

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 2

PLAN D'AMÉNAGEMENT ET TRANSPORT

Séance tenue le 15 mai 2007, 13 h 30
Église Saint -Justin
5025, rue Joffre
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 MAI 2007	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉCISIONS DE LA SHDM	1
RÉSUMÉ DES QUESTIONS DE LA SÉANCE DU 14 MAI	5
<u>PÉRIODE DE QUESTIONS :</u>	
PATRICK MALBOEUF	13
MARC-ANDRÉ SAVAGE	19
DENIS ROOD	24
JACQUES CARRIER	28
NORMAND GAUTHIER	45
PIERRE DROUIN	52
MONSIEUR CIARALLI	56
DENISE PAQUET	57
NICOLE LOUBERT	67
FRÉDÉRIC MORIN	74
MATHILDE BROTHER.....	81
YVETTE PROULX.....	84
MARIE ROBERT	87

MME CATHERINE CHAUVIN, présidente:

5 Mesdames et Messieurs, bonjour. Je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième séance de la première partie de la consultation publique portant sur le Plan d'aménagement du site Contrecoeur et les projets de règlement qui permettront de l'autoriser et de l'encadrer.

10 Suite à la soirée d'hier, nous allons poursuivre sur le thème plan d'aménagement et circulation, de façon à permettre au plus grand nombre possible d'intervenants de pouvoir poser leurs questions. Nous ne reprendrons pas les présentations qui ont été faites hier. La Société d'Habitation et de Développement de Montréal, de même que l'Arrondissement, pourront remettre à l'écran les informations qu'ils ont présentées hier en réponse à vos questions.

15 Aujourd'hui, la séance va se dérouler comme suit. Je vais d'abord proposer au promoteur, la SHDM, de prendre quelques minutes pour apporter des précisions ou déposer des documents suite aux questionnements de la soirée d'hier. Je vais offrir la même possibilité à l'Arrondissement.

20 Ensuite je vais demander à madame Stéphanie Espach, notre analyste, l'une de nos deux analystes, de nous faire brièvement une description des questions qui sont restées en suspens hier, suite à la séance, et dont on espère obtenir des réponses au cours des séances de cette semaine.

25 Ensuite, on prendra une toute petite pause où les gens pourront s'inscrire au registre, bien que je crois qu'il y en a plusieurs qui l'ont déjà fait en entrant dans la salle. C'est la procédure, en fait le registre ne peut pas être ouvert avant que la séance débute. C'est pour ça qu'il n'était pas ouvert, mais c'est parce que j'ai eu une feuille, j'imagine que c'est suite à hier cette feuille-là ; il nous reste beaucoup de noms, une quinzaine de noms d'intervenants qui se sont inscrits hier, ils ne sont probablement pas là aujourd'hui, mais je vais quand même faire l'exercice de les appeler. Comme ça, s'il y en a qui sont venus cet après-midi, ils pourront passer en priorité avant ceux qui s'inscriront dès que le registre sera ouvert.

30 Maintenant, pour la Société d'Habitation et de Développement de Montréal, bonjour. Est-ce que vous avez des précisions ou des dépôts de documents ?

M. DANIEL GAUTHIER :

35 Oui, Madame la Présidente. En fait, cinq précisions qu'on voudrait apporter par rapport à la réunion d'hier soir et des questions qui nous ont été posées. La première précision concerne les heures à l'intérieur desquelles... la plage horaire à l'intérieur de laquelle les travaux vont se réaliser pendant la construction. On a eu des discussions, en fait on a eu des questions, hier, par rapport aux nuisances associées à la période des travaux et je pense qu'on n'avait pas bien précisé la plage horaire à l'intérieur de laquelle les travaux allaient se réaliser. Donc, la plage horaire à
40 l'intérieur de laquelle les travaux vont se réaliser, c'est de 7h00 le matin à 19h00 le soir.

45 Naturellement, je ne répéterai pas toutes les mesures de mitigation qu'on a proposées hier, mais on parle d'abat-poussière et de contrôle pour éviter le plus possible les inconvénients pour les personnes qui résident actuellement au pourtour du site.

MME CATHERINE CHAUVIN :

50 Il semble y avoir un peu d'écho, Monsieur Gauthier. Je vous inviterais à ralentir le débit.

M. DANIEL GAUTHIER :

55 C'est la semaine, oui, naturellement. Deuxième question, à un moment donné, il y a peut-être eu confusion de notre part et on s'en excuse, puis c'est pour ça qu'on voulait apporter la précision. Hier soir, il y a quelqu'un qui nous a parlé du prolongement du Boulevard Contrecoeur, on a parlé d'un lien vers l'autoroute 40, un lien nord/sud.

60 Ce qu'on voudrait apporter de précision, c'est que je sais qu'on a parlé pendant longtemps et qui existe toujours à l'intérieur du processus de planification et des objectifs de planification de la Ville de Montréal de créer un lien nord/sud qu'on a toujours appelé Bourget-Forget. Dans le cas du plan d'aménagement du site Contrecoeur, il faut comprendre que le lien Bourget-Forget a été déplacé vers l'Est, donc il y a plusieurs tracés. Il y a une étude précise qui a été réalisée encore une fois par le Groupe Séguin pour essayer de déterminer le tracé optimal du projet ou du lien Bourget-Forget, mais ce qu'il faut comprendre c'est que le lien
65 Bourget-Forget ne passe pas dans le site Contrecoeur, donc le camionnage qui était prévu sur ce lien-là a été prévu pour un tracé qui reste à définir précisément, mais qui va être situé à l'est du projet. Donc, le boulevard Contrecoeur, théoriquement, ne se prolongera pas pour devenir le lien Bourget-Forget.

70 Logements sociaux. On vous en a parlé également beaucoup, il y a eu plusieurs débats là-dessus. Ce matin, on a eu des réunions de travail avec les spécialistes en architecture pour tenter de bien saisir les nuances qu'on pourrait apporter quant à ... pas à l'étalement, mais quant à la distribution des logements sociaux. Vous vous souvenez on a parlé abondamment du bloc D. Le bloc D, en terme de densité, reste le même en terme de
75 hauteur, par contre ce qu'on a convenu aujourd'hui et ce que les architectes nous ont dit aujourd'hui, c'est qu'il était possible, dépendamment de la structure qui va être donnée, de répartir les logements sociaux aussi bien dans le bloc D que dans le bloc C.

80 Donc, techniquement, sans tomber dans les détails, ça voudra dire que peut-être les deux premiers étages du bloc D pourraient être réservés à des logements sociaux et qu'il y aurait également un étalement qui serait fait. Naturellement, je le répète, les gabarits, la typologie des bâtiments resterait la même, par contre la distribution des logements sociaux, ça serait sur le bloc D et sur le bloc C.

85 Pour vous permettre de mieux comprendre quand je parle du bloc D et du bloc C, c'est ce que j'entoure actuellement à l'écran. Donc, ça va venir respecter l'objectif qu'on avait

vraiment de mixité du logement social et ç'a été confirmé aujourd'hui que techniquement c'était possible de le réaliser.

90 L'autre chose également, on nous a parlé des inconvénients actuellement que les résidents subissent par la circulation de camionnage à proximité des résidences. On a parlé de poussière. On a contacté le promoteur aujourd'hui et ce qu'on nous dit, c'est que d'ici les prochaines heures, le chemin devrait être déplacé, de l'abat-poussière devrait être répandu sur le site pour éviter que pendant la période de construction, pendant la période où actuellement
95 les camions circulent, que ça cause des inconvénients. Donc, on nous a confirmé il y a quelques minutes que ces mesures-là seraient prises d'ici quelques heures.

L'avant dernier petit point, on nous a parlé de la densité pour de ce qu'on a appelé nous, toujours, l'effet miroir, entre la partie construite et la partie adjacente. On nous disait que
100 la densité était beaucoup plus grande. On a fait les calculs, on pourra aller en détail si vous voulez, j'ai fait les calculs d'à peu près l'ensemble des zones, mais pour le volet que je vais vous montrer à l'écran, toute la partie que vous avez ici, qui est adossée aux parties construites, aussi bien dans Anjou que dans Mercier, Hochelaga-Mercier-Maisonneuve, la densité actuellement des parties résidentielles varie un peu, mais on dit qu'une densité
105 moyenne est à peu près de 21.8 unités à l'hectare et dans la partie de notre projet, parce qu'il y a des secteurs où les terrains sont un peu moins larges, on tombe à 27.9 hectares. Donc, c'est les données qu'on a calculées. Encore une fois, on pourra vous fournir l'ensemble des calculs qui ont été faits à ce niveau-ci.

110 Dernier élément. On a parlé de phasage aussi, on nous a demandé beaucoup, quelques questions en ce qui concerne le phasage, et je termine là-dessus. On a précisé ce matin les différentes phases pour la construction, on s'entend des infrastructures et des résidences, je vous le résume, puis je vais à l'écran tenter de vous tracer les interventions qui vont être faites. Dans un premier temps, il s'agit de faire ce qu'on a appelé les constructions
115 préparatoires pour la desserte du site, il y a des travaux qui doivent être faits sur des rues existantes, la rue De Teck qui doit faire en sorte qu'on amène les services sur la rue Contrecoeur. Donc, après que ces travaux préalables ont été réalisés, le projet c'est de construire la rue Contrecoeur jusqu'à la courbe, en fait jusqu'ici. Donc, après avoir construit, en même temps qu'on va construire la rue Contrecoeur, je vous parle de la phase 1, on va
120 construire la rue qui est ici et on va venir immédiatement construire les résidences unifamiliales jumelées pour isoler, toujours le principe qu'on vous a mentionné, pour tenter d'isoler des résidences existantes du chantier de construction et des inconvénients que ça pourrait représenter pour les résidences. Par la suite, pour des questions de... parce qu'ici c'est un collecteur, pour des questions d'infrastructure, on prolonge la rue ici et par la suite, on construit
125 les résidences unifamiliales jusqu'à la partie où il y a une rue et on remonte les services de ce côté ici.

Le bloc à l'intérieur pourra être réalisé, parce que les rues qui sont ici, dépendamment des besoins, vous savez que c'est le bloc de la SHDM, dépendamment des besoins de la
130 SHDM, il pourrait y avoir des constructions qui vont être faites, mais encore une fois pour

respecter la quiétude du secteur et je vous dirais, venir boucler le plus rapidement possible l'arrière lot des constructions existantes, toute la frange que je viens de vous dessiner ou de faire apparaître à l'écran, va être construite avant qu'il y ait de la construction le long de Contrecoeur.

135

Par la suite, ce qui est prévu, c'est de construire des infras de cette façon-là, toujours avec le même principe et d'arriver jusqu'ici avec la construction de la frange résidentielle en première phase ; même chose pour la partie résidentielle unifamiliale, on construit les infras au pourtour de la partie construite et on développe la partie résidentielle qui est adjacente aux constructions existantes. C'étaient les cinq points que je voulais apporter comme éclaircissement.

140

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci beaucoup, Monsieur Gauthier. Je vous rappellerai que pour le bénéfice de l'ensemble de participants à l'audience, il serait important de pouvoir déposer ces informations-là sur internet. Parce qu'il y avait beaucoup plus de monde hier dans la salle et malheureusement ils ne sont pas là aujourd'hui pour bénéficier de ces réponses qui m'apparaissent très claires.

145

150

M. DANIEL GAUTHIER :

Une dernière petite chose, si vous me permettez. J'ai oublié de mentionner que suite à ce que j'ai apporté comme éclaircissement en ce qui concerne les logements sociaux, pour qu'on n'interprète... bien, en fait pour qu'on interprète mieux notre objectif de mixité, je changerais une acétate qu'on vous enverra qui va faire en sorte que dans le bloc D et dans le bloc C on va jumeler les logements sociaux avec les logements abordables, pour être sûr que c'est bien clair que ça porte aussi bien sur les deux blocs, la construction de logements abordable et social.

155

160

MME CATHERINE CHAUVIN :

Il s'agit de l'acétate où il y avait une bande dans le bas qui faisait par secteur la répartition ? Merci. Madame Giroux, est-ce que vous avez des informations, des gens qui nous accompagnent qui n'étaient pas là hier ou des dépôts de documents à nous annoncer ?

165

MME MICHÈLE GIROUX :

Je pense qu'on va aller peut-être avec madame Stéphanie Espach, si c'est possible de faire question réponse, parce qu'on n'est pas sûr qu'à l'heure qu'on est sorti d'ici, qu'on a tout bien noté. On a certaines réponses, mais on n'a pas les réponses à tout.

170

MME CATHERINE CHAUVIN :

175 Très bien. Madame Espach, vous ne lui avez pas facilité la tâche, Monsieur Gauthier, parce que vous avez répondu à plusieurs questions qu'elle avait sur la liste. La parole est à vous.

MME STÉPHANIE ESPACH :

180 Mais je pense que ce n'est pas très très grave finalement, parce que l'important c'est la continuité de la séance d'hier, donc même s'il y a des questions qui ont été répondu, ça permet de se remémorer les choses.

185 Sur la question des normes de bruit. Madame Giroux, vous étiez proposée de répondre ou en tout cas de regarder quelles étaient les normes de bruit existantes dans l'arrondissement. Il y a également le terme des équipements collectifs, quelle était la capacité actuelle des équipements collectifs d'accueillir la population additionnelle qui va venir sur le site, de façon incidente ; s'il y avait aussi la question d'une entente éventuelle entre l'arrondissement et la future maison de retraite qui pourrait être envisagée pour partager éventuellement une salle à des fins communautaires.

190 Sur la question de la circulation, quels seraient les impacts du nouveau projet en termes de circulation sur la rue Eugène-Achard ? La question du prolongement de la rue Contrecoeur vers l'autoroute 40 qui a été abordée par monsieur Gauthier. Donc, des éléments de réponse ont déjà été donnés, mais on peut peut-être poser la question aussi de la faisabilité technique de ce prolongement-là. Par ailleurs, il était question aussi peut-être d'étude précédente de développement du site, notamment une étude de 1994 qui prévoyait déjà un prolongement de ce boulevard. Donc, ça serait peut-être intéressant d'avoir des informations là-dessus.

200 La question des logements, une question qui a été posée et qui n'a pas été répondu : À combien s'élève le nombre de logements en coopérative, de logements sociaux en coopérative, construits dans l'arrondissement ? Par ailleurs la question qui a été posée également c'est : Est-ce que le site Contrecoeur permet de répondre, répond aux besoins actuels de l'arrondissement en terme de logement, des logements sociaux en particulier ? Et
205 quelle était la proportion de logements sociaux dans la Paroisse Saint-Justin ?

210 En ce qui concerne la superficie commerciale, on demandait : Quelle superficie était destinée à des fins commerciales dans la totalité du projet ? Et pour finir : Est-ce qu'il existait un processus d'information légale à destination des futurs acheteurs ou locataires du site, à savoir s'ils pouvaient être informés des nuisances éventuelles de la carrière à proximité ?

215 Par ailleurs, il y avait une question de densité que vous avez un petit peu répondu tout à l'heure, sur la densité hors site et sur site, notamment pour la bande d'habitations qui longe les habitations existantes. Par ailleurs, au niveau de la rentabilité du site et des études économiques, il y a une demande qui a été faite effectivement de déposer le plan d'affaires. Peut-être qu'il est possible d'obtenir plus d'éléments sur la rentabilité du site sans

nécessairement dévoiler d'informations confidentielles, c'est quelque chose qui a été demandé aussi hier.

220 Et finalement pour les programmes, en ce qui concerne les logements sociaux : Est-ce que des programmes sont prévus particuliers pour justement encadrer cette clientèle qui va venir sur le site, en terme d'activités et d'animation ? Voilà. Ça fait le tour un peu des questions qui auraient été posées hier soir et non répondues jusqu'à maintenant.

225 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

230 Merci beaucoup, Madame Espach. Alors, on va prendre un petit deux minutes. Ceux qui veulent s'inscrire, puis j'ai déjà presque une vingtaine de personnes d'inscrites, dont plusieurs absents, j'en doute pas. Alors, juste quelques minutes pour vous permettre de vous inscrire au registre.

PAUSE...REPRISE

235 Petite erreur, c'est-à-dire que je devais redonner la parole à madame Giroux, en réponse aux questions présentées par madame Espach, ce que je fais à l'instant présent.

MME MICHÈLE GIROUX :

240 Je vais les prendre dans l'ordre et vous donner le topo de l'heure d'aujourd'hui. En fait là, concernant le règlement sur le bruit, nous on a une copie du règlement, qui est le règlement D-3, qui est le règlement qui s'applique sur les neuf arrondissements de l'ex Montréal. Donc, ça je peux le déposer. L'article qui nous concerne le plus, dans le cas du projet, c'est l'article 15 qui se lit comme suit : *L'agent de la paix qui a les motifs raisonnables de croire que la tranquillité d'une personne se trouvant dans un bâtiment d'habitation est troublée par un bruit qu'il estime excessif, compte tenu de l'heure, du lieu ou de toute autre circonstance, peut ordonner à quiconque cause cette nuisance, de la faire cesser immédiatement. Quiconque n'obtempère pas sur le champ à (...) contrevient au présent règlement.* Donc, ça on peut le déposer auprès de madame Espach.

250 Dans le cas des autres questions, tout ce qui touche les équipements collectifs qui sont actuels, des ententes qui pourraient avoir lieu, qui pourraient être finalisées entre les gens de la maison de retraite et des groupes communautaires actuels, la Direction chez nous, sports, loisirs et développement social va répondre par écrit auprès de l'Office.

255 Tout ce qui touche les impacts concernant la circulation, que ce soit pour les résidents d'Eugène-Achard, le prolongement de Contrecoeur vers l'autoroute 40, les études antérieures, tout ça va être répondu par le service concerné, qui n'est toujours pas l'arrondissement, je tiens à le mentionner, qui est le Service d'infrastructure Transport et Environnement. Ils vont acheminer à l'Office les réponses.

260

265 Au niveau du logement social coopératif dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, on a des chiffres mais qui datent de 2002, qu'on aimerait quand même actualiser et refaire valider ces tableaux-là avec les gens de la Direction de l'habitation chez monsieur Bernard Cyr. Mais on a quand même certaines données. Même chose pour le nombre de logements sociaux et la question qui avait été posée uniquement pour la Paroisse Saint-Justin, donc il faut faire des extractions de chiffres, mais on va les fournir auprès de l'Office.

270 Je vais sauter à la dernière, qui est l'obligation légale d'informer les futurs résidents, acheteurs, locataires, comme quoi ils se rapprochent finalement d'une zone industrielle ou d'une carrière. On va le révérifier. On sait que dans le cas de Canterm qui est un cas qui est similaire à ça où on disait bien les gens vont acheter des terrains, vont louer des logements sur Georges V, ils vont faire face aux réservoirs et c'est comme évident, ils sont directement de l'autre côté de la rue, le contentieux à l'époque nous avait dit à nous : Vous n'avez pas d'obligation légale, mais on vous suggère d'envoyer une lettre, lorsque vous faites une

275 opération cadastrale au promoteur du projet pour que lui informe les futurs acheteurs ou locataires. Mais on va le revalider pour savoir si dans le cas d'une carrière versus des réservoirs, par rapport au secteur de zonage, si c'est la même interprétation. Et finalement, pour les superficies commerciales, je vais passer la parole à Robert Denis pour certains calculs que vous aviez demandés.

280 **M. ROBERT DENIS :**

285 Bonjour. Alors quand on prend le nombre d'étages permis dans nos secteurs de commerces, nos deux secteurs de commerces ainsi que la densité, on obtient des chiffres pour le secteur en bordure de Sherbrooke, quand même approximatifs, parce qu'on n'a pas de certificat de localisation et de plan d'implantation.

290 Alors, si le bâtiment avait cinq étages, soit la hauteur maximale permise et sans sous-sol, on obtiendrait environ 22,000 mètres carrés de plancher et, avec sous-sol, on obtient 27,000 mètres carrés de plancher. Par ailleurs, dans le secteur G-1, le commerce d'appoint, sans sous-sol, trois étages, on a 70,000 mètres carrés de plancher et avec sous-sol, donc quatre étages, on obtient 90,000 mètres carrés de plancher.

295 Je voudrais aussi porter des précisions par rapport à la densité, eu égard à la réglementation. Alors, comme on sait, la hauteur est augmentée vers la rue Sherbrooke, par ailleurs c'est assez similaire. Pour les usages, on parle de densité en terme très large, on peut voir qu'en bordure de la carrière et vers le centre, on passe d'industriel lourd à du commerce et d'institutionnel à maisons de retraite, donc on peut considérer là que l'industrie baisse, la densité en termes d'impact sur le milieu. Par contre, en marge vraiment du secteur, on passe

300 de trois logements et on monte jusqu'à seize logements, donc on peut considérer qu'il y a une augmentation en ce sens-là de la densité.

