelle, nous dit que théoriquement, encore une fois je le répète, on est à moins de cinq millimètres par seconde de propagation, donc

3745 théoriquement sans impact. Entre cinq et vingt, on a des impacts théoriquement cosmétiques sur le bâtiment, c'est la raison pour laquelle la partie commerciale va être immunisée, les bâtiments vont être immunisés, et qu'on a prévu 3 M\$ dans le budget de 49M\$. Pour reprendre peut-être, je ne suis pas sûr si on avait les bonnes choses, 3 M\$ dans le budget de 49M\$ pour immuniser les bâtiments contre des dégâts potentiels au niveau esthétique dans la partie commerciale encore.

3750

Donc, je ne peux pas vous répondre plus que les études qu'on a faites. Est-ce que la Carrière a transgressé de règle ? Est-ce que c'est une explosion hors de l'ordinaire ? Je ne peux pas vous le dire. Tout ce que je peux vous dire, c'est que nous on a fait les analyses avec le laboratoire *LVM-Fondatec* sur la propagation de ces vibrations-là et c'est les conclusions de

3755 l'étude.

MME SYLVIE GOURDY :

3760

- Je vous remercie, Monsieur, mais... Madame la Présidente, comment voulez-vous que le simple citoyen fasse contre preuve ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3765 - Monsieur Gauthier, moi, ce que j'ai compris à la lecture des études, c'est qu'on peut sentir la vibration, mais ça ne créera pas nécessairement de dommage. Puis j'imagine qu'il va en être question mercredi, jeudi, et sûrement dans les mémoires aussi, c'est : Comment est-ce que les citoyens peuvent savoir quand ils perçoivent une vibration, si effectivement il y a un danger de dommage ou s'il n'y en a pas ?

3770 **M. DANIEL GAUTHIER :**

3775 - Mais je ne pense pas honnêtement qu'un être humain, en tout cas, soit qu'il est debout sur le site, est capable de mesurer le degré de vibration et arriver à évaluer si ça peut causer des dommages ou pas. Ce qu'on dit c'est que en bas de... Ce que les spécialistes disent, c'est qu'en bas de 5 millimètres par seconde, la vibration ne cause pas de problème à l'habitation, ne cause pas de problème, pas seulement structural, ne cause pas de problème pour la qualité de vie qu'on peut retrouver dans le secteur.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3780 - Merci, Madame. Il est 10h50, alors on va prendre au moins un dernier intervenant. Alors l'heureux élu va être Véronique Pivetta. Bonsoir, Madame.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

3785 - Bonsoir. Je suis résidente de la rue Eugène-Achard, donc ma première préoccupation tenait aussi à l'augmentation du trafic, mais, comme je ne crois pas obtenir davantage de réponse de messieurs, dames, je vais plutôt parler de la densité, qui est ma seconde préoccupation. Comme plusieurs avant moi, j'ai remarqué la très forte différence de densité entre la partie nord et la partie sud, et je m'interroge aussi pourquoi est-ce que c'est pas mieux réparti. Il y a sûrement moyen de faire en sorte, et je vous pose la question, Madame la Présidente, et vous pourrez la transmettre : Pourquoi est-ce que dans la partie nord on ne fait pas une zone plus dense qui serait tout à fait à l'image de notre quartier par des constructions de semi-détachés, cottages semi-détachés qui serait plus dense que ce qui est proposé, ce qui permettrait d'alléger la densité dans la partie sud ? Pourquoi cette option n'a pas été envisagée ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3800 - Je vais répondre un peu comme je l'ai mentionné tout à l'heure. C'est un secteur qui dans notre esprit, comme on voulait avoir une certaine diversité de la typologie résidentielle, c'est un secteur qui se prête bien à une zone résidentielle unifamiliale isolée, contrairement à un secteur qui pourrait être situé au centre du projet où on arriverait mal à définir un design de rue et un quartier ou un secteur qui se prêterait à ça.

3805 Donc, il est évident, il est isolé, c'est un secteur qui va être un domaine qui va être isolé
des autres et qui, encore une fois, je le répète, dans notre esprit à nous, est propice à cette
typologie résidentielle unifamiliale isolée. On parle de 140 et quelques unités, on ne parle pas de
beaucoup d'unités sur l'ensemble du projet mais... 1 636, donc la raison principale, je le répète, je
vais essayer d'être clair, c'est vraiment parce que le site se prête adéquatement à une affectation
3810 résidentielle unifamiliale.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3815 - Est-ce que je peux me permettre, Monsieur Gauthier, de vous demander, moi j'ai peut-
être mal compris, mais ce que j'ai compris, c'est que ça c'était vraiment complètement privé. Il y
avait eu cession du terrain de la Ville à la SHDM, mais finalement le promoteur va développer cette
partie du site et va en prendre le risque de le développer et prendre le profit qui va venir avec s'il y
en a. Puis si lui voulait faire du semi-détaché ou du triplex ou du huit étages, à la limite il pourrait,
mais le plan de la SHDM c'est surtout les parties multiplex et pour aînés.