Quant au taux d'implantation, la plupart des maisons qui sont situées à l'ouest du site, peuvent occuper 50 % de leur terrain. Alors qu'est-ce qui est proposé, plutôt vers du 35 %,

305 donc on peut considérer qu'il y a une baisse de densité en termes de taux d'implantation et aucune densité n'est prescrite présentement par la réglementation en vigueur. Là aussi il y a une baisse, vu qu'on obtiendrait un plafond de 3. Dans l'extrémité aussi proche de Sherbrooke, il y a aussi une baisse, on passe de 70 à 50, mais vers le centre, on passe de 35 à 50 %. Alors, c'est tout.

310

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je crois que les gens du Service de l'Habitation ont aussi quelques compléments d'information à apporter. Je pense que c'est intéressant de les avoir avant d'accueillir les questions. Comme ça, on a toutes les informations en main avant d'en demander d'autres. Alors, Monsieur Cyr ?

315

M. BERNARD CYR :

320 Bonjour. Si vous me permettez, je pourrais prendre peut-être cinq à dix minutes pour un peu parler de ce qu'on disait hier, la stratégie de la mixité et puis les programmes et qu'est-ce que ça veut dire dans le projet ici, le site Contrecoeur. J'ai ramené le document sur la stratégie d'inclusion. Je veux vous fixer un petit peu les trois grands objectifs. La stratégie vise à encourager le développement dans les grands sites, d'une grande diversité de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés. On dit aussi que c'est pour faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et pour stimuler la production de propriétés à prix abordable aussi, c'est un peu dans les façons de faire de la Ville de Montréal depuis toujours, dans les grands sites municipaux, il y a toujours eu une préoccupation de mixité, d'intégrer dans les projets, des clientèles à revenus moins élevés.

325

330

Et puis, il faut dire que la stratégie aujourd'hui a beaucoup plus d'importance. Je dirais on en voit la nécessité d'avoir un outil comme ça pour influencer un peu le marché, parce que si on se rapporte par exemple, comme dans le temps d'Angus, c'était le début de la copropriété, malgré que dans le projet, qui est un projet de 2,600 logements à peu près, un terrain parapublic qu'on peut dire, parce que c'est les corps publics qui avaient acheté le terrain du CP pour faire un projet d'inclusion. C'est un peu le début de l'inclusion, je dirais. Il y avait 40 % de logements sociaux, mais des logements autres que sociaux, financés par les programmes de logement social, c'était du logement que je pourrais dire aujourd'hui, sans trop me tromper, que c'était à peu près tout du logement abordable. C'est des gens qui accédaient à la propriété, qui achetaient un condo, donc avec des programmes de subvention de la Ville, qui fait que la totalité des 2,600 logements c'était des gens qui vivaient à Montréal, qui avaient des emplois à Montréal.

335

340

Donc, c'est ça que la stratégie vise, c'est de conserver à Montréal, les gens qui veulent accéder à la propriété. Donc, s'assurer que dans les projets, il y a des produits qui ne se vendent pas juste à 300, à 400, 1,000 \$ parce que si on laisse aller le marché, la Ville, c'est attirant pour des produits d'habitation, donc les.... Alors, c'est l'optique de la stratégie. Quand on disait hier que ça dépasse la stratégie d'inclusion, ici ce que ça dit, c'est qu'on veut qu'il y ait 30 % des logements dans les projets qui soient abordables. On fixe des paramètres, 15 %

345

350 social, 15 % abordable, mais ça peut varier, ça pourrait être 25 % social et 5% abordable, ça dépend de chacun des marchés, des secteurs et aussi la stratégie, ben, ça fixe un minimum. C'est un minimum qu'on veut, un 30 % donc, tout ce qui peut être plus, c'est sûr que ça comble un besoin dans le marché. Alors, ce qu'on disait, il n'y a aucune, on n'a aucune gêne à dépasser ces objectifs-là. Alors, il s'agit d'assurer que le projet répond bien aux besoins du milieu et puis qu'on insère toutes ces clientèles-là dans le projet.

355 On posait la question hier : Quels sont les critères d'une bonne intégration des projets de logement social ? Je vais, dans la stratégie d'inclusion, il y a... je me permets de vous mentionner qu'est-ce qu'on dit là-dessus. On dit qu'est-ce que c'est la mixité sociale sans heurt. On dit, voici, selon une étude réalisée par INRS urbanisation, culture et société :

360 *Quelques facteurs favorisant une cohabitation harmonieuse à l'intérieur d'un projet résidentiel. C'est le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment. La préservation de l'intimité, éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme de la socialisation forcée, exemple, mise en commun visuelle des différents logements. Les dispositifs architecturaux. Viser l'uniformité architecturale du projet, éviter les distinctions statutaires et se démarquer par rapport à l'image traditionnelle de logement social souvent*

365 *stigmatisante. Assurer une gradation lisible d'espaces publiques et semi-privés.*

Je vais vous donner quelques exemples de projets qu'on a réalisés, certains sur des terrains municipaux, d'autres sur des terrains qui ont été acquis pour faire du logement

370 communautaire et privé. On a parlé d'Angus tantôt, on pourrait parler du projet Lavo, c'est un projet dans lequel la Ville a été impliquée, c'est une usine dans un quartier qu'il fallait relocaliser. On a réutilisé les terrains pour faire un projet qui est tout récent, qui date de quelques années, on a fait 204 logements. Dans ce projet-là, il y a 87 % des logements qui sont abordables, dont 54 % de logements sociaux. Donc, on a à peu près 105 ou 110

375 logements sociaux qu'on a financés dans le cadre de nos programmes. Le reste du terrain, c'est des terrains privés, un développement privé dans un concours qui s'est réalisé.

Un projet par exemple, et c'est tout près, Alcatel, c'est un projet qui est réalisé dans le cadre de nos programmes qui intègre un volet privé aussi. Donc, c'est 75 % social, 25 %

380 privé. C'est un projet de 250 logements. Donc, on peut voir qu'il y a des projets pour lesquels on peut faire une plus grande place au logement communautaire.

Maintenant, les projets qu'on fait maintenant de logement social dans le cadre des programmes actuels, ça vise aussi une mixité à l'intérieur des bâtiments, ce qui est peut-être

385 un peu différent de la formule HLM qu'on avait à l'époque, où 100 % des locataires étaient des ménages à faible revenu. Ici, par exemple, dans un projet coop, il y a 50 % des logements qui sont pour des ménages à faible revenu, aidés avec une aide de supplément de loyer, donc un loyer en fonction de leur revenu et l'autre 50 %, c'est des ménages à revenu modeste, donc c'est pas des gens qui ont besoin nécessairement d'une aide.

390 On a deux programmes, ça c'est AccèsLogis, mais il y a un autre programme qui s'appelle Logement abordable Québec, le ratio est un peu différent, c'est 75 % de personnes à

faible revenu, 25 % à revenu modeste. Disons que le plus gros des programmes actuellement c'est *AccèsLogis*, c'est celui pour lequel il y a le plus d'unités.

395

Donc, en gros, c'est un petit peu les points que je voulais préciser par rapport à hier. Ma collègue, Chantal, va aussi ajouter quelques points par rapport aux statistiques qui ne recourent pas exactement la paroisse, mais ça peut donner quand même certaines indications.

400

MME CHANTAL THIBOUTOT :

En fait, on travaille par quartiers de référence ou avec les quartiers de référence de Statistiques Canada, puis hier j'ai croisé le monsieur qui est responsable de la paroisse ici, qui n'était pas loin de moi finalement quand on est sorti. Je regardais son quartier, la paroisse, puis ça correspond pratiquement au quartier de référence 22 avec... en fonction de Statistiques Canada et dans ce quartier de référence-là qui se situe dans Mercier-Est où on est aujourd'hui, on retrouve, on a 514 logements sociaux et communautaires et là-dedans, je vous les décris, c'est important de comprendre, parce qu'il y a une répartition qui se fait, on note 94 unités en coopératifs d'habitation, 31 unités, quand je dis unités, c'est des logements en organisme sans but lucratif d'habitation, et 389 qui sont des unités HLM, dont une majorité de 300 qui sont des logements familiaux. Donc, on en a pour 514 dans le secteur qui correspond pratiquement à la Paroisse Saint-Justin.

405

410

415

Je tiens à dire aussi qu'on a, à notre direction, on a les données qu'on est en train de concilier pour l'arrondissement sud-ouest, pardon pour l'arrondissement Hochelaga-Maisonneuve-Mercier, au niveau des logements sociaux communautaires et on devrait les fournir sur le site d'ici quelque temps, avant que vous ayez même fait votre rapport, c'est sûr. Et avec ça, on aura les besoins, parce qu'on fait toujours la corrélation entre ce qui est l'offre et la demande.

420

Aussi je tiens à dire qu'on va le traiter de deux, trois façons. Hier, je vous ai donné des données sur ce qu'on a appelé la zone primaire, parce qu'on voulait se rapprocher de l'étude de marché qui avait été faite, qui est sur le site, où le consultant a travaillé une zone primaire, une zone secondaire. Donc, dans l'analyse de données qu'on va faire, on va avoir la zone primaire, la zone secondaire, et dans la zone secondaire, on va avoir une ligne qui va s'appeler arrondissement Hochelaga-Mercier. Donc, on va retrouver là toutes ces données-là.

425

MME CATHERINE CHAUVIN :

430

Est-ce que ça complète ?

M. BERNARD CYR :

435

Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

440 Juste une petite précision quand vous dites que dans la Paroisse Saint-Justin, dans le moment il y a dans les 380 unités d'habitation, on a habitations à loyer modique, il y en a pour 300 familles. La définition des unités pour familles ?

MME CHANTAL THIBOUTOT :

445 Bien, quand je dis ça, enfin de compte, c'est que c'est pas des unités pour des personnes âgées. Dans notre livre de répertoire des HLM, on voyait ; unité familiale, unité pour personnes âgées, retraitées.

MME CATHERINE CHAUVIN :

450 Alors, c'est famille dans le sens de ménage. Il pourrait s'agir d'une personne seule, mais ce n'est pas un aîné ?

MME CHANTAL THIBOUTOT :

455 Exactement. Ça ne veut pas dire que ce sont tous des ménages familiaux qui ont des enfants. Ça, je ne peux pas mesurer ces données-là. Il faudrait vérifier, puis je ne le sais pas s'ils l'auraient à l'OMH, peut-être.

MME CATHERINE CHAUVIN :

460 Peut-être, si c'est possible, j'en ai aucune idée, c'est que la question qui a été posée hier, c'était justement par rapport à la disponibilité de logements social ou abordable à plus de deux chambres à coucher. Dans vos bilans, s'il était possible d'indiquer la proportion, c'est-à-dire la typologie des unités ? C'est peut-être pas possible ?

MME CHANTAL THIBOUTOT :

470 C'est un gros traitement à faire. Ça, je ne sais pas si on a même les données pour tout faire ça. Je pense qu'on ne les a pas. Parce que dans les logements que je vous donne, dans les montants, les nombres de logements sociaux et communautaires, on les a par unité de logement, mais par typologie, je ne sais pas, parce qu'on remonte à des programmations de programmes 56.1ph, en tout cas, peut-être qu'il y a des gens qui savent c'est quoi tout ça dans la salle, mais c'est des types de programmes depuis 1984, on remonte, même les HLM, un peu avant, et je ne suis pas sûre qu'on les a ces données-là. Désolée.

MME CATHERINE CHAUVIN :

480 L'objectif de la question, c'est qu'on entend souvent que ces loyers-là sont difficiles.
Les loyers de plus de deux chambres à coucher qui sont en privé, sont difficilement
accessibles par les personnes à revenu faible ou modeste. Donc, il y a un besoin peut-être
plus grand pour ce type de logement. C'était pour répondre à cette préoccupation-là que je
demandais si vous aviez des données plus précises. Mais c'était l'objectif. S'il y a d'autres
moyens d'atteindre cet objectif-là, nous sommes très ouverts.

485 **MME CHANTAL THIBOUTOT :**

On va y réfléchir, voir qu'est-ce qu'on peut faire.

490 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Madame Gold aurait quelque chose à nous demander.

495 **MME JUDY GOLD :**

J'ai une question sur le programme accès à la propriété. Est-ce que les montants
plafond sont indexés pour refléter l'augmentation réelle des coûts de maison à chaque année ?

500 **M. BERNARD CYR :**

Il y a des révisions périodiques des programmes pour tenir compte justement de
l'évolution du marché. Il est prévu d'y avoir, dès que les budgets vont être confirmés, autant
par Québec, qu'il va y avoir une révision, effectivement. Mais ça suit généralement,
périodiquement on réévalue les montants en fonction du marché. Donc, par exemple le
505 montant de référence qu'on subventionne qui a déjà été révisé, il y a peut-être deux ans et là
donc, il va falloir le revoir aussi prochainement à l'automne pour s'ajuster au marché.

MME CATHERINE CHAUVIN :

510 Alors merci beaucoup. On va commencer dès maintenant à appeler les gens qui
veulent poser des questions, en donnant priorité à ceux qui se sont inscrits hier. Et je
commencerais donc avec monsieur Malboeuf, s'il est dans la salle. Bonjour, Monsieur
Malboeuf, merci pour votre générosité hier, ça nous a permis d'aller nous coucher un petit plus
tôt.

515 **M. PATRICK MALBOEUF :**

Ça me fait plaisir. J'en ai profité amplement aussi. Alors ma première question c'est
que pour avoir suivi le dossier du site Contrecoeur, un petit peu dernièrement, dans les
520 derniers mois, j'ai pu dénoter plusieurs signes qui démontrent d'un empressement dans ce
dossier, c'est-à-dire, l'approbation conditionnelle de plusieurs instances municipales, des

525 études qui sont à paraître, l'approbation de certaines étapes, conditionnellement à ce que d'autres choses avancent, le début des travaux de décontamination avant les consultations publiques. Et pour avoir interrogé beaucoup de personnes, ce sentiment d'empressement-là est validé. J'aimerais connaître les raisons de l'empressement de mener à termes le projet de développement du site Contrecoeur, particulièrement puisqu'on parle d'un projet qui s'étalerait sur six à dix ans, peut-être huit ans ?

530 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Alors du côté de la SHDM, on sait que c'est un vieux projet mais qui prend une allure accélérée, les gens aimeraient comprendre.

535 **M. DANIEL GAUTHIER :**

540 Oui, je vais tenter... Je comprends votre point de vue. Quand on parle d'empressement, il faut se rappeler que le projet est en processus de planification depuis environ deux ans, donc, c'est un processus qui a débuté par plusieurs études préalables. Je vous dirais que même à la limite, on est un peu, je dirais, on essaie de rencontrer les objectifs de la SHDM et de la Ville. Puis le premier élément qui peut peut-être vous apparaître comme un empressement, c'est que la Ville veut vraiment offrir des logements pour faire en sorte que les jeunes, les jeunes couples, les familles demeurent sur l'Île de Montréal. C'est un terrain municipal important qui donnait cette occasion-là, donc évident qu'il faut y aller rondement pour réussir à mettre en chantier ces logements-là qui ont été promis et qui prennent un certain retard par rapport aux objectifs que la Ville de Montréal s'était donnés. Premier élément de réponse.

550 L'autre chose qui peut peut-être vous apparaître comme un empressement, ce terrain-là est un terrain qui nécessite, pour sa mise en valeur, des travaux importants. Vous avez parlé tantôt de travaux de décontamination qui ont commencé avant la consultation publique, je vais y répondre aussi. Donc, il y a des travaux préalables, des travaux de construction pour mettre les services sur le site Contrecoeur, il y a des obligations qui avaient été données par la SHDM de construire justement le Boulevard Contrecoeur le plus rapidement possible pour donner accès à une panoplie d'offres résidentielles, pour toujours naturellement respecter la mixité qu'on se donne comme objectif . Donc, la décontamination.

560 Ce sont tous des éléments qui font en sorte que si on veut réussir à rencontrer l'échéancier qu'on s'est donné et qu'on veut aussi réussir à conserver les paramètres d'offres et de demandes et de rentabilité, qu'on a voulu naturellement aller rondement pour réussir à entreprendre tout ça.

565 Troisième élément de réponse par rapport à l'empressement que vous percevez en ce qui concerne les travaux de déboisement qui ont été faits préalablement à la consultation publique, je vous dirais qu'honnêtement on s'est posé la question à la SHDM et la réponse qu'on a donnée pour arriver à déboiser la partie qui doit être décontaminée, c'était de la faire le

570 plus rapidement possible avant la période estivale, pour éviter les inconvénients au voisinage
causés par ce déboisement-là. C'est évident que c'est une opération importante qui doit être
faite pour réhabiliter le site et on a cru bon de le faire rapidement. Ça ne demandait pas
d'autorisation au niveau du ministère de l'Environnement pour réaliser ces travaux-là, de le
faire rapidement, dans une période encore où je dirais que le monde est moins à l'extérieur
pour éviter des inconvénients le plus possible au voisinage. C'est les principaux éléments de
la réponse à ce que vous percevez comme un empressement.

575 **M. PATRICK MALBOEUF :**

En sous-question. Ça amène beaucoup d'éléments de réponse, en sous-question, je
vais essayer de préciser pourquoi est-ce qu'il n'est pas possible de retarder la construction de
ce site-là, par exemple après l'été ou d'un an par exemple. Dans plusieurs temps, dans la
planification du projet, nous avons réalisé que plusieurs instances exprimaient leur malaise par
580 rapport à des procédures inhabituelles de ne pas pouvoir faire face à un projet final. On
l'éprouve encore devant les consultations publiques aujourd'hui et à chaque fois l'alternative
était amenée de commencer ce que vous dites, mais de commencer l'hiver prochain, les
travaux de décontamination, pour laisser le temps à toutes ces instances de faire leur travail, y
compris les consultations publiques. Pourquoi est-ce que ça, ça n'aurait pas pu être fait ?

585 **M. DANIEL GAUTHIER :**

En fait, actuellement on est en consultation publique et la consultation publique donne
l'occasion à tout le monde de réagir. Il n'y a aucun travail, aucune activité ou aucune
590 construction qui a été réalisée qui rend le projet non modifiable. Il n'y a rien d'irréversible dans
ce qu'on a fait. Encore une fois, on l'a fait suivant des obligations que la SHDM s'est données,
d'offrir le plus rapidement possible des logements qui actuellement, encore une fois, prennent
du retard.

595 Mais pour répondre clairement à votre question, oui on y va assez rapidement, oui, il y
a un contexte où on veut offrir des logements, c'est la raison pour laquelle on a une cadence
importante, mais jamais rien n'a été entrepris qui pouvait compromettre ou qui rendait
irréversibles des suggestions qui pourraient être faites pour ajuster le projet.

600 **M. PATRICK MALBOEUF :**

D'accord. Ma deuxième question porte sur la question financière. J'ai réalisé qu'au fur
et à mesure des questions des gens, il y a beaucoup des questions qui finissent par une
réponse par rapport au cadre financier, à la rentabilité du site. Que ce soit les parcs ou même
les logements sociaux, les gens se posent des questions sur des choix qui ont été faits et
souvent on gratte un peu et tout de suite après, on arrive avec l'argument qu'on a fait ce choix-
605 là parce que c'était rentable de le faire. J'ai un de mes collègues qui a fait une demande à
savoir si on pouvait avoir ces éléments-là pour pouvoir, nous aussi, juger de la validité du
projet. En ayant ces éléments-là qui vous ont permis de faire ces choix-là, je vais préciser
encore un peu plus mes questions, c'est que nous avons déjà reçu cet argumentaire-là, nous

610 disant que le site ne pouvait pas être rentable en bas de 1,836 unités de logement. Un
argumentaire qui a duré pendant beaucoup de mois, un argumentaire que nous avons essayé
de faire comprendre à nos concitoyens et nos collègues aussi.

615 Et ce que nous avons appris, c'est que peu de temps avant les consultations
publiques, nous sommes maintenant rendus à sensiblement 150, 200 unités de logements de
moins et une superficie commerciale sensiblement plus grande que tout ce qui a été tout au
long de la planification. Ce qui nous amène à nous demander : Est-ce qu'il nous faut faire
confiance complètement à la SHDM sur son évaluation de ce qui est rentable ou est-ce qu'on
pourrait pas traiter ensemble de ça pour juger de ce qui est rentable ou non ?

620

MME CATHERINE CHAUVIN :

625 J'aimerais rajouter à la question de monsieur Malboeuf, c'est que j'ai regardé le
scénario 2B qui était août 2006 avec le scénario qui a été déposé dans le plan directeur très
récemment, la semaine dernière. J'ai remarqué que par typologie, sur 150 unités d'habitation
de moins, il y avait environ 50, c'était 1/3, 1/3, 1/3, 50 unifamiliales, 50 plex, de mémoire, 50
dans les résidences pour aînés. Donc, peut-être arrimer votre réponse. Vous avez donné des
éléments pour la superficie hier, mais donc l'évolution du projet, on approche un petit peu vers
une proposition finale. À l'intérieur des paramètres financiers, comment est-ce que vous
630 pouvez répondre à monsieur Malboeuf ?

M. PATRICK MALBOEUF :

635 Ça serait une question par rapport à la marge de manœuvre que possède réellement la
SHDM, la marge de manœuvre qu'elle nous exprime et sur laquelle on doit lui faire confiance,
c'est la marge de manœuvre réelle de la SHDM sur le projet.

M. DANIEL GAUTHIER :

640 Écoutez, on se consultait pour savoir qui allait répondre, on s'excuse. Quand vous dites
que le projet a été réalisé suivant des paramètres de faisabilité. Je vais employer faisabilité
parce que quand on emploie rentabilité, on a l'impression que la SHDM se met de l'argent
dans les poches, c'est pas ça. L'objectif c'est de faire en sorte que le projet puisse tenir la
route en matière économique, donc sa faisabilité est associée à beaucoup de paramètres.

645

650 Vous comprendrez qu'on n'a pas donné l'ensemble de ces paramètres-là, parce qu'il y
a une partie du projet qui est quand même privée puis on verrait mal divulguer l'ensemble des
coûts, l'ensemble de ces données-là dans un contexte concurrentiel où c'est un promoteur
privé qui construit une partie privée. Donc, ça c'est un peu inconfortable, on est un peu
inconfortable avec ça. Mais pour la partie publique, ce qu'on peut vous dire, vous avez parlé
du nombre d'unités qui a oscillé de 1,836 à 1,964. Dans les paramètres financiers, tout ce qui
a fait que ces éléments-là ont été modifiés, c'est les typologies de logement entre deux à trois
chambres. On a, suite aux discussions qu'on a eues avec les gens du milieu, cru comprendre

655 que le volet famille, le volet logement famille à deux ou à trois chambres était de plus en plus important. Je le répète, je l'ai dit hier, c'est ce qui a fait osciller le nombre et diminuer le nombre de logements. Financièrement, on parle de pieds carrés, ça veut dire que le projet qu'on en fasse 1,836 logements, je donne un exemple, à une chambre ou qu'on fasse 1,634 logements à deux chambres, en termes d'empreinte au sol, en termes de superficie de pieds carrés bâtissables, le projet offre les mêmes superficies, donc tient la route en matière financière.

660 On construit, je ne sais pas si c'est clair, mais on construit le même nombre de pieds carrés. Quand on oscille ou quand on joue avec le nombre d'unités, ce n'est que pour satisfaire les besoins des organismes du milieu qui nous ont été signifiés tout le long du processus de consultation qu'on a entrepris et dont vous faisiez partie, qu'on a entrepris avec vous depuis 665 quelques semaines ou quelques mois, je ne me souviens plus exactement.

Donc, financièrement, SHDM, notre objectif, correspondre au milieu qui peut faire en sorte qu'on diminue le nombre d'unités de logement, mais qui fait en sorte aussi qu'on conserve le même nombre de pieds carrés bâtissables, ce qui a pour conséquence de 670 conserver l'équilibre de faisabilité ou la faisabilité de ce projet-là.

M. PATRICK MALBOEUF :

675 Donc, en sous-question, vous me dites que donc la variation entre 1,836 unités de logement et le 1,600 quelques, c'est pour ajouter des nombres de pièces aux logements existants ; c'est la raison pour laquelle vous avez baissé le nombre de logements dans le site ?

M. DANIEL GAUTHIER :

680 C'est ça. La majorité, la réponse, oui, c'est ça, exactement. Je ne tomberai pas dans des petits détails, mais c'est essentiellement....

M. PATRICK MALBOEUF :

685 Ce n'est pas pour répondre à des exigences moins hautes de bâtiment dans les zones D et E qui vous ont été dictées par le CAU ou le CCU ?

M. DANIEL GAUTHIER :

690 On a... c'est pour ça que je vous dis, j'irai pas dans les détails, on nous a aussi... on a aussi au CAU, parce qu'il y a plusieurs, on a dit qu'on a discuté avec les gens du milieu, on a eu trois séances avec le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal qui nous ont recommandé des choses. Tantôt on a parlé, madame la Présidente a parlé de différentes options, différents scénarios qui ont été réalisés. C'est évident qu'en venant diminuer, parce que là ce qu'on 695 nous a dit, entre autres, au CAU par rapport à l'option 2B initialement qui avait été présentée, qui prévoyait un peu moins de rues, parce que là on nous a demandé de faire des bâtiments qui ont façade sur rue. La rue, en fait, juste pour, encore une fois, je ne sais pas si vous voulez, la rue qui

est ici n'était pas prévue dans le scénario 2B. C'est évident que ça eu pour effet aussi de diminuer le nombre total de logements dans le projet, mais après ça, ce qu'on est en train de jouer, puis il y a des scénarios qui peuvent varier de 150 à 200 logements de plus, dépendamment du nombre de chambres qu'on met par logement.

M. PATRICK MALBOEUF :

Vous comprenez que l'esprit de ma sous-question, c'est de dire que si des recommandations du CAU et du CCU peuvent vous permettre de jouer sur la faisabilité du projet, on serait en droit de s'attendre que des recommandations des citoyens de l'Office fassent la même chose. C'est à savoir que si on connaît votre marge de manœuvre, nous pouvons savoir si telles recommandations peuvent faire varier le nombre de logements aussi ?

M. DANIEL GAUTHIER :

En fait, nous on est ici pour recevoir les commentaires que vous nous faites, puis par la suite naturellement il va y avoir des contre expertises qui vont être réalisées qui vont, j'espère, nous amener à la conclusion que les conditions de mise en œuvre du projet, de faisabilité qu'on a mis, vont rester les mêmes.

M. PATRICK MALBOEUF :

Donc, il reste de la marge de manœuvre lorsqu'on parle des parcs, du nombre d'unités de logement et tout ça ?

M. DANIEL GAUTHIER :

Il y a toujours une forme de marge de manœuvre en autant, je vous le répète, que quand on aura validé si les impacts sur la faisabilité du projet, des demandes qui vont nous être formulées, bien, il y aura une décision qui sera prise à l'effet de réaliser le projet ou de dire : on n'est pas capable de le réaliser suivant ces conditions-là.

Mais essentiellement, on est ici pour écouter les gens, il n'y a rien comme je vous ai dit qui a été, jusqu'à maintenant réalisé qui compromet quelques recommandations ou quelques révisions du plan. Naturellement on conserve toujours des paramètres, on ne changera pas du tout au tout, on ne fera pas des résidences unifamiliales isolées sur l'ensemble du site, je ne pense pas que c'est la mission de la SHDM, mais dans les paramètres qu'on a expliqués, la proportion, il est possible de faire des ajustements et des compromis pour faire en sorte qu'on améliore le projet.

M. PATRICK MALBOEUF :

Merci de votre ouverture. J'ai juste une petite question de clarification. Est-ce que... c'est sur ce qu'il a avancé tout à l'heure.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je sais que vous avez déjà travaillé en collaboration, mais dans le cadre de l'audience, vous devez adresser les questions à moi, et non pas directement.

745

M. PATRICK MALBOEUF :

Excusez-moi. Madame la Présidente, c'est que monsieur Gauthier a affirmé tout à l'heure c'est qu'il n'y avait pas de différence au niveau de la faisabilité ou de l'aspect financier du projet entre construire un logement qui augmente le nombre de chambres ou deux logements différents. Est-ce que c'est ce que vous avez affirmé que ça revient aussi rentable de construire un logement de plus de pièces que de construire deux logements ? Parce que je suis sous l'impression qu'un 6 1/2 par exemple coûte moins cher que deux 3 1/2 ?

750

M. DANIEL GAUTHIER :

Le type de paramètre qu'on a analysé pour la faisabilité du projet, c'est des dollars en pieds carrés. On parlait de 139 à 145, c'étaient des dollars au pied carré. Ce qu'on regarde actuellement, c'est sûr que quand on va faire une typologie résidentielle, quand on va planifier en détail les bâtiments, il va falloir qu'il y ait un équilibre entre admettons des bâtiments au rez-de-chaussée qui auraient trois chambres puis des équipements aux étages qui auraient une chambre. Il faut qu'en quelque part, ça soit planifié pour faire en sorte qu'encore une fois, l'empreinte au sol permette de faire des 3 1/2 puis des 4 1/2 ou des 5 1/2 en bas. Mais, indépendamment de ça, le type, le projet qu'on a lancé au promoteur, c'est un projet qui garantit à la SHDM de payer du logement abordable et social à un prix au pied carré. Donc, théoriquement, s'il y a un pied carré bâtissable, c'est le type d'entente qu'on a développé pour réaliser le projet.

755

760

765

M. PATRICK MALBOEUF :

Merci.

770

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Bernard Charron. Est-ce que monsieur Charron est dans la salle ? Je risque d'appeler souvent du monde qui ne seront pas là. Monsieur Marc-André Savage ? Marc-André Savage, bonjour.

775

M. MARC-ANDRÉ SAVAGE :

Bonjour. J'avais plusieurs questions, je les ai revues un peu avec les précisions d'aujourd'hui. Il y avait à la fois des précisions et une demande que je voulais faire sur la question donc d'étendre le logement social dans le bloc C. Tantôt, il y avait, ma foi, il y a une promesse qui a été faite de corriger l'acétate qui indiquait le nombre de logements sociaux qu'il y aurait dans le

780

bloc C ; je demanderais que ça soit aussi, peut-être d'ici mercredi ou jeudi, rendu disponible pour les gens qui auront aussi à faire un mémoire sur cette question-là.

785

Parce que, je vais peut-être de cette façon-là préciser un peu ma question, de dire le logement social dans le bloc D et dans le bloc E rendrait pas possible la construction de logements familiaux. On parle de multi... des bâtiments qu'on appelle habituellement conciergeries, donc des bâtiments avec des corridors communs et des ascenseurs, alors que les projets que ce soit de coopératives ou d'OSBL en logements sociaux, vont préférer que, bon, on parlait... la commissaire scolaire hier précisait des trois, quatre et cinq chambres à coucher, on va préférer des bâtiments plus de trois étages, dits multiplex. Donc, ça serait un peu ma question, juste de pouvoir préciser cette partie-là, pourqu'on puisse analyser l'offre qui sera faite en conséquence pour les différents types ou les différentes grandeurs de famille.

790

795

MME CATHERINE CHAUVIN :

Monsieur Gauthier et Monsieur Bertrand, prévoyez-vous être en mesure de rendre cette information-là publique le plus rapidement possible ? C'est-à-dire la répartition des logements sociaux par secteur identifié au projet de règlement ?

800

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Je ne pense pas qu'il soit possible présentement de rendre disponible la répartition précise. Par contre, pour revenir à votre question, vous disiez que le logement social est dévolu uniquement dans des immeubles de trois étages idéalement, mais par contre il y a des projets qui existent où on peut dédier dans des immeubles en hauteur, des étages à des logements sociaux qui seront en traverse complètement, c'est-à-dire qu'ils ont une entrée indépendante sur la rue et ça nous permet de créer des plus grands logements pour le logement social.

805

810

Donc, c'est pas exclu que l'on puisse intégrer du logement social dans nos immeubles en hauteur qui sont dans la zone D présentement. Donc, nos architectes présentement, on est rendu à l'étape où on travaille avec les architectes, ils sont en train de préciser justement le type de logements et de quelle façon on va pouvoir adapter différents logements, différents types de logements pour les différentes clientèles. Donc, je ne crois pas qu'on puisse malheureusement vous rendre disponible la répartition précise des logements dans les blocs C et D.

815

Par contre, les nombres qui ont été avancés, ce qu'on vous disait, c'est qu'on avait jumelé les zones C et D, donc vous pouvez simplement prendre les totaux des logements sociaux ou d'accession à la propriété et des logements sociaux, il y en a 230 prévus dans ces deux zones-là, plutôt que d'être concentrés dans la zone D, il y en aura une partie qui pourra être située dans la zone C.

820

MME CATHERINE CHAUVIN :

Si je comprends bien en filigrane de ce que vous dites, c'est que si on veut faire des logements pour des familles plus nombreuses, la logique c'est de les mettre au rez-de-chaussée

825

pour qu'elles aient accès à l'extérieur et puis à ce moment-là, on peut garder un peu la même répartition pour les étages supérieurs ?

830

M. JEAN- FRANÇOIS BERTRAND :

On pourrait avoir l'accès condo aux étages supérieurs et garder du logement, faire du logement social aux étages inférieurs, au même titre que dans la zone C, où on avait presque, on avait concentré nos accessions à la propriété, on pourrait dédier un bloc de 24 logements par exemple pour faire un projet de logement social à l'intérieur.

835

M. DANIEL GAUTHIER :

En conclusion, ce qu'on va faire comme on a dit tout à l'heure, on va préciser à l'Office ce qu'on est en train de raffiner, le plus précisément possible. C'est clair qu'on va dire que maintenant le logement social n'est pas concentré, c'est une perception qu'on veut dissiper dans le bloc D, mais qui va aussi l'être dans le bloc C. On va tenter de vous donner le plus de précision possible sur la façon dont ça va se faire. Vous comprendrez que ce n'est pas ficelé, que c'est pas détaillé, qu'on n'a pas terminé de discuter avec les gens du milieu pour arriver à cet équilibre-là qu'on tente d'atteindre partout.

840

845

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que ça répond à votre question ?

850

M. MARC-ANDRÉ SAVAGE :

Oui, dans le fond, moi c'était ma préoccupation. Quand j'ai vu la présentation hier, c'est que je voyais 230 logements sociaux dans le bloc D et avec la préoccupation de dire habituellement c'est pas des logements familiaux. Donc, je me disais une très grande partie de ces logements-là va être pour des personnes seules ou des petits ménages. Donc, je voyais difficilement, mais c'est sûr qu'avec la précision qu'on a eue aujourd'hui de ramener une partie sans nécessairement que tous les logements familiaux soient tous dans le bloc C, mais s'il y en a une partie importante, ça aide aussi.

Je sais qu'hier, il y avait une grande préoccupation de dire si on concentre beaucoup de familles dans le bloc D, déjà d'avoir une grande densité, ça peut amener certains problèmes, mais si en plus c'est une grande densité avec beaucoup d'enfants, on l'a vu dans certains projets, que ça soit des projets privés ou sociaux, de mettre plusieurs centaines d'enfants dans le même bout de terrain, des fois ça peut occasionner des problèmes.

La deuxième partie de ma question, c'était toujours avec le logement social, à savoir du côté de l'arrondissement, s'il avait soit l'intention ou la possibilité de prévoir des dispositions sur, je dirais les exigences architecturales, que ce soit pour le stationnement ou le nombre d'étages. Pour le logement social, je sais que dans différents projets, ça s'est fait, je dirais même que ça se fait de façon régulière lorsqu'on développe du logement social de demander certaines adaptations, de demander certains ajustements, donc que ce soit par rapport au nombre de places de stationnement, on comprend que si les gens n'ont pas le même niveau de revenu, ils ont aussi moins l'habitude d'utiliser la voiture ou des choses comme ça.

J'aimerais savoir si vraiment dans le projet de règlement de l'arrondissement, on fait abstraction du type, je dirais de teneur, du type de propriété ou s'il va toujours être possible, parce que je sais que c'est un peu de la façon que ça s'est développé dans le projet de Louis H.-Lafontaine, on y faisait référence hier, ou en cours de développement, on revenait sur tel ou tel bâtiment en disant, bon ,ce bâtiment-là, de façon précise, sera pour du logement social. Donc, nous pouvons prévoir peut-être moins de places de stationnement, adapter certaines réalités au niveau financier possible.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Madame Giroux?

MME MICHÈLE GIROUX :

Je vais donner une partie de la réponse, je vais laisser le reste pour monsieur Denis. En fait, c'est que l'article 89 avec le projet de règlement qui a été soumis comprend un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Donc, peu importe les bâtiments qui vont être construits sur le territoire, ils vont tous être soumis aux mêmes critères architecturaux. Ça, c'est

895 quand même un plus. Au niveau des unités de stationnement, on n'a pas de dérogation dans le projet de règlement. Jje vais laisser monsieur Denis compléter.

M. ROBERT DENIS :

900 Simplement pour préciser que les critères de PIA ne sont pas rattachés au type de logement mais bien à chacun des secteurs. Chacun de ces secteurs a ses critères d'analyse et ses dispositions normatives à savoir qu'ils doivent les rencontrer, les critères, ils doivent tendre à les rencontrer et ils sont évalués, ont fait preuve de subjectivité, alors là, ils sont évalués par un comité qui est le comité consultatif, mais il n'y a pas de discrimination par rapport si c'est du logement social ou pas, de toute façon le règlement n'identifie absolument pas ce type de
905 logement. C'est simplement la hauteur, le taux d'implantation, la densité.

Par rapport au stationnement, par contre, toutes les normes minimales de stationnement ont été revues à la baisse. Le maximum, par contre, est maintenu. Donc, le développeur pourra fournir autant d'unités de stationnement que la réglementation sur l'ensemble de l'arrondissement
910 le prévoit, mais par contre s'il le juge à propos, il pourra en fournir moins que le minimum requis. Toujours pour encourager les gens à utiliser le transport en commun ou pour répondre à un besoin réel.

M. MARC-ANDRÉ SAVAGE :

915 Parfait. Dans le fond, je dirais que ma préoccupation derrière ça, c'était de savoir si justement en cours de développement, si on allait devoir demander certains changements, bon, je reprends mon exemple de Louis H.-Lafontaine où on avait une partie développement qui finalement, je dirais un secteur de développement qui a vu une partie privée, une partie sociale et
920 là pour la partie sociale, on est présentement dans le processus de changement réglementaire qui va nous permettre d'avoir moins de places de stationnement dans le fond. C'est sûr que si c'est prévu, ça peut quand même bien se faire dans les étapes de construction, c'est simplement que des fois ça vient un peu freiner le développement d'être obligé d'attendre six mois que toutes les étapes soient passées pour qu'on puisse avoir le permis.

MME CATHERINE CHAUVIN :

925 Alors si j'ai compris, c'est qu'en baissant les minimums requis, ça va permettre de répondre à la préoccupation de monsieur ?

M. ROBERT DENIS :

930 Disons que ça peut répondre à la préoccupation. Le règlement dit simplement que pour tant de logements, au lieu d'avoir admettons une unité par logement au minimum, je ne connais
935 pas les chiffres par cœur, je vous l'illustre là, ça pourrait être admettons .5 unité par logement, donc une unité par deux. C'est simplement le minimum qui est abaissé. Maintenant est-ce que ça

peut freiner la construction de logements sociaux ? Je ne pourrais pas vous dire, mais il n'y a pas de particularité par rapport à ça, de prévu dans la réglementation.

940 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Question peut-être un peu pointue. Est-ce que si les modifications, si un constructeur veut construire moins d'unités de stationnement que celles requises par la réglementation, est-ce que c'est par voie de dérogation mineure ?

945 **MME MICHÈLE GIROUX :**

Je vais revenir quand même à Louis H.-Lafontaine parce qu'on compare quand même des projets qui sont différents. Il faut comprendre que dans le développement de Louis H.- Lafontaine, ça n'avait pas été prévu au départ qu'il était pour avoir du logement de type social. On a un petit peu tordu le bras du promoteur, ce qui n'est pas le cas maintenant, et il a fallu qu'on s'ajuste en fonction de ça, ce qui fait qu'on est allé en article 89 puis on est allé à l'Office, pas à l'Office, mais au Conseil municipal pour obtenir ce type de dérogation-là. Les autres dérogations qui sont disponibles dans l'arrondissement et qui sont à peu près pareilles partout, c'est ce qu'on appelle le fond de compensation, c'est-à-dire que par unité de stationnement non fournie, on exige un certain montant d'argent. Ce montant-là est souvent, par cœur je ne sais pas si c'est 2,000 ou 2,500, est assez excessif pour des coops ou des OBNL. Donc, mais c'est très difficile à ce moment-ci de répondre où va être situé le ou les projets coops ou OBNL familiaux pour personnes âgées, pour évaluer spécifiquement le nombre de cases dans chacune de ces possibilités-là. C'est un peu utopique là.