3820 Donc, ce que j'essaie de vous poser comme question, c'est si effectivement on le faisait
plus dense dans le A, est-ce que ça permettrait d'avoir un projet social et communautaire moins
dense dans le D ou le E ? Moi, j'ai pas compris qu'il y avait une adéquation dans ce sens-là.

3825 **M. DANIEL GAUTHIER :**

3830 - Il y a plusieurs... la première question que vous dites, naturellement toujours avec les
limites du zonage, on pourrait faire du huit étages, mais on est quand même en 89, qui prévoit
l'unifamiliale isolée dans la partie qui est là, et-ce que ça permettrait d'aller dans des moins
grandes densités ? Tantôt, je pense que la question a été répondue par le monsieur spécialiste.
C'est dur de réussir à pouvoir offrir du logement, on parle de SHDM, abordable dans l'unifamilial
isolé, ça ne fonctionne pas.

3835 Donc, la partie dont on parle, même si on densifiait plus la partie résidentielle, unifamiliale,
on augmenterait le nombre total d'unités, mais ça ne dispenserait pas d'avoir une typologie
résidentielle avec la densité qu'on vous a présentée parce que c'est à cause de cette densité-là
qu'on arrive à offrir des logements qui respectent les plafonds de prix de la SHDM.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3840 - C'est des mots un peu techniques, mais moi ce que je comprends là-dedans, c'est que
même si on n'avait pas le A, le B-1, le B, le C, le D puis le E c'est comme les programmes
gouvernementaux permettent de faire ça comme logement social. C'est un petit peu ça que je
comprends moi. Je ne sais pas si on peut agrémenter la réponse de monsieur Gauthier du côté
3845 du Service de l'Habitation ? On nous a dit tout à l'heure que le trois étages, escalier brique et bois,
escalier, c'est de la typologie classique du logement social et abordable. Que le cinq étages et
plus, béton avec ascenseur, c'est de la typologie classique logement social pour personnes avec,
on ne dit plus mobilité réduite là, mais, donc il y a des types de bâtiments qui répondent au

3850 programme. Est-ce que je me trompe ? Donc, quand vous arrivez puis vous dites si on faisait le A plus dense, on pourrait faire le C moins dense, c'est pas sûr que ça marche de même.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

3855 - Oui, mais est-ce que ça ne permettrait pas au lieu d'aller à du huit étages, qui est le maximum, d'aller justement à du cinq étages qui serait rentable, mais qui ne serait comme pas le maximum, il serait le minimum, de façon à répartir plus adéquatement sur le site, sur l'ensemble du site, à moins qu'on ait absolument plus aucun contrôle sur la partie A parce qu'elle a été cédée au constructeur ou au promoteur, je ne sais pas trop, là.

3860 **M. DANIEL GAUTHIER :**

3865 - En fait, l'élément de réponse est encore dans ce qu'on a dit tout à l'heure. Je donne un exemple. On prend les bâtiments de personnes âgées à huit étages, on ne pourrait pas en couper trois puis faire un trois étages à côté. Ça ne fonctionne pas parce que la structure de bâtiment, les services qu'on a, donc, je ne vous dis pas qu'on ne pourra pas, puis c'est vos suggestions, puis l'Office de la consultation nous posera ses commentaires.

3870 Je ne vous dis pas qu'il n'y a pas moyen d'ajuster le projet, on parle de huit étages maximum, mais est-ce qu'il peut être à 6 ? S'il y a des questions qu'on peut regarder, sauf qu'il reste tout de même que la typologie résidentielle qu'on a mise là répond à un besoin, un besoin qui est financier, un besoin qui a été éprouvé, qu'on a essayé de mettre en place dans un site avec la forme qu'il a pour arriver à créer quelque chose d'homogène sur l'ensemble du territoire.

3875 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

3880 - Il faut comprendre aussi que le type de bâtiments comme ceux des personnes âgées qui nécessitent un ascenseur, je ne peux pas couper trois étages, puis dire je vais monter deux étages ailleurs. Ailleurs, ça va me prendre des ascenseurs, si j'augmente plus que trois étages et mon coût de bâtiment ne sera plus le même du tout. Donc, j'ai une problématique parce que ce que je construis trois étages, je peux le construire en bois et en briques. Ce que je construis huit étages, je vais le faire en béton pour soutenir et je me sers d'un ascenseur. Donc, je viens de disperser mes coûts un peu partout et là le projet ne devient plus rentable.