955 **M. ROBERT DENIS :**

Je pourrais rajouter aussi que le fonds de compensation, il faudrait vérifier auprès de la direction du contentieux à savoir s'il est applicable, parce que le règlement 89 c'est un règlement de ville qui s'applique malgré la réglementation de l'arrondissement, alors que le fonds de compensation est prévu à l'article 113 de la LAU qui est donc un règlement d'urbanisme appliqué, délégué à l'arrondissement.

965
970 Alors, la question pourrait se poser : Est-ce que l'arrondissement peut défaire si l'on veut, par un autre règlement de dérogation mineure, pour projets particuliers, un règlement de ville ? On sait qu'un projet particulier, on ne pourrait pas une dérogation mineure, c'est déjà mis dans le 89 pour pouvoir l'appliquer et selon les informations que j'ai et que je comprends, c'est que le fonds de compensation ne pourrait pas s'appliquer sur un territoire de 89 pour défaire ce que le 89 avait bâti.

975 **M. MARC-ANDRÉ SAVAGE :**

Je l'amènerais peut-être comme une question, mais dans le fond c'est peut-être plus un point. Je me demanderais si ça serait possible d'inclure dans le projet de règlement, puis là, ça serait vraiment de vérifier, mais de dire d'avoir des exigences par exemple, en stationnement, mais

980

là je ne veux pas nécessairement me limiter au stationnement, mais dire avoir des exigences en stationnement et prévoir que si un bâtiment est dédié au logement social, la demande est déjà prévue, dont on parlait de .5, mais même de prévoir admettons à .25 si la clientèle est telle ou telle. Je sais que dans la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, il y a des données qui sont
985 apportées, qui sont soulevées en lien avec les différents types de projets, que ce soit un projet pour personnes âgées, c'est différent que si c'est une coop familiale.

Donc, je me demande si dans le projet de règlement, on pourrait déjà prévoir, par exemple pour les stationnements, certaines demandes spécifiques reliées... je sais que des fois le zonage
990 d'un terrain peut même préciser que ça soit du logement social qui y soit construit, je le sais que ce n'est pas le but ici, parce qu'on ne sait pas quels bâtiments vont être dédiés à des coops, mais qu'il y ait une partie qui vienne laisser la porte ouverte pour éviter des changements qui peuvent être longs et ardu.

995 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Merci. J'inviterais maintenant, je ne sais pas qui j'ai appelé... Monsieur Charron, je pense que je l'ai appelé tantôt. Sébastien Taillon. Huguette Boucher. Sylvie Pelletier. Denis Rood, je ne
1000 sais pas si j'ai prononcé votre nom comme il faut. J'ai ROOD ici.

M. DENIS ROOD :

Bonjour.

1005 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Bonjour.

1010 **M. DENIS ROOD :**

Je ne sais pas à qui je vais adresser ma question. Est-ce qu'il y a eu des discussions entre soit l'arrondissement ou soit la SHDM avec les gens qui opèrent la carrière, en date ou avant l'élaboration du projet ?

1015 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Malheureusement, il n'y a pas personne de la carrière ici dans la salle.

1020 **M. DENIS ROOD :**

Non, la question ne s'adresse pas à eux, mais elle s'adresse peut-être à eux autres, ou...

MME CATHERINE CHAUVIN :

1025 Bien, je crois qu'il y a plusieurs études qui ont été déposées par la SHDM relatives à l'environnement du site. Donc, probablement que si vous avez une question qui a rapport aux opérations de la carrière, ils devraient être en mesure d'apporter des éléments de réponse.

M. DENIS ROOD :

1030

Je pose la question : Est-ce que oui ou non, il y en a eu ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1035

Des discussions. Pardon, je ne pensais pas que c'était ça la question.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1040

Il y a des discussions présentement en cours entre la Ville de Montréal et les gens de la carrière, oui.

M. DENIS ROOD :

1045

Bon. Nous, on a déjà eu des discussions avec eux, ils nous rient dans la face. Probablement que la même chose va vous arriver.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1050

N'oubliez pas de vous adresser à moi, Monsieur Rood.

M. DENIS ROOD :

1055

Non mais, la réponse m'a suivi, mais je vous adresse ma question pour que monsieur l'entende. On a eu des problèmes avec ça, puis Lafarge nous a invités puis nous a ri en pleine face. Je ne comprends pas que les gens me disent qu'on a des discussions avec eux, mais le résultat va être quoi après ? Parce que là la semaine passée, chez nous ça a brassé terriblement puis j'appelle la Ville, puis il ne se passe rien. Si vous invitez 4,000, 5,000 personnes à venir dans un quartier puis à côté il y a une carrière qui est dérangeante une fois par semaine, bonne chance.

1060

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que ça brasse plus quand c'est sec ?

M. DENIS ROOD :

1065

Je ne sais pas. Eux, ils ont leurs critères, quand ils font du dynamitage, il y en a des petits, puis parfois il y en a des gros. Moi, j'ai aucune idée là-dessus, c'est eux qui opèrent la carrière. Sauf que c'est très dérangeant, puis moi je vous pose une question : Si vous avez eu des discussions, prévoyez-vous en avoir encore ?

1070

MME CATHERINE CHAUVIN :

Ou, dans quel cadre s'insèrent vos discussions ou qu'est-ce qu'elles visent ? Quel est finalement l'encadrement de la part des autorités compétentes par rapport aux opérations de la carrière ? Vous savez Monsieur Rood qu'on a deux blocs, deux séances, demain soir puis jeudi soir.

1075

M. DENIS ROOD :

Probablement que cette question va probablement être fouillée plus en profondeur, mais là ça me chatouille énormément cette question-là, parce que la semaine passée, chez nous, ç'a été l'enfer. Puis là, si chez nous c'est l'enfer, puis moi je demeure un petit peu plus loin que des gens qui vont demeurer sur le projet, je vous souhaite bonne chance parce que vous allez avoir des gros problèmes après. Prévoyez le coup tout de suite parce que sinon...

1080

1085

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Bien, vous avez pu prendre connaissance des études qui ont été produites par nos experts concernant les vibrations en provenance de la carrière.

1090

M. DENIS ROOD :

Non. Je vous arrête tout de suite. Parce que chez nous, ils viennent, puis ils posent un sismographe. La journée qu'ils dynamitent, le dynamitage c'est ça, et la lecture au sismographe c'est rien. Là ils nous disent que c'est pas dérangeant, les vibrations sont minuscules. Je m'excuse, mais c'est pas ça qui se passe, c'est pas ça la vraie vie.

1095

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Mais, en tout cas, là ce que je peux vous donner que nous on s'est quand même référé aux rapports qui nous ont été fournis par nos experts et les rencontres qui ont eu lieu entre la Ville centre et les gens de la carrière visent justement à s'assurer que les opérations présentement en cours dans la carrière, qui se produisent du côté ouest de la carrière, demeurent telles quelles, afin de permettre la réalisation du projet tel que présenté. Et, c'est ce qui est en cours présentement. Il y a des gens à la Ville, c'est le Service de direction générale de la Ville qui a pris en main ce dossier-là.

1105

MME CATHERINE CHAUVIN :

1110

Peut-être en préparation au bloc de mercredi soir et jeudi soir, j'imagine qu'il va y avoir beaucoup de questions sur l'impact de la présence de la carrière et ça serait peut-être intéressant de voir si, parce qu'il s'agit d'un terrain municipal, s'il est prévu de faire une forme de suivi indépendant par relevé avec sismographe par exemple, mais je précise indépendant, donc pas mené par Lafarge, dans le cadre de la construction puis de la cession aussi, parce que comme vous l'avez dit hier, la Société risque d'être gestionnaire pendant une certaine période de temps, après ça il y a une cession à des organismes. Donc, comment est-ce que va s'arrimer le suivi s'il y en a un, en préparation au bloc de demain soir et jeudi soir.

1115

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

1120

On va quand même informer la Ville des difficultés que vous avez eues, Monsieur, peut-être pour les prévenir de...

M. DENIS ROOD :

1125

La rencontre qu'on a eue, il y avait des gens de la Ville, des gens de l'environnement, des gens d'Anjou. Malheureusement, cette journée-là il y avait une démonstration ou il y avait un dynamitage pour montrer aux gens c'était quoi l'opération de la mine. Le dynamitage s'en était un très petit. Les gens ont tous dit, si c'est ça l'opération de la carrière, on ne fera plus jamais de plaintes. Malheureusement, c'est pas ça la réalité. La réalité, c'est qu'à l'occasion, ils en font des grosses, puis quand c'est gros là, la maison tremble. Par exemple, hier soir ou aujourd'hui, si ça tremble comme ça a tremblé chez nous, la salle se vide. La maison tremble et si vous invitez 4,000, 5,000 personnes à venir résider dans un quartier, prévoyez le coup d'avance, parce que vous allez voir, vous allez avoir des gros problèmes. C'est pas tout de monter un édifice qui va résister aux tremblements de terre, mais c'est parce que là si c'est dérangeant, si les gens ont peur.

1130

1135

MME CATHERINE CHAUVIN :

1140

Avez-vous une autre question ?

M. DENIS ROOD :

1145

Il y a aussi la nuit, l'opération dans la carrière, si je me trompe, il y a des opérations la nuit et le soir c'est des convoyeurs qui probablement ramassent la pierre qui a été cassée avec le dynamitage. Et le soir ou la nuit, je pense qu'il y a des opérations. Là encore, c'est une nuisance. Cette nuisance-là n'est peut-être pas l'hiver, parce que la carrière est fermée, mais l'été, quand les gens ouvrent les fenêtres...

1150

MME CATHERINE CHAUVIN :

Vous voulez dire le soir ?

1155

M. DENIS ROOD :

Le soir puis quand les gens veulent être tranquilles, s'asseoir sur leur balcon ou quoique ce soit, puis si on entend un bruit continu de brisage de pierres, je ne sais pas...

1160

MME CATHERINE CHAUVIN :

C'est probablement des réponses qu'on va plus avoir, parce que les consultants de la SHDM qui ont travaillé et qui ont déposé plusieurs études sont présents demain soir et jeudi soir. Mais ce qu'on a noté dans des documents, c'est qu'effectivement le chargement de la pierre ça se termine à 6h00 le soir, mais les activités se continuent jusqu'à 23h00. Mais on aura plus de détails demain soir puis jeudi soir.

1165

M. DENIS ROOD :

1170

Là-dessus ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

Oui.

1175

M. DENIS ROOD :

Je reviendrai.

1180

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci. Monsieur Guy Sauvé. Monsieur Jean Greffe. Monsieur Jacques Carrier. Monsieur Normand Gauthier. Pardon, Monsieur Jacques Carrier.

1185

M. JACQUES CARRIER :

Bonjour.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1190

Bonjour, Monsieur.

M. JACQUES CARRIER :

1195

Je ne sais pas si je dois formuler ça en une ou deux questions, mais ma question aurait comme deux volets. Une première étant d'avoir plus de précisions concernant le secteur D, quant à la réglementation et le projet lui-même. Et deuxièmement, l'aspect d'impact socio économique d'une forte concentration plus au sud et plutôt que...

1200

MME CATHERINE CHAUVIN :

On va prendre vos questions une à une. La première, une précision par rapport au secteur D ?

1205

M. JACQUES CARRIER :

1210

Oui, par rapport au secteur D, on a parlé de privé, public, est-ce que le secteur D va être privé ou géré par la SHDM ? Et au niveau de la réglementation, j'aimerais savoir, on parle de 36 logements et plus, de quatre à six étages, de 10 à 20 mètres comme hauteur, au niveau du projet, est-ce qu'on a pris le maximum pour faire les calculs ou... Je trouve qu'un il y a une grande marge entre quatre et six étages, 10 à 20 mètres, par rapport au reste du projet qui est quand même assez précis quant au nombre de logements et au type de logements. Et, aussi je pense par rapport à ce qui existe déjà dans le quartier, c'est sûr même si on fait des moyennes, des moyennes diluent les chiffres, mais on voit quand même, ça va être des gros blocs, par rapport à ce qui existe actuellement.

1215

MME CATHERINE CHAUVIN :

1220

On va recentrer votre question. Je pense qu'il y a déjà des éléments de réponse qui peuvent être donnés. Pour le bloc C, de mémoire, le projet de règlement prévoit du trois étages. Est-ce que vous pouvez nous spécifier si c'est effectivement le cas, le quatre à six, est-ce dans le C ou dans le D ?

1225

M. ROBERT DENIS :

Le C c'est trois...

M. JACQUES CARRIER :

1230

Non, le D ? J'ai pris le document 2.3.1, mais je ne sais pas si c'est les mêmes données que le règlement. Je n'ai pas fait la comparaison. J'ai pris ça dans le document 2.3.1.

M. ROBERT DENIS :

1235 C'est supposé être la même chose, alors, c'est quatre à six étages, 10 à 20 mètres.
Maintenant, il faut comprendre que le projet que la SHDM ici vous illustre, ce pourquoi vous êtes
réuni aujourd'hui, c'est le projet de règlement. Ce projet-là ou toute variante devra se conformer au
projet de règlement, s'il entre en vigueur. Donc, dans le D, un bâtiment devra avoir entre quatre et
six étages. Maintenant, si la SHDM dit le nombre de logements, si elle a tenu compte des
maximums ou des minimums, je vais les laisser répondre.

1240

M. DANIEL GAUTHIER :

1245 Pour la SHDM, le projet comme vous le savez, on l'a présenté, il y a comme deux volets
pour l'instant. Encore là, si on regarde la flèche, la partie que je vous entoure était prévue à quatre
étages et la partie ici était prévue à six étages. C'est ce qui est dans le projet actuellement. Le
zonage, naturellement ne forme qu'une seule zone qui permet de faire des bâtiments entre quatre
et six étages.

M. ROBERT DENIS :

1250

Pour le nombre de logements, c'est un minimum de 36.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1255

Et dans le moment, combien y a-t-il de logements prévus sur l'ensemble du... Monsieur
Denis nous dit que le nombre minimum de logements c'est 36, par bâtiment ou pour l'ensemble de
la zone par bâtiment ?

M. ROBERT DENIS :

1260

Pour la zone. Chacun des bâtiments qui sera construit dans la zone, s'il y en a juste un,
c'est donc un minimum de 36, s'il y en a trois, chacun doit avoir 36 logements.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1265

Et dans la proposition de la SHDM, ces bâtiments comportent combien de logements ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1270

Il y a quatre bâtiments qui totalisent 342 logements.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Ça fait plus que 36 par logement. Donc c'est vraiment un minimum.

M. DANIEL GAUTHIER :

1275

C'est le minimum. 36 par logement, c'est le minimum.

M. JACQUES CARRIER :

1280

36 c'est le minimum, et le nombre d'étages ?

M. DANIEL GAUTHIER :

Entre quatre et six.

1285

MME CATHERINE CHAUVIN :

Minimum quatre. Est-ce que le sous-sol est compté comme un étage ou c'est des étages hors sol à la réglementation ?

1290

M. ROBERT DENIS :

On compte à partir du rez-de-chaussée qui ne doit pas dépasser deux mètres par rapport au niveau naturel du sol.

1295

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que les sous-sols, s'ils sont construits, peuvent être habitables ?

1300

M. ROBERT DENIS :

Ils peuvent être habitables, mais le logement sera totalité à ce moment-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1305

Si le sous-sol est aménagé, il est inclus dans la superficie de plancher totale et il fait partie du nombre de logements qui est au minimum ?

M. ROBERT DENIS :

1310

Un logement au sous-sol est comptabilisé sauf dans les secteurs H2 et H3, de mémoire, ou on peut avoir un logement en plus au sous-sol. Par ailleurs, il est comptabilisé dans les secteurs de plus haute densité. Par exemple, du H4 on a huit logements et plus. Le logement au sous-sol est comptabilisé. Pour la densité, les parties au sous-sol ne sont généralement pas comptabilisées, à savoir la mécanique, l'entreposage, les escaliers, tout ça, mais si c'est un espace habitable, c'est comptabilisé dans la densité.

1315

MME CATHERINE CHAUVIN :

1320 Dans l'indice de superficie de plancher ?

M. ROBERT DENIS :

Oui.

1325

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci. Je ne sais pas si ça apporte des réponses à vos questions ?

1330

M. JACQUES CARRIER :

C'est parce que pourquoi à ce moment-là, ne pas avoir fait un secteur D1, D2 avec des normes bien précises ? Parce que là, il me semble qu'il y a quand même une.... Qu'est-ce qui empêcherait par exemple le promoteur de mettre tous des six étages ?

1335

MME CATHERINE CHAUVIN :

Rien.

1340

M. JACQUES CARRIER :

Dans le secteur D par exemple.

M. ROBERT DENIS :

1345

Il n'y a rien qui l'empêche. Il pourrait mettre des six étages, effectivement. Ce qui va arriver, c'est que s'il met un quatre étages, le bâtiment voisin ne peut pas dépasser le nombre d'étages plus un mètre, donc il se limiterait à quatre étages. Si, par contre, il construisait en partant un six étages, bien là, il pourrait construire tout des six étages ou il faut qu'il distance ses bâtiments, ça c'est des règles d'insertion eu égard à la hauteur. Mais on s'attend à ce que dans ce secteur-là, on atteigne six étages.

1350

MME CATHERINE CHAUVIN :

1355

Donc la question indirecte, c'est : Quelle est la probabilité que ça soit plus dense que ce qui est montré aujourd'hui sur le secteur D ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1360

Pour l'instant, le message demeure le même : 342 unités prévues dans le secteur D, deux bâtiments de quatre, deux bâtiments de six.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Ça a l'air que c'est l'enveloppe budgétaire qui fait en sorte que ça reste à quatre et six.

1365

M. JACQUES CARRIER :

Mais en sous-question, parce que je ne veux pas perdre l'aspect des impacts de la concentration... en sous question, j'ai perdu le fil...

1370

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je peux peut-être vous aider. Qu'est-ce qui explique la gradation que vous proposez ? Moi, quand j'ai vu ça, j'avais l'impression qu'il y avait une volonté de gradation entre le 3 puis le 8, d'avoir un genre de gradation des volumes. Est-ce que c'est le cas ou c'est vraiment que l'enveloppe budgétaire qui a amené cette proposition-là ?

1375

M. DANIEL GAUTHIER :

Bien, en fait, toujours avec la première question du nombre de logements qu'on veut offrir, on pouvait se permettre de faire deux blocs de quatre et deux blocs de six. On a mis les deux blocs de quatre plus près des résidences existantes et les blocs de six, plus près de la partie commerciale et de la partie du chemin ou du Boulevard Contrecoeur. C'est la raison pour laquelle... c'est les deux volets en fait.

1380

1385

M. JACQUES CARRIER :

C'est parce qu'hier, je pense que la question avait été amenée de clivage économique ou de strate, là on voit clairement du sud au nord et là c'est l'aspect concentration que je veux adresser. On voit que du sud au nord il y a quand même une très forte concentration. Est-ce que vous avez étudié l'aspect de peut-être distribuer soit le long de l'axe Contrecoeur qui est quand même une artère commerciale, c'est quand même le site Contrecoeur, c'est la rue Contrecoeur qui devrait être le... est-ce qu'il y a eu une étude à savoir, plutôt que d'avoir une forte concentration comme ça dans le D ? Et surtout par rapport à ce qui existe actuellement. Je ne crois pas que dans le quartier avoisinant, il y ait une aussi forte concentration, un, de ce type de logement-là et deux, en termes d'hauteur et de densité. Même si on fait des moyennes, une moyenne c'est une chose, mais par rapport au secteur actuel, est-ce qu'on ne crée pas un déséquilibre ?

1390

1395

MME CATHERINE CHAUVIN :

Donc, il y a une question principale avec une sous-question. Est-ce qu'il y a parmi les scénarios qui ont été considérés, est-ce qu'on a considéré une gradation de la densité en partant de Contrecoeur vers l'Est au lieu d'en partant du nord vers le sud. Est-ce que ç'a été considéré ?

1400

1405 Puis sur le plan de l'aménagement urbain, est-ce qu'il y a des contraintes ou des difficultés associées à la présence d'édifices multi-logements en hauteur à côté d'un bâti qui est principalement de deux étages ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1410 La première réponse est simple et je pense que là-dessus, tout le monde en conviendra, on a concentré la densité dans les blocs D et E pour la simple et bonne raison qu'on a voulu densifier à proximité de la rue Sherbrooke. Pour plusieurs raisons, c'est des règles qu'on reconnaît un peu tous, sur la rue Sherbrooke, il y a de l'activité commerciale, le long de Contrecoeur, en face de ces deux blocs-là, il va y avoir ultérieurement de l'activité commerciale ;
1415 on se rapproche des services de transport en commun. Quand même Sherbrooke, c'est une rue passante. Donc, il est évident que dans notre esprit, la concentration dans la partie sud du projet, à proximité de Contrecoeur, la densification de cet espace-là allait de soi à cause de la rue Sherbrooke qui, dans notre esprit, est un contexte urbain qui permet d'y concentrer la densification.

1420 La densification et les hauteurs par rapport aux bâtis existants. Je répète qu'on a une bande résidentielle unifamiliale jumelée qui est adossée à la partie résidentielle unifamiliale jumelée construite, donc toujours ce qu'on a appelé le miroir, qu'on a voulu conserver. Par la suite, il y a des dégradations qui sont prévues dans le bloc D, de quatre à six étages, vers la partie commerciale. On tente de toujours éliminer les grandes différences. Je vous dirais même qu'à une
1425 certaine époque, lorsqu'on a procédé à des consultations publiques informelles avec les citoyens du secteur, on avait mis dans la partie... en fait, je vais vous l'indiquer encore une fois, on avait mis dans la bande que j'identifie ici, des triplex pour essayer de faire une bande, mais les résidents nous ont recommandé de encore une fois appliquer à la lettre le principe du miroir, donc on a modifié pour appliquer ou pour affecter ça à des fins résidentielles unifamiliales jumelées.

1430

MME CATHERINE CHAUVIN :

1435 Si vous me permettez, Monsieur Carrier, moi j'ai noté sur le plan d'aménagement qu'il n'y a pas vraiment de lien physique, piéton ou véhiculaire très fort entre C, D et E et le secteur déjà bâti. En fait, il y a juste un petit bout de rue qui donne sur Jacques Porlier, mais quand on regarde l'ensemble du site, on dirait que C, D et E, leur lien c'est surtout vers Contrecoeur. Premièrement, est-ce que je me trompe ? Deuxièmement est-ce que c'est un choix justement pour séparer les fonctions que qu'est-ce qui justifie...

1440

M. DANIEL GAUTHIER :

Absolument. C'est ce qu'on a voulu vraiment faire, c'est réussir à tourner les bâtiments vers la partie commerciale, vers le futur boulevard Contrecoeur pour conserver une fonction similaire le long des lots qui sont construits par des résidences unifamiliales jumelées.

1445

M. JACQUES CARRIER :

1450 Je ne sais pas si c'est une sous-question ou une... Si on regarde quand même le secteur D est quand même assez loin de Sherbrooke. Par rapport à Contrecoeur, pourquoi ne pas avoir mis, par exemple, le secteur D le long de Contrecoeur ou répartir une partie nord, une partie sud ? Pourquoi avoir tout concentré ? En général, les blocs sont plus près des artères commerciales ou... Là, on est quand même assez loin de Sherbrooke, je regarde avec les résidences de personnes âgées, il y a déjà le CLSC, il va y avoir les grosses tours de personnes âgées de huit étages... on a dit huit étages ?

1455 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Oui.

1460 **M. JACQUES CARRIER :**

Je ne sais pas, huit étages, ça va être plus haut que le CSQ actuel ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1465 Ça va être à peu près, parce que deux ont des hauteurs assez importantes, ça va peut-être être un petit plus haut, mais à peu près la hauteur de l'édifice à bureaux.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1470 Est-ce que c'est à cause de la présence de la carrière que c'est vers la partie sud qu'on a mis les édifices en hauteur ?

M. DANIEL GAUTHIER :

1475 Non, je le répète, c'est vraiment pour se rapprocher de Sherbrooke. parce que sur Sherbrooke, le réseau de transport en commun est plus facilement accessible, parce qu'il y a de l'activité déjà compatible dans ce secteur-là et que naturellement on pense que... et que naturellement la concentration et la densification... on passe sur Sherbrooke, on en voit quand même plusieurs, pas tous les bâtiments, mais des bâtiments sont plus élevés. On voit dans l'Est également une concentration et une volonté urbanistique de concentrer la densification le long des artères. C'est un phénomène que la Ville et que plusieurs municipalités tentent de maintenir, mais je le répète, la raison, on a voulu concentrer la densification le long de Sherbrooke parce que sur Sherbrooke, il y a des services commerciaux, des services de transport en commun, plus près que
1485 d'étaler des densités le long de la collectrice Contrecoeur.

M. JACQUES CARRIER :

1490 Mais Contrecoeur va quand même devenir une grosse artère avec tous les commerces et puis la circulation. Est-ce que ça ne devient pas... il va y avoir aussi des besoins de transport en commun ? Est-ce que ç'a été évalué ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1495 La rue Contrecoeur, telle que planifiée dans le moment, est-ce que c'est une rue locale ou une rue du réseau artériel ?

M. ROBERT DENIS :

1500 Sa largeur correspond à celle d'une artère, selon le règlement de lotissement, mais je ne pourrais pas dire que c'est une artérielle au sens pour l'agglomération.

M. JACQUES CARRIER :

1505 Mais on avait parlé d'un boulevard, c'est pas un boulevard ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1510 Oui, comme dit monsieur Denis, ça a la géométrie d'un boulevard, oui.

M. JACQUES CARRIER :

1515 Ça, je pense... je voulais juste savoir s'il y avait eu des études dans ce sens-là, plutôt que d'avoir une forte concentration, près de Sherbrooke, mais je trouve qu'on est quand même loin de Sherbrooke.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1520 Au niveau de l'arrondissement, est-ce qu'il y a des raisons pour lesquelles la densification le long de l'axe Contrecoeur, serait favorisée ou non, dans un plan d'aménagement du site ?

M. ROBERT DENIS :

1525 Mais c'est certain qu'en premier lieu, le règlement répond au projet demandé par la Ville, ça, c'est certain. Mais, par contre, il n'est pas faux de dire qu'une concentration plus près de Sherbrooke, surtout pour les personnes âgées, c'est plus facile d'accéder aux services qui vont se concentrer de façon naturelle vers Sherbrooke et aux autobus. Donc, c'est quand même pas injustifié. Ça évite aussi de minimiser la circulation de transit vers, peut-être si on avait identifié

1530

plus vers le site, par exemple, il y aurait eu plus de circulation de transit vers les commerces d'appoint que si on les met proche de la densification.

M. JACQUES CARRIER :

1535

Donc, peut-être ma deuxième question, qui est plus sur le volet concentration. Les impacts, autant au niveau de la qualité de vie des résidents du secteur D et des secteurs voisins, où il y a quand même une forte densité aussi, les impacts des gens qui vont vivre là au niveau de la qualité de vie et aussi du voisinage immédiat, par rapport à ce qui existait auparavant, est-ce que ça ne risque pas de créer aussi une dévaluation de ce qui existe actuellement ? Donc, il y a l'aspect qualité de vie, l'aspect aussi bon une forte concentration, est-ce qu'on a vraiment besoin d'autant de, d'une si forte concentration et les impacts que ça va avoir, autant de la qualité de vie des futurs résidents et des résidents actuels, aussi l'impact économique sur la valeur des gens qui sont là depuis plus de 25 ans.

1540

1545

MME CATHERINE CHAUVIN :

Comme quoi que ça ne doit pas être si désagréable que ça vivre ici ?

1550

M. JACQUES CARRIER :

Pardon ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1555

Comme quoi ça ne doit pas être un milieu de vie...

M. JACQUES CARRIER :

1560

Non, mais moi je reste sur la rue Jacques-Porlier, ça fait 25 ans et lorsqu'on a acheté c'était une chose et il y avait un certain équilibre dans le fond, de quartier, de vie de quartier et puis là tout d'un coup arrive un gros projet avec des grosses tours et on se préoccupe autant des gens qui vont habiter là et qui vont être très près de la carrière. Nous, on vit des problèmes de bruit, en tout cas... quand même, les gens vont être très près de la carrière, mais il y a aussi une forte concentration.

1565

MME CATHERINE CHAUVIN :

1570

Donc, en réponse à la question de monsieur Carrier, à travers les études de marché et sans dévoiler des secrets d'origine commerciale, est-ce que ça fait partie des évaluations des promoteurs immobiliers, le maintien de la valeur marchande du stock immobilier à proximité d'un projet ? Est-ce que c'est une composante qui compte et comment est-ce qu'on fait pour en tenir compte ?

1575

M. DANIEL GAUTHIER :

À cet égard-là, je pourrais inviter monsieur Donald Prévost qui a fait les études de marché pour l'ensemble du projet à répondre à cette question-là. Monsieur Prévost.

1580

M. DONALD PRÉVOST :

Bonjour, Donald Prévost. Oui, dans le cadre de notre étude de marché que nous avons effectuée pour le projet Contrecoeur, pour répondre à la question, lorsqu'on regarde un futur projet comme ça et on l'anticipe dans les prochaines années, dans sa réalisation, on peut comprendre que tout le secteur avoisinant qui consiste en des propriétés plus âgées vont certainement bénéficier de la venue d'un nouveau projet, au niveau de la répercussion sur les valeurs marchandes, étant donné qu'on accroît l'activité de l'offre et la demande dans les transactions immobilières. Donc, c'est plus la tendance de dire que les propriétés existantes vont bénéficier d'une plus value et non pas d'une moins value.

1585

1590

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que je comprends de ce que vous dites qu'étant donné que le coût de construction des maisons a augmenté, quand on habite une maison qui a été construite il y a 20, 30, 40 ans puis qu'à côté il y a une maison neuve, c'est comme si ça faisait monter un petit peu la valeur de notre propriété ?

1595

M. DONALD PRÉVOST :

Oui, c'est lorsqu'on prend l'exemple d'une résidence de 200,000 \$ qui fait partie d'un quartier de résidences de 275,000 \$, elle bénéficie de la plus value créée par une offre supplémentaire de celles qui sont plus importantes en valeur.

1600

MME CATHERINE CHAUVIN :

Mais quand même, on compare des édifices en hauteur qui ne sont pas des unifamiliales en rangée ou autres et je pense que la question de monsieur, c'est un petit peu ça aussi. C'est qu'en termes de mixité, à part l'effet miroir le long de la bordure du site, il va y avoir cohabitation de typologies très différentes. Quel est l'impact d'une situation comme celle-là sur...

1605

1610

M. JACQUES CARRIER :

Et aussi avec une très forte concentration dans....

MME CATHERINE CHAUVIN :

1615

Donc, une densité élevée, oui.

M. DONALD PRÉVOST :

1620 Oui, c'est sûr qu'on a dans le voisinage des plex et des jumelées, des isolées. On arrive
avec une typologie du nord au sud qui ajoute différentes unités, mais lorsqu'on regarde, il faut
regarder l'ensemble de ces nombres d'unités-là qui vont amener une diversité d'hébergement.
Donc, quelqu'un qui peut arriver initialement être un premier acheteur d'une maison existante de
quelques années peut, dans le même voisinage, tout en demeurant dans le même quartier,
1625 bénéficier de la venue de d'autres typologies et à la limite entrer dans un quartier comme celui-ci à
l'âge de 25 ans et d'en ressortir dans une résidence pour personnes âgées qui vont offrir des
services.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1630 Alors, dans le fond, vous dites quelqu'un qui voudrait acheter une maison unifamiliale en
rangée, il va avoir le choix d'aller dans du neuf à la SHDM ou de regarder dans ce qui s'est bâti
autour, puis finalement ça va peut-être mettre une pression à la hausse sur la valeur des
propriétés du bâti existant ?

M. DONALD PRÉVOST :

1635 C'est ce qui est fort possible et qu'on constate dans d'autres projets et voisinages
semblables.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je ne sais pas si vous êtes convaincu de cette réponse, mais...

M. JACQUES CARRIER :

1645 Peut-être une précision. C'est sûr quand on regarde l'ensemble du projet, c'est une chose,
mais étant donné la stratification qui a été faite et la concentration, il y a quand même une
différence entre le sud et le nord. Quand on va plus vers Anjou, on a des parcs, on a des.... Dans
1650 le fond, les valeurs vont être différentes entre le nord et le sud, admettez.

M. DONALD PRÉVOST :

1655 Écoutez, la partie nord, si on regarde les 50 quelques unités de maisons isolées, c'est une
typologie qui est complètement différente. Donc, ils sont... d'ailleurs dans un secteur où il y a
d'autres unités isolées dans le même voisinage. Donc, oui, dans tout ce secteur-là de cette partie
de la ville, je répète, c'est une diversité qui est loin d'amener une contribution négative, comme on
peut voir dans d'autres projets. Sans faire une analogie directe, comme la carrière Miron a de
chaque côté des choses qui s'ajoutent au fil des ans et qui agrémentent la venue... qui amènent

1660 de l'activité. Les plus value sont créées par l'activité immobilière, par le nombre de propriétés
qu'on ajoute dans un quartier. Plus on a d'activités, plus il y a de l'offre, de la demande, plus on
offre des services, plus les gens s'y intéressent.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1665 Plus précisément, avez-vous des informations quant à la cohabitation harmonieuse
d'édifices en hauteur avec des maisons en rangée ? C'est comme un usage très différent. Moi, j'ai
déjà entendu des gens dire que ça mettait moins de monde autour de leur propriété que d'être
proche d'un édifice en hauteur. Assez étonnement, je ne peux pas être bien bien précise là, mais
1670 on s'imaginerait que quand on a un édifice en hauteur proche, c'est dérangeant, mais moi je
connais des gens qui trouvent que ça leur donne une forme d'intimité au sol, parce que l'empreinte
au sol n'est pas pareille.

M. DONALD PRÉVOST :

1675 C'est sûr que les choix des gens leur reviennent. On a de tous les goûts au niveau des
décisions d'hébergement, mais ce que vous dites n'est pas faux non plus. C'est selon les critères
des gens, ça, c'est leur choix qui leur est propre, j'en conviens. Mais quand on regarde, pour
répondre à l'ensemble de tout ça, vous savez que cette diversité-là, moi je répète qu'au contraire
1680 c'est bénéfique. Je le répète, c'est bénéfique d'avoir cette diversité-là et pour les gens qui
avoisinent ce nouveau projet-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1685 Êtes-vous en train de nous dire que si l'ensemble du secteur était développé en maisons
unifamiliales en rangée, ça n'aurait pas un impact aussi positif sur la valeur marchande de
l'ensemble de Mercier-Est ?

M. DONALD PRÉVOST :

1690 Voulez-vous répéter la question ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1695 Si l'ensemble du site Contrecoeur était développé en maisons unifamiliales en rangée ?

M. DONALD PRÉVOST :

1700 Seulement ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1705 Oui. L'impact sur la valeur marchande des propriétés dans le secteur...

M. DONALD PRÉVOST :

1710 Non, je ne pourrais pas affirmer ça. Non, il faudrait le mesurer, mais je ne pourrais pas affirmer une chose semblable.

M. JACQUES CARRIER :

1715 Ou si c'était limité à des blocs de trois étages, comme on retrouve un peu partout dans le secteur, est-ce que ça aurait aussi un impact, le même impact ?

M. DONALD PRÉVOST :

1720 Non, je dirais, je ne peux pas, il faudrait faire une étude plus approfondie pour répondre à ça, c'est du cas par cas aussi, là, selon les projets. Mais le fait, comme le disait monsieur Gauthier, de se rapprocher de Sherbrooke pour installer cette forte densité-là, moi, il m'apparaît comme analyste de marché, fort intéressant de le disposer là, justement de par les services qui sont très près et qu'on va ajouter, sans doute avec le temps, sur l'artère Sherbrooke. Parce que là, on va ajouter une densité, on va avoir créé des besoins, c'est sûr.

1725

MME CATHERINE CHAUVIN :

1730 Donc, si je comprends bien l'analyse de marché, c'est une analyse qui est vraiment ciblée sur les typologies qui sont présentées et elle permet de conclure qu'il n'y a pas d'impact négatif sur le bâti existant, au contraire, la venue de nouvelles unités de logement a toujours un impact positif.

M. DONALD PRÉVOST :

1735 Le but principal de l'étude que nous avons réalisée, c'est de voir la profondeur d'un marché pour voir l'absorption avec le temps des différentes typologies. Donc, il faut s'assurer que si on ajoute un certain nombre d'unités en résidence pour personnes âgées, y a-t-il un marché ? Et notre analyse l'a démontré, que dans cette zone primaire-là, dont on parlait tantôt, fait état qu'il y a de la place pour ajouter ces unités-là et pour répondre aux besoins de la population qui a moins d'unités de cette catégorie-là sociale et abordable dans le marché local. Donc, oui, c'est un aspect qu'on a étudié. L'aspect qu'on a moins étudié dans l'étude et qui n'est pas le mandat original, c'est de voir l'impact des valeurs des résidences autour mais je suis en mesure un peu de passer ces commentaires-là que je viens de faire.

1740

MME CATHERINE CHAUVIN :

1745

Est-ce que ça apporte des éléments de réponse ?

M. JACQUES CARRIER :

1750

Bien, peut-être un dernier élément. Donc, vous dites qu'il n'y aurait pas de différence qu'on construise près de maisons unifamiliales, qu'on construise des blocs de trois étages ou des blocs de quatre à six étages, avec une forte concentration comme il est prévu dans la réglementation ? Vous me dites ça ne fait pas de différence sur la valeur des maisons unifamiliales voisines ? Est-ce que c'est ce que vous me dites ?

1755

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je pense qu'il est plus nuancé que ça, mais c'est ce que ça tend à dire. Est-ce que vous pouvez reformuler vos propos avec les nuances appropriées ?

1760

M. DONALD PRÉVOST :

Là, la question que vous me posez là c'est que le fait qu'il y ait de la forte densité sur la partie sud, n'a pas d'impact, vous dites sur...

1765

M. JACQUES CARRIER :

1770

Non, je veux savoir sur la partie sud, moi j'habite sur Jacques-Porlier, H- 1. Donc, vous me dites que le fait de construire en D des blocs de quatre à six étages avec une forte concentration, 50 % et densité 3, que ça va avoir le même impact que le secteur C que c'est des logements de trois étages ?

1775

MME CATHERINE CHAUVIN :

Mais quand vous dites impact, Monsieur Carrier, vous voulez dire sur la valeur de votre propriété ?

1780

M. JACQUES CARRIER :

Sur la valeur des maisons unifamiliales des quartiers voisins.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1785

Donc, du bâti existant ?

M. JACQUES CARRIER :

1790

Existant et futur. Parce quand même H et H-1, il va se construire des propriétés, donc c'est autant la valeur de ces futures propriétés-là et des propriétés existantes. Donc, est-ce qu'il y a une différence entre avoir comme voisins des blocs de trois étages puis des blocs de six étages, je pense qu'il y a une différence, en termes de voisinage et en termes de valeur sûrement ?

1795

M. DONALD PRÉVOST :

1800

Ce que je réponds à cela, ma réponse de tout à l'heure c'est pour l'ensemble du voisinage qui est la partie ouest du projet Contrecoeur où vous avez des résidences existantes de différentes typologies, et ce que je mentionne, c'est que tout le projet dans son ensemble avec ses différentes typologies ne risque pas d'amener une valeur négative dans l'ensemble de ce projet-là, de ces résidences-là qui avoisinent le projet . Donc, est-ce que, si vous me posez la question sur une résidence, sur telle rue, parce qu'elle est voisine d'une haute densité, je ne peux pas répondre à ça. C'est du cas par cas.

1805

M. JACQUES CARRIER :

1810

Non, non, c'est C par rapport à D où C on a de la réglementation très précise sur des trois logements, trois étages, 12 à 36, alors que D il y a quand même une marge, ça peut aller jusqu'à six étages, il y a 36 logements minimum, avec une très forte densité, donc l'impact sur le voisinage du secteur D ne sera pas le même que le secteur C ? Je comprends l'ensemble du projet, mais je voudrais savoir, moi, le secteur C par rapport à D, et, deuxièmement est-ce qu'on a vraiment besoin de logements aussi hauts et aussi denses par rapport, tu sais, aux besoins du secteur et ce qui existe actuellement aussi ? Dans le fond, on crée un déséquilibre.

1815

MME CATHERINE CHAUVIN :

Bien, en fait, la question de monsieur, c'est qu'on a une bande dans le H et le H-1 qui fait l'effet miroir, mais à l'intérieur du site Contrecoeur, on a une gradation de la densité. Si on va du côté existant, est-ce que cette gradation-là peut avoir un impact sur...