3885 On vous a expliqué aussi, il y a une question de densité, de nombre d'unités, c'est pas comme je vous dis, si j'enlève un étage sur les huit étages, ou deux étages pour les ramener à 6, j'ai pas de place où le mettre à moins de changer complètement mon type de construction. Donc, puis là je viens de me rajouter des dépenses qui étaient non prévues. Construire en béton ne me coûte pas la même chose que de construire en bois-brique puis ajouter un ascenseur en plus. Là
3890 j'en ai dans un ou deux bâtiments, là je vais en avoir dans cinq bâtiments des ascenseurs. Donc, il faudrait que j'en construisse encore plus de bâtiments pour pouvoir rentabiliser l'ensemble du terrain.

3895 C'est très complexe comme analyse, le plan a été recommencé trois fois avant même de
le soumettre au Comité d'architecture et d'urbanisme qui nous a fait d'autres commentaires. Il nous
a demandé de baisser. Les calculs qu'on fait en terme d'unités et suite d'augmenter les normes
nous obligent au nombre de chambres, nous obligent à diminuer les quantités. Et là on est à un
3900 plancher dans le projet. Je comprends que c'est des critères financiers, mais la Société gère des
fonds publics et on doit s'assurer que le projet soit, demeure rentable, ne coûte pas de sous à la
population.

Mme VÉRONIQUE PIVETTA :

3905 - Ce que j'aurais à dire là-dessus ne serait pas une question, alors...

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Vous êtes fort disciplinée, Madame. Avez-vous une deuxième question ?

3910 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

- Le fait qu'effectivement que ça doit être rentable et entraîne pour les résidents
manifestement des travaux. D'accord. Avec 24% de logements sociaux, le projet ne présente pas
d'infrastructure permettant d'occuper ces 24 %, ces personnes-là , il n'y a pas d'infrastructure au
3915 niveau des activités, des loisirs, et ma question c'est comment on va adresser, non plus les
logements sociaux, mais bien les problèmes sociaux que cette densité va entraîner sur le quartier
actuel ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3920 - Je me permettrais quand même de souligner qu'on ne fait pas venir de l'extérieur de
Montréal des aînés. C'est des aînés qui sont ici actuellement, qui ont besoin d'un logement puis
qui vont se retrouver dans un bâtiment qui permet de répondre à leurs besoins. Là, la question de
madame c'est : On en met beaucoup au même endroit, est-ce qu'à l'intérieur de l'édifice on va
3925 être capable de répondre à la majorité de leurs besoins, qu'ils soient médicaux, en terme de loisirs,
des visiteurs, quand on a une concentration comme ça de personnes dans un même édifice, des
fois les moments de visite ça peut devenir une forme de nuisance dans le voisinage ? Comment
est-ce que ces éléments-là sont considérés dans des programmes ?

3930 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

- Et pas seulement pour les personnes âgées qui ne sont pas nécessairement des
personnes qui vont causer des problèmes, mais je pense notamment à des jeunes familles, des
enfants qui souvent laissés à eux-mêmes malheureusement. Même actuellement que le
développement n'est pas là, on a eu beaucoup de problèmes dans le quartier dûs à ça, alors
3935 j'aimerais beaucoup ... fait qu'il va y avoir une augmentation de la population...

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Je ne sais pas si vous avez un élément de réponse ?

3940

M. DANIEL GAUTHIER : - Je peux répondre rapidement en vous disant que tantôt le monsieur en a parlé, qu'il est venu nous exposer un petit peu les détails et les choses ont beaucoup évolué dans les logements sociaux, les logements abordables, on en a parlé tantôt. L'idée c'est de faire des programmes pour faire en sorte que les familles de Montréal qui n'ont pas les moyens de rester en ville puissent avoir le projet qui va leur permettre de se payer un logement décent à Montréal. Donc, c'est l'idée fondamentale.

3945

Maintenant, est-ce que moi, honnêtement, on peut s'informer aux gens de la SHDM, est-ce qu'il y a des programmes de loisirs particuliers qu'on fait pour ces personnes-là, qui sont des personnes comme tout le monde en passant, mais est-ce qu'il y a des programmes particuliers, est-ce qu'il y a des activités particulières qui vont être programmées ? On peut vous revenir avec des questions, peut-être des expériences qui ont été faites ailleurs aussi pour agrémenter tout ça. Mais j'ai pas la réponse actuellement sur le type d'activités ou le type d'encadrements qui vont être donnés à ces personnes-là qui vont habiter dans ces logements sociaux.