1820

M. DONALD PRÉVOST :

1825

Je ne croirais pas que ça laisse un impact majeur. Parce qu'on revient toujours au principe fondamental de l'offre et la demande, c'est toujours ça qui fait qu'il ne faut pas le voir trop micro, mais il faut le voir un peu plus macro sur l'ensemble du voisinage incluant le nouveau projet Contrecoeur. Donc, quand on le regarde sous cet aspect-là, c'est tout le secteur qui va bénéficier de cette activité-là. Donc, quand on parle de bénéfice, on parle de plus value en général.

1830

MME CATHERINE CHAUVIN :

Et on sait que sur le marché, ça dépend beaucoup de l'état de la maison qu'on vend, des priorités de l'acheteur... il y a beaucoup de variables.

M. DONALD PRÉVOST :

1835

Il y a différentes variables qu'il ne faut pas ignorer.

M. JACQUES CARRIER :

1840

Donc, vous me dites un voisinage de... entre un logement de trois étages puis six étages, ça ne fait pas de différence sur la valeur du marché ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

1845

Non, il n'a pas dit ça.

M. DONALD PRÉVOST :

Non, non.

1850

MME CATHERINE CHAUVIN :

1855

Vous interprétez très mal ses réponses. C'est des réponses qu'il donne sur des tendances un peu globales sur l'ensemble du site et de son voisinage. Moi, ce que j'ai compris de la réponse, c'est qu'étant donné l'interface miroir, l'acheteur finalement, ce qu'il va voir, c'est le bâti existant ou du neuf dans Contrecoeur. C'est vraiment ça qui va être la plus grosse différence pour l'acheteur. Et pour vous qui êtes propriétaire dans l'existant, ce que ça devrait faire, mais il y a beaucoup de variables, c'est d'augmenter un petit peu les valeurs du stock. C'est ce que j'ai compris de votre réponse.

1860

M. DONALD PRÉVOST :

Voilà.

1865

MME CATHERINE CHAUVIN :

Mais il ne peut pas aller ben ben plus dans les détails. Il y a tellement de variables que... mais c'est ce qu'on nous donne comme appréciation.

1870

M. JACQUES CARRIER :

Merci.

1875

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci à vous. Est-ce que j'ai appelé monsieur Normand Gauthier ? Oui. C'est à vous.

1880

MONSIEUR NORMAND GAUTHIER :

Merci. Ma question porte sur le financement du projet et plus particulièrement sur le volet public du financement. Hier, je crois qu'on a dit que les infrastructures et en particulier la partie décontamination, la partie création des rues, avec les services, on évaluait le tout à 49M\$. Je crois qu'on doit ajouter à ça, je me trompe peut-être là, mais on a parlé aussi de 2,8 M\$ de dollars qui était une facture spécifique qui concernait le parc, le nouveau parc et qui est une facture à part.

1885

MME CATHERINE CHAUVIN :

Ça, je ne voudrais pas répondre pour l'arrondissement, mais c'est pas comme ça que ça se calcule d'habitude, je pense.

1890

MME MICHÈLE GIROUX :

Je vais vous le corriger tout de suite. Le coût annuel... pas le coût annuel, le coût non récurrent pour l'aménagement et l'installation d'un chalet, surveillance dans le nouveau parc qui était identifié au plan, c'est 3,390 M\$.

1895

M. NORMAND GAUTHIER :

O.K. Donc, le 2,8 M\$ c'est juste le chalet ?

1900

MME MICHÈLE GIROUX :

C'est une partie, oui.

1905

M. NORMAND GAUTHIER :

D'accord.

1910

MME MICHÈLE GIROUX :

C'est l'aménagement du parc puis il y a la surveillance des travaux pendant les travaux.

1915

M. NORMAND GAUTHIER :

D'accord. Donc on arrive à près de 4 M\$?

MME MICHÈLE GIROUX :

1920

On arrive à 3,39 M\$ pour le parc.

M. NORMAND GAUTHIER :

1925

3,39 M\$ qu'on ajoute au 49 M\$ parce que c'est... c'est pas les mêmes budgets, d'accord. O.K. Ma question a rapport à la répartition du financement public. Ce que je veux savoir, c'est comment se répartit ce financement public et plus particulièrement, comment ce financement-là va impacter ma facture, mon compte de taxes municipales dans les années à venir ? J'exclus immédiatement la section qu'on a discuté tantôt, la hausse de la valeur qui sera causée par l'ajout de nouvelles structures, c'est une chose. Moi, ce que je veux savoir c'est en termes, par exemple, de coûts globaux que représente ce développement, quelle est la partie de la facture qui va me retomber sur mes épaules et sur les épaules de mes concitoyens ? Parce qu'on parle d'accession qui existe déjà, est-ce qu'on peut s'attendre à ce que la Ville de Montréal englobe une bonne partie de ces budgets-là, ou est-ce que la Paroisse de Saint-Justin, est-ce que l'agglomération va prendre sur elle une part importante de ce financement ?

1930

1935

MME CATHERNE CHAUVIN :

C'est une grosse grosse question parce qu'on va à bien des niveaux : l'agglomération, la Ville, l'arrondissement. Il y a eu quand même dans les documents déposés par l'arrondissement plusieurs mises en garde, à l'effet que l'arrondissement était en faveur du projet, mais dans la mesure où les budgets récurrents pour l'entretien et tout ça suivaient. C'est sûr que quand on a 4,000 personnes de plus, ça prend un budget d'entretien. Je pense que c'est la même chose pour la capitalisation pour le parc. Ce n'était pas au plan triennal d'immobilisation, donc il faut que... c'est des sous qui devront s'ajouter à la dotation de l'arrondissement. Je pense que la position de l'arrondissement là-dessus est claire puis ils pourront apporter des précisions. Maintenant, au niveau de la SHDM, est-ce que l'arrondissement où un résident de la Paroisse Saint-Justin est appelé à contribuer directement ou indirectement à la réalisation du projet et comment ?

1940

1945

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Au départ, on va diviser deux choses. Il y a les coûts qui sont directement liés au projet et il y a les coûts qui sont générés par le projet, comme par exemple l'installation d'un parc dont les coûts sont habituellement assumés par l'arrondissement, ça ne fait pas partie du projet comme tel.

1950

1955

Ce qu'on a expliqué tantôt, on parlait de coût de 49 M\$ pour la réalisation du projet. Il faut dire que ce projet-là, c'est un projet clé en main, donc le promoteur se porte acquéreur du terrain et, à l'intérieur de ça, réalise le projet de décontamination du site, d'aménagement des infrastructures et de construction des rues. À cela, va s'ajouter la construction des bâtiments qui font partie, ça c'est des commandes qui sont faites et qui sont livrées, ça n'a aucun impact sur le

1960

citoyen, et dans le cas de la SHDM, nous on s'est entendu, dans le cadre de ce projet, à ce que le promoteur nous livre 100 unités par année durant huit ans, à un coût préétabli pour permettre d'en faire de l'accès condo, selon les barèmes financiers que nous nous sommes fixés.

1965 Donc, ce sont des projets que nous revendons et il n'y a pas de coût pour la Ville. Pour ce qui est de la partie du 49M\$, sur laquelle il y aura des infrastructures, la Ville a prévu un montant dans son PTI d'environ 15M\$ pour couvrir les coûts extraordinaires générés par la remise en état du site, pour arriver à une valeur d'achat, quelqu'un qui va acheter un terrain, il va vouloir l'acheter décontaminé complètement après la construction. Donc, ce montant-là est déduit du prix de vente
1970 qui est faite sur le terrain. Donc, il y a cette valeur de PTI qui est déjà dans les budgets de la Ville qui ne devrait pas générer de taxation supplémentaire pour les citoyens.

M. NORMAND GAUTHIER :

1975 Peut-être juste, vous parlez de dépenses, il faut aussi penser revenus. Ce projet-là va générer des revenus de taxation, dépendamment naturellement du nombre d'années, on parle à l'ultime d'environ 7M\$ de revenus de taxation annuellement que le projet va générer dans les coffres de la Ville de Montréal. Sur 20 ans, on parle de 102M\$ de revenus de taxation,
1980 naturellement en dollars constants et en taux de taxe constant d'ici 20 ans.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1985 Moi, j'avais vu dans le sommaire décisionnel, plutôt de l'ordre de 5M\$ en revenus de taxation. Est-ce que ça excluait le volet commercial ? Est-ce que c'est pour ça qu'on est à 7 ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Ce que je viens de vous expliquer c'est l'ensemble du projet.

MME CATHERINE CHAUVIN :

1990 Est-ce un document qui a été déposé pour concilier les chiffres ou c'est dans vos données ? C'était dans un sommaire décisionnel. Peut-être juste pour jouer un peu avec les chiffres, dans la partie des éléments qui ont été déposés et qui ont trait à la cession de terrains
1995 entre la Ville et la SHDM, il y a un partage du profit de la vente du terrain qui est prévu et qui est identifié dans la documentation. Donc, et là je ne sais pas... si c'est public, c'est sur le site internet de l'Office. Donc, on prévoyait une vente pour l'ensemble du terrain à 19.1M\$. De ça, on déduisait les coûts de réhabilitation du terrain de 14.7 ainsi que les frais d'honoraires, j'imagine pour les études préliminaires de vie, tout ça, de la SHDM de 2.1M\$, ce qui laissait un profit de
2000 vente de terrain de 2,250M\$, pour arrondir à des dizaines de milliers près, dont 70 % devait aller à la Ville de Montréal et 30 % à la SHDM.

2005 Est-ce que c'est une mécanique qui était juste, juste, juste pour la vente de terrains ? Est-ce que c'est une mécanique qui se poursuit ? Qu'est-ce que la SHDM fait avec le 30 % ? Est-ce que c'est avec ça qu'on finance le logement social ? Avez-vous des éléments là-dessus ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2010 Bon. Ça, ça fait partie des conditions... les chiffres dont vous parlez, c'est le contrat de vente par lequel la Ville de Montréal cède le terrain à la Société. Ce sont les conditions. Comme il y a des coûts, il faut comprendre que l'ensemble du projet a été planifié, ce sont des analyses, des expertises qui ont été faites. Donc, il y a un coût de base du terrain qui a été établi duquel montant sont extraits les montants dont je vous parlais tantôt, les contributions de la Ville pour remettre un terrain en état de développement ; le montant qui est prévu, je pense que c'est 11M\$ que vous m'avez dit tantôt.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2020 Non, j'ai 14M\$ réhabilitation, frais d'honoraires 2.5....

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Il y a un 11M\$ puis il y a un 3M\$ aussi, je pense, pour des.... Je pense que c'est des...

MME CATHERINE CHAUVIN :

2025 Ça, je n'ai pas vu ça.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2030 O.K. il y a différents.... 14M\$. Bon. Ça peut peut-être monter à 15 M, ça peut monter à 16 M, on ne le sait pas. Donc, ça ça fait partie de l'entente entre la Ville et nous. Donc, ça ne pourra pas être plus que 19 M de coût. On va arriver à 0, ça c'est très clair.

2035 Maintenant, il y aura une entente que nous, nous avons offert avec le promoteur pour revendre le terrain au promoteur, par la suite. Je pense que... je vois qu'il y a beaucoup de questions sur les analyses financières, ce que nous allons tenter de faire d'ici la fin de la semaine, ça serait d'extraire des propositions que nous avons. Tous les renseignements stratégiques pour le constructeur et essayer de vous faire un peu un tableau financier de l'ensemble du projet, des choses que l'on peut donner juste pour éviter qu'on s'en aille sur des... qui ne sont pas tout à fait vraies.

M. NORMAND GAUTHIER :

2045 Donc, pour faire une histoire courte, on n'a pas seulement que des dépenses, on a aussi des revenus ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2050 Il y a des revenus.

M. NORMAND GAUTHIER :

2055 Ce qui vient donc équilibrer un petit peu le budget global, ce qui va présenter une image un peu plus intéressante pour le contribuable que nous sommes, pour les contribuables que nous sommes, mais il reste quand même qu'on nous dit, il y a un 15 M sur le 49 M qui va être payé par le PTI, vous avez dit ? Ça laisse une partie importante.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2060 Le PTI de la Ville, pas le PTI de l'arrondissement.

M. NORMAND GAUTHIER :

2065 Non, d'accord, je comprends. Mais, au niveau de l'arrondissement, il reste quand même une partie importante de la facture et on a dit aussi que tout ce qui est de l'installation du parc revient à l'agglomération, revient au groupe. Donc, ça aussi on doit s'attendre à ce que ça puisse occuper une partie importante, moins évidemment les revenus qui semblent quand même assez intéressants. Globalement, c'est ce que je comprends.

2070

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2075 Juste une petite précision. Vous dites ça laisse une partie importante à l'arrondissement, vous faites allusion aux 49M\$ moins le 15M\$, ce n'est pas l'arrondissement, c'est la Société qui est le constructeur. C'est un projet clé en main, donc, c'est le risque du constructeur et de la Société. La Ville met 15M\$ au niveau de son PTI et le reste ça fait partie du projet.

M. NORMAND GAUTHIER :

2080 Donc, ce que vous me dites là, c'est que ça va prendre plus loin pour qu'on puisse savoir quelle est la partie qui revient à l'arrondissement ? Quelle est la partie que la SHDM va refiler à l'arrondissement ?

2085 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

Il n'y en aura pas de partie.

M. NORMAND GAUTHIER :

2090

Non.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2095

Il n'y a aucune partie. Si c'est le sens de votre question, il n'y a aucune partie qui va être refilee à l'arrondissement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2100

En termes de facture.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Pardon.

2105

MME CATHERINE CHAUVIN :

Lui, il parle des revenus ainsi que des dépenses ; vous, vous parlez des dépenses...

2110

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Je parle au niveau des dépenses, il n'y a aucune dépense qui va être refilee à l'arrondissement.

M. NORMAND GAUTHIER :

2115

Puisque c'est la partie clé en main du projet finalement.

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2120

C'est ça.

M. NORMAND GAUTHIER :

D'accord.

2125

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2130

Sur le 49 M, sur la réalisation du projet, l'arrondissement n'a rien à payer là-dessus. Les dépenses engendrées par le projet, le parc et les coûts supplémentaires de ramassage des vidanges, des ordures, le déneigement, c'est en discussion, il y a un accord entre l'arrondissement

et la Ville pour pouvoir obtenir un montant d'argent pour couvrir soit une partie ou la totalité de ces coûts supplémentaires-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2135

Au niveau de l'arrondissement, est-ce que vous pouvez confirmer que les conditions finalement que vous aviez mises au sommaire décisionnel, à l'effet qu'il ne devait pas y avoir de coût additionnel à la charge de l'arrondissement associé au développement du site Contrecoeur, ont été acceptées par la Ville centrale ? Est-ce qu'il y a une évolution dans le dossier à cet égard-là ?

2140

MME MICHÈLE GIROUX :

2145

On n'a pas d'écrit. Par contre, écoutez, c'est des décisions qui se prennent plus au niveau politique. Nous, comme direction d'arrondissement, on assiste nos élus locaux, entre autres monsieur Primeau, à, comment je dirais donc... à bien négocier puis à bien établir les faits.

2150

Ce qui a été dit dans une rencontre qui a eu lieu, et ça fait l'objet d'articles qui ont paru également dans les hebdomadaires locaux, c'est que le 3,39 M qu'on demandait pour le parc, on le demande maintenant. Ultimement on va devoir l'aménager puisque c'est ni le promoteur, ni la SHDM qui va le faire. Également, on avait évalué, la Direction des travaux publics chez nous, avait évalué à 1,16 M les coûts annuels de disposition des neiges usées plus tout ce qui coûte, tout ce qui touche aussi l'entretien, la collecte et la collecte sélective. Autrement dit, dans notre budget annuel d'arrondissement, qui est autour de 62, 63 M, ce qu'on veut, c'est un 1,16 M indexé à chaque année, parce qu'à chaque porte de plus qu'on rajoute, et Dieu sait qu'on en a rajoutées avec Louis H., Lavo, Alcatel et compagnie, finalement notre arrondissement finit par s'appauvrir tranquillement. En fait, c'est un peu, je dirais, le prix à payer pour être un arrondissement qui est plus attirant pour plusieurs clientèles. Ce qui fait que ça, ça va mériter j'imagine, à un niveau politique, des ententes plus formelles. Mais comme direction d'arrondissement, je ne peux pas aujourd'hui vous offrir ces garanties-là puis je ne suis pas non plus en charge du service des finances de la Ville, malheureusement.

2155

2160

M. NORMAND GAUTHIER :

2165

Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2170

Merci à vous. On va prendre une pause de dix minutes, donc nous reprendrons à 15h45. Notre objectif c'est de terminer à 17h00. Donc, à tout à l'heure.

PAUSE...REPRISE

2175

MME CATHERINE CHAUVIN :

2180

Plusieurs demandent d'accélérer le processus de questionnement de façon à permettre au plus grand nombre de personnes possible de pouvoir intervenir auprès de la Société d'Habitation et de Développement ainsi qu'auprès de l'Arrondissement. Alors, on va essayer d'accélérer au niveau du tempo des questions.

2185

2190

C'est malheureux pour ceux qui n'ont pas passé avant, mais ceux que je vais appeler d'ici la fin de la séance qui va se terminer à 17h00, comme ça si vous voulez aller à la séance de votre Conseil d'arrondissement, vous aurez le temps de souper avant d'y aller. Je vais vous demander de ne pas faire de préambule puis d'aller directement à votre question. Il reste 15 personnes d'inscrites, je ne suis pas sûre que tout le monde est présent, mais je comprends qu'il y a des gens qui sont venus hier, qui ont attendu toute la soirée, qui n'ont pas pu poser leurs questions, puis ils ne voudraient pas que ça se reproduise aujourd'hui. Moi, je les comprends, puis je suis sûre que vous aussi. Alors, avec la coopération de tout le monde incluant la mienne et celle de mes collègues, on va essayer d'aller plus vite. Alors j'inviterais maintenant Monsieur Yoland Bergeron. Monsieur Pierre Drouin. Bonjour, Monsieur.

2195

M. PIERRE DROUIN :

2200

Bonjour. Ma question concerne la partie H et H-1. Hier soir, on a présenté qu'il y avait possibilité de mettre des mezzanines au-dessus du deuxième qui ne seraient pas visibles des cours des gens de la rue Jacques-Porlier, dont je suis résident, et je voudrais savoir si à l'arrière de ces mezzanines-là, les gens qui achètent la propriété vont pouvoir installer des terrasses qui auraient vue directe dans nos cours et dans nos chambres ?

2205

MME CATHERINE CHAUVIN :

Ça, je pense que ça concerne les aspects réglementaires.

2210

M. ROBERT DENIS :

Oui, Monsieur, laissez-moi juste une petite seconde ou peut-être à passer à une autre question pendant que je vérifie la réglementation.

2215

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que vous avez votre deuxième question ?

M. PIERRE DROUIN :

2220

Oui, ma deuxième question. Concernant la répartition des types de résidences sur le site m'amène à me poser des questions sur la répartition des classes sociales. Je trouve que cette répartition représente la situation actuelle de l'Île de Montréal ouest, l'est qui a simplement... comment j'ai écrit ça... on a changé pour le nord et le sud : Westmount au nord et Mercier-Hochelaga au sud.

2225

MME CATHERINE CHAUVIN :

2230

En question, ça veut dire quoi ça ?

M. PIERRE DROUIN :

2235

Ma question est : Le but premier du promoteur est de faire de l'argent, ça je suis d'accord, est-ce que celui-ci réalisera le même profit s'il prenait des blocs du bloc D pour les mettre entre le A et le B ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2240

Cette question-là a déjà été posée, elle n'est pas facile à répondre. Je vous demanderais de résumer d'abord sur le fait que la SHDM cherche à faire des profits.

M. PIERRE DROUIN :

2245

Excusez, moi, la seule réponse que je veux, c'est un oui ou un non. Est-ce que les profits vont être les mêmes ou inférieurs ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

Malheureusement, ce n'est pas aussi simple que ça.

2250

M. DANIEL GAUTHIER :

2255

Si à la question, vous voulez seulement qu'une réponse sur les profits, je ne suis pas promoteur. On n'a pas fait de calcul sur 50 scénarios. Je vais vous répondre comme un urbaniste, sans répéter tout ce qu'on a dit déjà. L'affectation et la typologie résidentielle qu'on a prévues sur l'ensemble du site, dans notre esprit, répondent aux critères et aux règles de l'art en matière d'aménagement et d'urbanisme. Concentrer les activités plus denses sur Sherbrooke, puis je ne veux pas tout répéter et pour votre partie que vous disiez, le parallèle avec l'ouest de Montréal et l'est de Montréal, développer une partie résidentielle unifamiliale dans un secteur plus isolé que les autres, pour justement réussir à attirer le plus de valeur possible à l'intérieur du projet et une cohabitation et une transition de la trame urbaine la plus harmonieuse possible.