3950

3955

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

- Il n'y a aucune activité de loisirs, de santé, d'école ajoutée dans ce site-là. Et le projet actuel ne propose aucune solution, aucune mesure pour les accueillir. Je ne suis pas contre les logements sociaux, c'est très bien, mais là on dépasse le minimum déjà et on ne met aucune infrastructure pour bien les accueillir dans notre quartier.

3960

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Bien, je pense que c'est une bonne question ça, Madame Pivetta. Vous nous avez dit tout à l'heure que quand vous regardiez un logement, c'était pas qui habitait dedans, ça n'avait aucune influence sur les règles d'urbanisme. Mais quand il y a un projet de logements social et communautaire, est-ce que ça a une influence sur votre.... Comme s'il y avait un plan directeur des équipements loisirs et communautaires, est-ce que la quantité de logements sociaux est un paramètre qui compte dans la base de services qu'on doit fournir ?

3965

3970

MME MICHÈLE GIROUX :

- Au niveau de la réglementation, nous on ne porte pas de jugement de valeur du tout. Ce que monsieur Robert Denis a expliqué tantôt c'est vraiment le *bab* du zonage. Je veux dire, on va gérer des densités, des hauteurs, des implantations de bâtiments, des mixités commerciales, le 10 % à des fins de parc, on vous l'a expliqué. Ce qui peut être fait au niveau zonage et réglementaire, c'est de regarder quel est l'équipement communautaire de loisirs, sportifs, j'en sais trop rien, qui va être nécessaire avec la venue de cette population-là.

3975

3980

3985 Dans le cas de Louis H., je vous donne un autre exemple, on a juste 10 % de fins de parc dans le 1, ils ont un parc qui est plus un parc de détente en forme triangulaire et dans la partie nord, ce qu'on va essayer de faire rentrer un terrain de mini soccer ou peut-être deux. Mais encore là, c'est des sous de plus, c'est beaucoup d'argent à investir. Ce qu'il faut faire dans le cas de Contrecoeur, ce qu'on entend ce soir c'est de regarder quels sont les équipements dans le quartier, qu'est-ce qui est déficient puis qu'est-ce qui peut être apporté, mais on ne fera pas d'analyse en fonction de la couleur de la chemise de la personne qui va venir jouer là. Il faut que ça soit clairement compris.

3990 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

- Ma question ou ma sous-question c'est : Qui est responsable de ça et c'est pas intégré dans le projet maintenant ? Quelle garantie avons-nous que ça se fera par la suite ?

3995 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

- Je ne suis pas sûre de bien saisir votre question ?

4000 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

- Parce que madame semble dire que ce n'est pas de la responsabilité de l'arrondissement et du côté du promoteur, il n'y a aucune offre de service pour cette nouvelle population.

4005 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

4010 - Non, non, Madame Giroux n'a pas dit que ce n'était pas de leur responsabilité. Ce qu'elle a dit c'est que, si j'ai bien compris - vous me corrigerez, Madame Giroux - quand l'arrondissement établit l'offre qu'ils doivent fournir à la population en équipement de sports et de loisirs, c'est indépendamment finalement du type... bien, pas du type de personnes parce que ça va par groupe d'âge, mais du niveau économique.

MME MICHÈLE GIROUX :

4015 - C'est ça.

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Même chose pour les écoles, je crois. Parce que vous parlez de besoins spécifiques à la clientèle qui fait l'objet du programme de logement communautaire et social, mais en terme...

4020

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

- Je faisais surtout référence à la densité du site, et non pas...

4025

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Mais ça, je pense qu'on va avoir des réponses au cours de la semaine sur l'évaluation que l'arrondissement fait de l'adéquation entre les équipements actuels, la population actuelle et la population future, puis parce qu'il y a quand même une programmation qui a déjà été prévue sur les équipements de sports et de loisirs dans le quartier.

4030

MME MICHÈLE GIROUX :

- Oui, ce qui a été demandé, Madame Chauvin, c'est que demain on ait le Directeur de sports, loisirs, développement social et culture de l'arrondissement, qu'il soit présent pour répondre à ce type de question, que ça lui soit adressé directement à lui.

4035

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

- Merci.

4040

MME CATHERINE CHAUVIN :

- Merci à vous. Il est 11h10. Maintenant, je me suis trompée dans mes listes. Il y a un intervenant qui devait intervenir, mais que je n'ai pas encore appelé. C'est monsieur Malboeuf. Je sais que monsieur Malboeuf est connu dans le quartier, alors je voudrais vous demander.... Vous allez revenir demain, o.k. Alors, la soirée de ce soir est terminée.

4045

4050

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

4055

ET J'AI SIGNÉ:

4060

LOUISE PHILIBERT, s.o.