2260

M. PIERRE DROUIN :

Madame la Présidente, moi je trouve que le quartier D va devenir un ghetto.

2265

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce qu'on a réponse sur le volet réglementaire ?

M. ROBERT DENIS :

2270

Oui. Alors l'article 18 du projet de règlement 89 prévoit qu'effectivement, un garde-corps peut dépasser le toit et, là, c'est l'article 21 du règlement de zonage, prévoit un deux mètres de hauteur, sauf qu'il doit avoir un retrait équivalent à deux fois sa hauteur par rapport à un mur latéral ou arrière. Donc, vous ne devriez pas non plus le voir de vos cours.

2275

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que la question de la terrasse, c'était au niveau de la mezzanine ?

M. PIERRE DROUIN :

2280

C'est ça.

M. ROBERT DENIS :

2285

En fait, ce que je comprends, vous me direz si je me trompe, ça serait ici la terrasse, parce que sur la mezzanine, c'est sûr que ce n'est pas permis.

M. PIERRE DROUIN :

2290

Pas sur, à l'arrière de la mezzanine.

M. ROBERT DENIS :

Ici là ?

2295

M. PIERRE DROUIN :

Oui.

2300

M. ROBERT DENIS :

Une terrasse c'est toujours permis, parce qu'on vient en fait permettre un garde-corps, hauteur de deux mètres, mais avec un retrait équivalent à deux fois sa hauteur, donc un retrait de

2305 quatre mètres. Normalement, les gens mettent plutôt des gardes-corps de 1.2 mètre, donc un retrait de deux mètres. On ne devrait pas vraiment le voir.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Donc, c'est un recul de hauteur d'homme j'imagine par rapport au mur...

2310 **M. ROBERT DENIS :**

Je ne vous ai pas entendu.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2315 C'est un recul de hauteur d'homme par rapport au mur du bâtiment qu'on a.

M. ROBERT DENIS :

2320 C'est un recul de deux fois sa hauteur, mais maintenant on applique le code de construction qui, à ma mémoire, demande 1.2 mètre de hauteur pour assurer la sécurité des gens, pour pas qu'ils chutent. Donc, si on met la hauteur minimale qui serait 1.2, on devrait avoir un recul de 2.4 par rapport au mur arrière et par rapport au mur latéral.

2325 **M. PIERRE DROUIN :**

On pourrait peut-être modifier le... Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2330 Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur ou madame Ciarralli. Monsieur Pierre Paquet. Vous n'avez pas fait assez de bruit, je pensais que vous n'étiez pas là.

M. CIARRALLI :

2335 Moi, je suis un simple citoyen.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2340 Bravo. Nous autres aussi, vous savez.

M. CIARRALLI :

2345 Puis de la manière que vous parlez, qu'est-ce que j'écoute, je suis dans une *gang* de technocrates. J'ai déjà participé à un *meeting* de technocrates, premièrement. Je ne sais pas si vous me comprenez bien ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2350 Oui, très bien.

M. CIARRALLI :

2355 Bon, on parle de projet, c'est tout à fait normal que ça rapporte des millions, soit à gauche, soit à droite, soit au centre. Les gars qui paient, il faut qu'ils rapportent. Mais ce que moi je vois, je trouve très bien, la chose qui me chicote le plus, ce sont les chemins, je vois des routes qui sont aveugles, puis quand je vois des routes aveugles, ça me donne le même sentiment que Montréal-Nord, puis ça amène de la mauvaise herbe. Si c'est possible, faire débloquer toutes les rues qui viennent de l'ouest ou de l'est, parce que j'ai déjà remarqué que sur la rue Pierre-Bernard où je
2360 suis, ils ont augmenté la circulation parce qu'il n'y a aucun chemin qui va vers le Métropolitain. Soit du sud au nord, de l'ouest à l'est.

Je comprends très bien le projet, c'est tout à fait logique, la hauteur, chacun essaie de tirer la *couverte* de son côté. Je suis sûr que les citoyens de la rue Porlier n'aiment pas voir la face des
2365 voisins jusqu'à côté à quatre pieds, parce que si lui fait le BBQ, l'autre fait la poutine, il ne veut pas sentir.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2370 Monsieur Ciarralli, il nous reste à peu près une heure avant de clore la séance, puis j'aimerais beaucoup pouvoir essayer... vos questions ?

M. CIARRALLI :

2375 Non, non, deux secondes. La première, je veux que le chemin soit ouvert.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2380 Lequel ?

M. CIARRALLI :

2385 Tous les chemins qui viennent de l'est, de l'ouest, à la rue Porlier, il faut qu'ils défassent jusqu'à Contrecoeur ; de Contrecoeur, il faut qu'ils aillent jusque dans le nord. Parce que j'ai remarqué que quand tu prends Sherbrooke, où il y a la lumière rouge, ça passe en face de chez nous. Il y a un autre côté, ils passent chez nous parce qu'il n'y a pas de lumière rouge de l'autre côté qui débloque. Ça fait 38 ans que je suis dans le quartier, Madame. Alors, vous faites le chemin pour aller dans le projet, le chemin, il faut qu'il parte de Sherbrooke qu'il aille vers Métropolitain. Gaétan Primeau qui est le représentant du quartier est au courant. Il y a plusieurs

2390 personnes qui se sont avancées. Je veux que vous fassiez de l'argent, que je vais payer mes taxes, mais je ne veux pas que mon village où je est-ce que je vis soit pourri de *chars*. Est-ce assez clair ?

2395 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

C'est très clair.

2400 **M. CIARRALLI :**

Merci.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2405 Merci à vous. Je demanderais à monsieur Guy Sauvé. Denise Paquet. Bonjour, enfin.

MME DENISE PAQUET :

2410 Bonjour, Madame la Présidente. Suite à l'intervention qui concernait les taxes, les revenus générés juste avant l'arrêt , je voulais juste une petite question de précision de la part de l'arrondissement. Est-ce que c'est exact que des 5M\$ de taxes qui sont générées par la Ville, aucun revenu de taxe ne revient à l'arrondissement proprement dit à ce moment-là ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

2415 C'est pas ce que j'ai compris, mais je vais vous passer la parole.

MME MICHÈLE GIROUX :

2420 C'est vraiment le chiffre 0. Ce qu'il faut négocier, c'est ce que j'ai dit tantôt, c'est ce qui a été discuté préalablement à ce qu'on dépose des projets de règlement. C'est qu'un coût récurrent qui serait ajusté à notre budget de fonctionnement annuel nous soit octroyé pour la venue de ce projet-là, incluant un coût non récurrent pour l'aménagement du parc.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2425 Mais ça, c'est le processus normal, la dotation des arrondissements, c'est en fonction de la population, du kilomètre de rue, de ci, de ça, non ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2430 Pas toujours, non.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2435 Mais on est au courant que l'arrondissement a fait ses devoirs puis a fait ses demandes, c'est ce qu'on comprend.

MME DENISE PAQUET :

2440 Monsieur Gauthier a précisé au tout début l'ordre dans lequel se feraient les premiers travaux, la desserte, le boulevard Contrecoeur, ensuite descendre pour arriver dans la section H-1. Pourriez-vous estimer le nombre de mois que ces travaux-là, d'égout, la route, le fait de descendre, le nombre de mois que ça prendrait avant d'arriver à commencer les constructions de H-1 ?

2445 **M. DANIEL GAUTHIER :**

Je pourrai vous répondre précisément, je vais prendre note, on va aller chercher l'échéancier précis, parce que je ne l'ai pas en tête. Je peux vous dire de ce que... tout ce que je me rappelle au niveau de l'échéancier, on parlait d'environ un mois et demi de travaux préalables, c'est-à-dire de la rue Teck pour se rendre jusqu'au site Contrecoeur. À moins, que Jean-François tu aies plus de mémoire que moi ? Mais on parlait également d'aller assez rapidement pour se rendre à la partie - je vais y aller encore une fois avec l'écran - pour donc, de Contrecoeur pour se rendre jusqu'à la partie résidentielle, c'était phase 1. On parlait de trois mois, si je me souviens bien.

2455

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2460 Trois mois puis quelques semaines, je pense deux à trois semaines entre Contrecoeur, descente de la rue pour se rendre dans la section H-1. Ce sont des prévisions. Vous comprendrez, dépendant des difficultés qu'on peut rencontrer, mais ce sont approximativement les chiffres qu'on a eus.

MME DENISE PAQUET :

2465 Je comprends que pour l'égout, c'est environ un mois et demi, par la suite... parce que j'avais compris que le Boulevard Contrecoeur serait d'abord construit jusqu'assez loin pour permettre les travaux...

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

2470

C'est ça. On va faire le Boulevard Contrecoeur. C'est toute une question de collectrice, donc, il y a tout l'approvisionnement en aqueduc qui doit être fait en même temps et ils doivent faire ces sections-là dans un ordre déterminé.

2475

MME DENISE PAQUET :

Oui, d'accord. Fait que c'est environ un mois et demi, question d'aqueduc, trois mois pour les routes autant pour...

2480 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

Le petit bout de rue pour descendre sur H-1, environ trois semaines, parce qu'on nous a dit que c'était pas un long bout de rue, puis ensuite ils commencent la construction des premières résidences en bordure de la rue Porlier.

2485 **MME DENISE PAQUET :**

On figure... bien, tout dépend si les travaux commencent à l'automne ou si c'est seulement l'an prochain ?

2490 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

C'est ça.

2495 **MME DENISE PAQUET :**

2500 D'accord. Parce que, considérant les délais prévus, s'il y avait justement des imprévus qui faisaient que les constructions commençaient plus tard, étant donné que nous sommes exposés présentement à l'augmentation de poussière et de bruit occasionnés par la carrière et les raffineries depuis le rasage de la végétation, même malgré ça, je demanderais, nous laisseriez-vous la faible lisière que vous avez arrêté d'abattre après le reportage diffusé, parce que même si ça commence juste à l'automne, on va être tout l'été exposés. Est-ce que vous nous laisseriez cette bande, cette faible bande mais qui a quand même son utilité encore, qui longe la rue déjà existante ?

2505 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

2510 Selon les travaux qui sont prévus, malheureusement la bande va devoir être enlevée pour pouvoir, parce qu'avant de commencer à faire les travaux, vous comprendrez qu'on doit travailler le sol, décontaminer cet espace-là, et pour ce faire, les arbres devront être enlevés. Ça va être la prochaine étape : on doit décontaminer le terrain avant de pouvoir commencer à construire les infrastructures.

2515 **MME DENISE PAQUET :**

Parce que, voyez-vous, cette bande de végétation-là n'est absolument pas située sur le corridor contaminé par les hydrocarbures. D'ailleurs, lorsqu'ils ont enlevé les pipelines, la BP, il y a plusieurs années, aucun arbuste présent n'a été enlevé. Ils n'ont pas eu besoin de rien toucher

2520 puis même il y a des... même jusqu'à cet hiver, ils ont creusé peut-être pour faire des analyses, mais c'est bien loin, c'est peut-être 50 pieds ce corridor-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2525 Je comprends très bien votre préoccupation, la réhabilitation des sols dans les secteurs C et D, est-ce qu'elle se fait préalablement à toute construction ou il y a là-dedans aussi, un phasage ? La question de madame est : La lisière qui existe au centre de la zone, est-ce qu'elle peut être conservée pendant la construction de la première bande d'unités de maisons en rangée, de façon à limiter les impacts ?

2530 **M. DANIEL GAUTHIER :**

2535 Pour reprendre... La réponse c'est : il faut décontaminer avant d'entreprendre toute construction. Pour la bande dont vous parlez, c'est-à-dire entre votre limite de propriété et l'ancienne emprise du pipeline, c'est vrai qu'il y a une petite distance et, on va prendre les mesures nécessaires, naturellement, pour éviter de déboiser une partie qui n'a pas de nécessité de l'être pour les travaux de décontamination. Mais, il faut absolument décontaminer rapidement si on veut construire rapidement pour faire le miroir dont on parle, la bande doit être décontaminée de façon prioritaire, mais on va tenter de préserver les arbres qui ne sont pas situés dans la partie où il faut réhabiliter les terrains.

2540

MME DENISE PAQUET :

2545 D'accord. Donc, on peut avoir cette assurance-là que cet été au moins, parce que de toute façon les constructions ne semblent pas commencer avant le mois de septembre minimum, que cet été on pourrait au moins garder cette... si ça ne... d'après moi en tout cas, à 50 pieds, comme je vous dis quand ils ont tout démantelé, même ils démantelaient les pipelines, il me semble que ça demandait beaucoup plus de travaux encore que décontaminer et puis ils ont décontaminé en plus, puis ça n'avait pas été touché absolument pas.

2550 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Je pense que c'est bien considéré.

MME DENISE PAQUET :

2555

Merci.

M. DANIEL GAUTHIER :

2560

Oui.

MME DENISE PAQUET :

2565 La deuxième question a rapport au transport, la circulation. Le manque d'accès au site par
la rue Sherbrooke va occasionner des débordements sur la rue de Grosbois entre autres. Le
rapport Séguin ingénierie ne fait pas mention de l'impact sur la rue Jacques-Porlier entre de
Grosbois et Sherbrooke comme subissant justement une augmentation de circulation. Pourtant
une grande partie des futurs résidents des zones C et D seront tentés d'emprunter la rue Jacques-
Porlier comme raccourci pour accéder à la rue Sherbrooke. Parce que hier on a parlé des gens
2570 qui auraient à aller vers le nord, mais beaucoup de gens, je pense, vont avoir de toute façon à
emprunter la rue Sherbrooke pour aller vers l'ouest, alors, à ce moment-là, soit à la sortie du site
ou pour rentrer au retour par la rue Sherbrooke, ça me fait peur.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2575 Je vais résumer votre question puis on va l'adresser des deux côtés. Est-ce que
l'aménagement du site, soit par la signalisation, soit par la trame de rues, permet d'éviter que les
4,000 nouveaux résidents puis, bon, on compte tout le monde, même les enfants, même s'ils ne
conduisent pas, mais que les nouveaux résidents sur le site Contrecoeur n'aient pas à transiter par
le bâti existant pour aller chez eux ? Est-ce qu'il y a moyen ? Est-ce que c'est ça qui est prévu ?
2580 Est-ce que vous avez des éléments de réponse par rapport à ça ? Est-ce que c'est ce que vous
vouliez savoir, Madame ?

MME DENISE PAQUET :

2585 Je voulais savoir, oui, quelle mesure serait envisagée pour éviter ça, pour prévenir au lieu
de guérir.

M. DANIEL GAUTHIER :

2590 Bien, je pense qu'on va céder la parole à monsieur Kennar qui va venir vous donner un
petit peu plus de détails là-dessus, qui a étudié tout ça. Mais, je peux vous rassurer que, de façon
très minutieuse, on a tenté de faire le réseau de circulation pour éviter le débordement le plus
possible, puis souvent, avant de lui céder la parole, on peut se rendre compte que quand on
complète un réseau de circulation, souvent ça va des deux côtés. Il y a souvent des résidents
2595 existants qui peuvent, pour se rendre à un endroit précis, utiliser le nouveau réseau et un nouvel
itinéraire... mais monsieur Kennar va tenter de répondre à la question.

M. STEPHAN KENNAR :

2600 Bonjour. Stéphan Kennar, ingénieur en circulation. Donc, lorsqu'on a fait l'étude de
circulation, on s'est basé sur une enquête d'origine Destination de l'Agence métropolitaine de
transport pour établir comment les débits qui vont être générés par le site vont être distribués selon
les besoins des gens.

2605 Donc, basé sur ça, on a attribué les débits sur les différents accès. Lorsqu'on a fait ça, on a réalisé que la plupart des gens vont en effet accéder le site par les deux accès sur la rue Sherbrooke, parce que pour eux autres, ça va être plus direct. Et, il va y avoir beaucoup de déplacements vers l'est également, donc, c'est plus pratique pour des gens de sortir directement sur Sherbrooke par Contrecoeur.

2610 Donc, ce qui est prévu c'est aménager des feux de circulation à l'intersection de Sherbrooke et Contrecoeur, ce qui va faire en sorte que ça va être assez facile pour des gens de sortir ou rentrer sur le site Contrecoeur par cette rue-là. Par contre, des gens qui veulent emprunter des petits chemins, des petites rues comme Jacques-Porlier, ça va être plus difficile pour eux autres, parce que justement il n'y a pas de feux de circulation là, donc, pour traverser les flots de circulation sur Sherbrooke, ça va être plus difficile. En plus, le Boulevard Contrecoeur est plus large, donc c'est plus facile d'y circuler et il va y avoir moins de panneaux d'arrêt. Donc, tout naturellement ça va aller mieux d'emprunter ces chemins-là et comme ça on ne prévoit pas trop d'inconvénients sur les petites rues locales qui sont déjà existantes.

2620

MME CATHERINE CHAUVIN :

2625 Du côté de l'arrondissement, est-ce qu'il y a... Si par exemple le projet se réalise et que les résidents se plaignent d'une augmentation de la circulation de transit, est-ce qu'il est possible par la signalisation de contrôler le transit ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2630

Je vais me répéter une autre fois : il faut adresser la question au service qui va valider l'étude de circulation du promoteur, le Service infrastructure, transport, environnement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2635

Mais c'est quand même une question par rapport à la gestion de la circulation sur les rues locales. Est-ce que Jacques-Porlier pourrait être en sens unique défavorisant le transit du site Contrecoeur par cette rue-là ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2640

Je ne suis pas ingénieure en circulation, je ne peux pas répondre à cette question-là. Par contre, ce que je peux vous dire, c'est quand l'étude de circulation sera validée ou bonifiée ou corrigée par le Service infrastructure, transport, environnement, le bureau technique chez nous avec les... on a un seul ingénieur et les gens qui traitent les problèmes de circulation, s'il y a des problèmes post projet, ils seront traités par le Comité de circulation, si ça relève des rues locales.

2645

MME DENISE PAQUET :

2650 Parce que je comprends que le Boulevard Contrecoeur va aider, mais n'empêche que
ceux qui sont plus adjacents et puis qu'il y aurait... même si c'est pas un grand déplacement à
faire, mais au niveau des commerces, il y a un *Club vidéo* entre autres au coin de Sherbrooke et
Jacques-Parlier qui est très fréquenté, alors, je ne pense pas que les gens emprunteraient
Boulevard Contrecoeur jusqu'à Sherbrooke, après ça revenir tourner et puis reprendre, en tout
2655 cas... ça serait compliqué un petit peu, autant pour la pharmacie, ce qui se trouve, épicerie déjà au
coin de chez nous finalement. En tout cas, c'est....

Et puis ma deuxième question, concernant le transport, justement concerne cette fameuse
recommandation du Service infrastructure, transport et environnement, qu'on n'a pas pu encore
2660 consulter qui est supposée être issue de l'analyse et puis ce que j'en ai compris, c'est que suite au
rapport Séguin, le Service infrastructure, transport, environnement revérifie, c'est-à-dire infirmerait
ou confirmerait certaines données et ferait ses recommandations par la suite, mais il ne semble
pas disponible encore. Les consultations avancent, est-ce qu'on va pouvoir...

2665 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

C'est ce que j'ai compris d'un côté si on attend que tout soit prêt finalement des fois on...
ce que je perçois moi, c'est qu'il y a des études qui restent encore à faire, mais que l'état du
dossier est suffisamment avancé pour qu'on aille en consultation publique. C'est ce que j'ai
2670 compris, est-ce que je me trompe, Madame Giroux ?

MME MICHÈLE GIROUX :

Écoutez, nos résolutions du Conseil d'arrondissement nous mandatent, nous, d'aller de
2675 l'avant dans le sens au niveau de l'encadrement réglementaire à la condition que l'étude de
circulation soit validée. C'est pas dit où dans le processus réglementaire cette étude-là doit être
validée, mais si l'Office peut faire plus de pression auprès du service concerné, je pense que vous
êtes peut-être les mieux placés.

2680 **MME DENISE PAQUET :**

Est-ce que c'est parce que ça ne fait pas longtemps, c'est tout récent qu'ils doivent
accélérer beaucoup l'étude parce qu'elle n'aura pas été assez fournie assez rapidement ?

2685 **MME MICHÈLE GIROUX :**

L'étude de circulation a été livrée physiquement à notre direction au retour des vacances
d'avril, donc vers 10, 11 avril, et au même moment au service concerné qui doit y répondre.

2690 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

2695 Mais je vais vous dire la position de la Commission là-dedans. C'est qu'on ne veut pas se retrouver dans des chicanes de service entre la Ville centrale puis l'arrondissement. C'est peut-être pas une chicane, mais en tout cas, l'un attend l'autre, puis l'autre attend l'un. Nous, ce qu'on a considéré c'est que le site Contrecoeur était un site d'une étendue importante, mais dont l'aménagement pour le plan de la consultation publique pouvait poser un questionnement au plan de la circulation locale. Et là-dessus, on va recueillir tous vos commentaires et ce que vous nous dites aujourd'hui, c'est très important. Maintenant, il s'agira que les spécialistes en circulation considèrent ça, de même que ceux qui sont responsables de la réglementation ou des modifications à l'aménagement.

2700 Ce qu'on ne voulait pas faire à l'audience c'est répondre aux questions d'ordre de la circulation ou du transport régional, là, ça déborde beaucoup le cadre du site Contrecoeur. Mais tout ce qui concerne la circulation locale, puis il en a été beaucoup question, ça, on le reçoit maintenant, on va le recevoir dans les mémoires, on va le traduire dans les rapports, pour que vos préoccupations soient correctement prises en compte par tous les intervenants au dossier. C'est le mieux qu'on peut faire.

2710 **MME DENISE PAQUET :**

Juste un tout petit dernier point sur un sujet qui a été mentionné tantôt au sujet des tours pour personnes âgées qui étaient situées près de la rue Sherbrooke. Dans un avis préliminaire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, donné à la réunion du 9 février, c'est tiré des documents qui étaient disponibles par l'Office, on mentionne *«la collectrice est le lieu privilégié pour implanter les composantes de plus grandes hauteurs du projet ainsi c'est le long de la collectrice que l'on aurait avantage à implanter les résidences pour personnes âgées»* ; j'aimerais savoir jusqu'à quel point cette recommandation a été étudiée avant de s'en tenir quand même à la position actuelle ?

2720 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

J'imagine qu'on peut considérer Sherbrooke comme une collectrice ?

2725 **M. DANIEL GAUTHIER :**

Malheureusement, j'ai pas tout compris la question.

MME DENISE PAQUET :

2730 Oui. C'est extrait d'une intervention du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme, un avis donné par l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve lors de la réunion du 9 février 2007 et puis entre autres on mentionnait *«la collectrice est le lieu privilégié pour implanter les composantes de plus grandes hauteurs du projet ainsi c'est le long de la collectrice que l'on aurait avantage à implanter les résidences pour personnes âgées.»*

MME CATHERINE CHAUVIN :

La collectrice étant Contrecoeur ou Sherbrooke ?

MME DENISE PAQUET :

2740

Boulevard Contrecoeur.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Contrecoeur ?

2745

MME DENISE PAQUET :

Oui.

2750

M. DANIEL GAUTHIER :

J'imagine. En fait, il y a des résidences pour personnes âgées, si on regarde la flèche à l'écran. Ici, naturellement, on est sur la collectrice, il est évident qu'il y a deux choses importantes, on vous l'a mentionné, on veut qu'on soit le plus près possible de Sherbrooke. Il y a plusieurs avis qui ont été... vous le savez, on a fait plusieurs rencontres de consultation, avec l'arrondissement, on a présenté au CCU, il y a eu des rencontres avec les citoyens, il y a eu trois rencontres avec le Comité d'architecture et d'urbanisme. Je ne sais pas à quelle date cette recommandation-là avait été faite dans le processus, mais il est évident que le projet a évolué, on l'a mentionné.

2755

2760

MME DENISE PAQUET :

C'était le 9 février.

M. DANIEL GAUTHIER :

2765

Février 2006 ?

MME DENISE PAQUET :

2770

2007.

M. DANIEL GAUTHIER :

2007. Donc, là on parle de projet qui a évolué. Donc, nous ce qu'on dit c'est que, oui, il y a une partie des habitations pour personnes âgées qui donnent sur la collectrice qui est le site Contrecoeur, mais vraiment, la rue Contrecoeur pardon, et la rue Sherbrooke.

2775

MME CATHERINE CHAUVIN :

2780

Merci, Madame. J'inviterais maintenant, je vais demander s'il y a des gens qui sont venus hier puis qui sont réinscrits, si je vous rappelle, indiquez-le moi, parce qu'il y a des gens qui ne sont pas passés puis qui sont inscrits juste une fois.

2785

Donc, Madame Micheline Aumais, vous êtes venue hier, est-ce que vous me permettez de passer à quelqu'un d'autre ?

MME MICHELINE AUMAIS :

2790

Si je peux reprendre mes questions avant 5h00, oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2795

Madame Isabelle Dorquy ? Madame Nicole Loubert ? Bonjour, Madame.

MME NICOLE LOUBERT :

2800

Bonjour. Ma première question porte sur les commerces, la section commerce. Parce que quand on regarde la partie commerciale, celle qui existe déjà, par exemple près de ce secteur-là, il y a sur la rue de Grosbois, il y a des commerces, c'est pas très actif, c'est toujours à moitié fermé, en tout cas, ainsi de suite, il y a aussi sur Robitaille qui devient Yves-Prévost, près de ce coin-là, il y a ce qu'on appelle la Place Chaumont, qui a aussi des commerces. Là aussi, il y a quelques temps, Anjou avait dit qu'il voulait dynamiser ce secteur-là. Là on arrive avec un nouveau secteur, qui a toujours de 4,000 personnes qui viendraient là, et on veut réaménager des commerces de proximité, mais une grande superficie. Je ne comprends pas la dynamique du commerce et les raisons, la superficie, en tout cas, je ne comprends pas du tout.

2805

MME CATHERINE CHAUVIN :

2810

Donc, la justification dans le projet, on a évolué beaucoup du côté de cette bande finalement tampon.

M. DANIEL GAUTHIER :

2815

En fait, deux éléments pour lesquels on a prévu du commerce, il y a eu des études de marché qui ont été réalisées et qui confirment, vous vous souvenez il y a eu plusieurs projets un moment donné on parlait même de grandes surfaces dans une partie de ce terrain-là. On a mentionné aussi que plusieurs entreprises qui ont... c'est-à-dire pas sollicité, mais qui ont donné ou divulgué leur intention de s'implanter dans le secteur. Donc, les études de marché, les demandes nous portent à croire qu'il est possible de construire et, je répète, du commerce de

2820

quartier avec des petits locaux qui vont se développer au fur et à mesure que le quartier va s'habiter. Plus il va y avoir de la construction, plus théoriquement il va y avoir de la demande.

2825 Il y a aussi le fait que c'est un secteur qui, comme on l'a mentionné, n'est pas propice pour l'implantation de résidences, dans notre esprit, à cause de la proximité de la carrière, donc, on l'a réservé à des fins commerciales. Mais je pense que l'essence de votre question, c'était la justification économique, et je vous réponds qu'au niveau des études de marché, la faisabilité des commerces qu'on a prévus là a été confirmée par les études de marché.

2830

MME CATHERINE CHAUVIN :

En appuyant la question de madame Loubert, on parle de commerces de voisinage, mais à une intersection avec feux de circulation qu'on perçoit comme étant très achalandée, fait que
2835 effectivement, on perçoit, comme la rue Chaumont... c'est loin de ça, puis je comprends qu'il y a du stationnement qui est là, mais c'est du commerce de voisinage, la rue Chaumont. La localisation du commerce qui est là, ça permettrait de drainer au sud de Sherbrooke, de drainer plus large que directement Mercier-Est ; est-ce que je me trompe ?

2840

M. DANIEL GAUTHIER :

En fait, le but c'est vraiment d'offrir aux nouveaux résidents du projet Contrecoeur une structure commerciale de quartier et non pas une structure commerciale de grande surface. Donc, vraiment intégrer ça dans le quartier. Le but n'est pas d'aller chercher, d'ailleurs les études de
2845 marché l'ont démontré clairement, quand on parlait de grandes superficies commerciales, on allait concurrencer Place Versailles, on allait concurrencer une série de commerces déjà existants le long de Sherbrooke, c'était pas le but. Et, il y a eu une volonté très claire de la SHDM de concentrer les activités commerciales pour du commerce de quartier. Des petits locaux et des commerces de quartier, pour ne pas venir concurrencer justement les petites zones Chaumont et
2850 les bandes de commerces le long de Sherbrooke, mais vraiment combler un besoin, parce qu'ils ne sont pas situés à proximité.

Créer aussi, on le sait, il va quand même y avoir des familles qui vont résider là, l'idée c'est d'avoir du commerce de voisinage à proximité des densités le plus possible, quand on parle des
2855 personnes âgées, quand on parle de la densité plus grande, pour avoir des liens de commerces beaucoup plus près qui peuvent se faire à pied, pour éviter les déplacements en automobile. Mais, le but n'est pas de concurrencer le reste, le but est vraiment de se tourner vers des commerces de quartier le plus près possible des densités pour une cohabitation intéressante le plus possible à pied, entre le commerce et la résidence.

2860

MME NICOLE LOUBERT :

«Le plus possible à pied», ça me semble assez loin pour certaines personnes de ce secteur-là ?

2865

M. DANIEL GAUTHIER :

En fait, non, si on prend les rayons de marche, on parle peut-être d'ici de deux minutes de marche, une ou deux minutes, trois minutes de marche maximum. C'est pas long ici, si vous connaissez le site, vous voyez que c'est pas une grande distance.

2870

MME CATHERINE CHAUVIN :

Puis ceux qui sont au nord complètement vont aller sur Chaumont ? C'est ce que vous considérez ?

2875

M. DANIEL GAUTHIER :

2880 Si on parle de la partie la plus dense ici par rapport à la partie commerciale, ça ici, c'est 1.5 kilomètre total et ici, on parle de, je ne sais pas moi, 400 mètres, 500 mètres.

MME NICOLE LOUBERT :

2885 On y reviendra dans notre mémoire avec ça. Mon autre question c'est par rapport à l'immense terrain aménagé comme ça, on parle d'aménagement un îlot LEED, donc, moi je fais partie du collectif en environnement Mercier-Est, c'est une préoccupation qu'on a beaucoup, à savoir le type de construction qu'on peut avoir, rendu en 2007, avec des... on parle d'énergie, bon, ainsi de suite. Donc, une façon moderne de construire une approche plus moderne de construire pour un immense îlot. Si on dit juste un îlot, alors que c'est tellement vaste. Si on avait juste une
2890 petite partie qui serait construire, probablement qu'on mettrait au moins un échantillon LEED ou équivalent ; là, on a une immense superficie puis on parle d'un îlot LEED. Ça aussi, on se pose de sérieuses questions par rapport à ça.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2895 Qu'est-ce qui fait que vous avez d'abord considéré une certification LEED et pourquoi avoir identifié un îlot spécifiquement ?

M. DANIEL GAUTHIER :

2900 La raison pour laquelle on a voulu... En fait, dans le projet, ce qu'on donne c'est l'obligation. Actuellement, vous le savez, la SHDM a des besoins, s'engage à construire 100 logements par année, suivant un taux au pied carré qu'on a défini déjà d'avance. L'obligation qu'on s'est donnée, et on verra dépendamment du processus, mais l'obligation évidemment qu'on s'est
2905 donnée est de réserver un espace important qui est à peu près, je vous dirais, au moins la moitié du site, c'est grosso modo ce que j'identifie à l'écran, qui ne sera pas construit tant et aussi longtemps qu'on n'aura pas réévalué l'intérêt et la faisabilité économique d'appliquer des critères LEED pour des bâtiments ou pour un quartier.

2910 Vous le savez que d'ici, on parle de 2009, on est en train d'établir des critères pour accréditer des quartiers LEED avec tous les certificats ou les degrés de certification LEED. Donc, on se dit posons-nous des questions, ça ne sera pas avant 2009, dans le cas des quartiers, mais posons-nous des questions avant d'aller plus loin sur est-ce qu'on peut se permettre dans le marché qu'on offre, d'aller de l'avant avec des bâtiments ou même un quartier qui respecterait une certification LEED.

2915 Mais pour l'instant, le projet débute avec des bâtiments standards, des bâtiments qui vont être le plus respectueux d'environnement, avec les méthodes les plus respectueuses possibles, mais on n'exige pas actuellement de certification LEED pour les nouveaux bâtiments, à part ce que je viens de vous dire.

2920 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Donc, il y a un phasage au niveau de la certification LEED aussi pour débiter tout de suite, on y va régulier puis on considère pour le reste, mais pas pour la zone unifamiliale en haut ?

2925 **M. DANIEL GAUTHIER :**

2930 Pas pour la zone unifamiliale, les bâtiments LEED pour des résidences unifamiliales. On va tenter de les faire... les discussions avec les architectes, c'est de les faire le plus *Natural Step Smart Growth*. Il y a plein de concepts verts qu'on peut discuter. Mais il est évident pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux, il peut y avoir des mesures qui seront prises, on parle souvent d'incitatifs au niveau de la géothermie qui peut être donnée par différents organismes.

2935 Mais il n'y a pas d'obligation actuellement, surtout pas pour la partie unifamiliale de respecter ça. Encore une fois, avec le bémol qu'on se donne l'obligation de revoir cette position-là pour l'îlot que je vous ai identifié. On se donne également la possibilité quand les critères de certifications LEED *neighbourhood* vont être sortis pour le voisinage pour essayer d'appliquer ça au quartier.

2940 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Juste pour avoir une information complète, au niveau de l'arrondissement et sur le plan réglementaire, est-ce que la Ville ou l'arrondissement a des mécanismes qui lui permettent d'approuver une certification LEED ou on est encore à l'étape où c'est vraiment le promoteur, qu'il soit public ou privé, qui doit prendre en charge la mise en œuvre d'une certification ?

2945 **MME MICHÈLE GIROUX :**

2950 L'arrondissement ne possède pas de réglementation à cet égard-là. En fait, ce type de certification-là touche plus le règlement de construction et le règlement de construction relève de la Ville centre.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2955 Et d'après vos connaissances ou celles de vos collègues, est-ce que la Ville centre, on est en train d'établir un programme municipal qui appuie la certification LEED ou encore une fois c'est à la charge du promoteur qu'il soit public ou privé de le faire ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2960 C'est à la charge du promoteur au moment où on se parle. Je pourrais fournir l'information à l'Office à savoir si le règlement de construction, on prévoit des modifications prochainement dans ce sens-là, mais actuellement je n'ai pas la réponse.

MME CATHERINE CHAUVIN :

2965 Et si l'arrondissement voulait avoir de l'initiative, est-ce qu'il pourrait le faire ou il s'agit d'une responsabilité de la Ville centrale ? Par exemple, proposer un projet pilote à l'unité centrale dans l'arrondissement. ?

MME MICHÈLE GIROUX :

2970 Je vais faire les vérifications, mais c'est parce que le règlement de construction actuellement s'applique à 9 ex-arrondissements de Montréal. Je ne sais pas si légalement on peut extraire un arrondissement et dire « nous, on voudrait le modifier de telle ou telle façon », il faut qu'on fasse les vérifications. Monsieur Robert Denis aimerait compléter.

2975 **M. ROBERT DENIS :**

Il faudrait qu'on demande à la Ville de modifier son règlement de construction sur le territoire de l'arrondissement, aux fins de l'arrondissement. Il y aurait des normes spéciales pour l'arrondissement, mais ça serait la Ville qui modifierait son règlement de construction, parce que ce n'est pas un pouvoir délégué à l'arrondissement pour pouvoir y aller. Puis, de plus, un 89 est un règlement d'urbanisme et le contentieux est très frileux à ce que l'on mette des dispositions de construction, même si je ne sais pas l'article 114 ou 115 de la LAU parle de construction, pour eux, c'est autre chose.

2985 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Donc pour le contentieux, le règlement de construction, c'est le règlement de construction puis des règlements d'urbanisme, c'est des règlements d'urbanisme.

2990 **MME NICOLE LOUBERT :**

2995 Merci. Vu qu'on ne vient pas souvent, est-ce que je peux me permettre une toute petite question ? Je pense qu'elle n'est pas longue. Je voudrais savoir, pourquoi on parle de Boulevard Contrecoeur, alors que sur la rue Des Ormeaux, qui est juste de l'autre côté du parc Thomas-Chapais, on a quand même un système d'autobus et on parle d'une rue. Alors, est-ce que c'est la même largeur ? J'aimerais juste des précisions là-dessus.

M. ROBERT DENIS :

3000 Je peux vous dire qu'en fait, ce qu'on devrait parler c'est le prolongement de la rue ou du Boulevard Contrecoeur, et je sais aussi qu'il y a la Commission de toponymie devrait établir un concours pour nommer les rues. Donc, ça s'appellera peut-être jamais Contrecoeur.

MME NICOLE LOUBERT :

Je parle de boulevard versus rue.

3005 **M. ROBERT DENIS :**

Oui, mais la dénomination non plus n'est pas établie.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3010

Mais en termes de géométrie, est-ce que...

M. ROBERT DENIS :

3015

La géométrie qui est prévue au règlement, parce que la grille de rues est prévue au règlement, c'est une géométrie plutôt selon le règlement de lotissement, mais c'est ce qui est prévu aussi dans leur présentation, en tant que collectrice.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3020

Est-ce que Des Ormeaux est plus large ou plus étroite que qu'est-ce qui est prévu ?

M. ROBERT DENIS :

3025

Je ne pourrais pas vous répondre.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3030

On ne sait pas. Est-ce que vous savez du côté de la SHDM ? En fait, c'est que la rue Des Ormeaux est utilisée comme une collectrice, c'est ce que les gens nous ont dit.

M. DANIEL GAUTHIER :

3035

C'est pas mal une bonne question. L'emprise de Des Ormeaux....

MME CATHERINE CHAUVIN :

3040

Et Contrecoeur.

M. ROBERT DENIS :

C'est 21.

3045

MME CATHERINE CHAUVIN :

Donc, ce sont des rues de gabarit similaire.

MME NICOLE LOUBERT :

Similaire ? On est sûr ?

3050

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce que ça peut être vérifié ?

3055

MME NICOLE LOUBERT :

S'il vous plaît.

3060

M. DANIEL GAUTHIER :

Oui, oui, ça va être vérifié. Peut-être qu'on l'a dans les documents au niveau circulation ? Parce qu'on parle d'une emprise existante ? Juste en attendant, je vous ai mis les distances de marche pour vous donner une idée des distances à parcourir. Naturellement, ce plan-là, c'est un plan qui a été fait suite au plan de transport actif et collectif qu'on a réalisé pour le projet. Donc, quand on arrive à l'intersection Des Ormeaux et Sherbrooke, on est à un maximum de 20 minutes. Donc, on peut imaginer que du centre du projet à chaque extrémité, on a un maximum de 15 minutes de marche.

3065

MME NICOLE LOUBERT :

3070

Puis au nord ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3075

On vérifie l'information... Peut-être qu'on pourrait vous la donner si les questions sont terminées. C'est comme vous voulez.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3080

On va laisser monsieur Kennar finir sa vérification puis on va le donner avant de fermer la séance.

MME NICOLE LOUBERT :

3085

Merci beaucoup.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Merci, Madame. J'inviterais maintenant Frédéric Morin. Bonjour.

M. FRÉDÉRIC MORIN :

3090

Bonjour. Ma première question se veut surtout au niveau environnemental. On a vu dernièrement comme quoi 250 arbres ont été coupés dont certains avaient des troncs de 30

centimètres. Quel correctif allez-vous apporter au projet pour, au niveau environnemental, surtout au niveau du parti vert qu'on parle du parc de 10 %, y a-t-il quelque chose qui a été prévu pour le
3095 verdissement, dans le fond ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

Monsieur Morin, je vous rappellerai que c'est à moi que vous posez vos questions, mais
3100 elle était tellement claire que je ne la reformulerai même pas.

M. DANIEL GAUTHIER :

En fait, dans les détails, vous avez vu lorsqu'on a présenté, les gens de l'arrondissement
3105 ont présenté le projet de règlement, il y a des exigences en termes de plantation d'arbres à l'intérieur ou sur les terrains privés. Donc il y a des arbres qui vont être obligatoirement plantés. Dans l'espace vert, dans le parc, il y a un programme de plantation qui est prévu et pour l'ensemble des emprises publiques dans les plans préliminaires, on parlait de planter environ 1,000 arbres dans l'ensemble de l'emprise de rue.

Donc, il est évident qu'on parle d'un projet de développement résidentiel auquel on adosse
3110 ou auquel on inclut un parc qui va être reboisé et il y a deux interventions importantes. Une obligation en vertu de la réglementation de planter de façon privée puis une obligation que la SHDM se donne au niveau public de planter ou de rendre agréable l'emprise de la voie publique par des plantations d'arbres.
3115

MME CATHERINE CHAUVIN :

Une petite précision peut-être. On a prévu un alignement 0 pour la partie commerciale,
3120 est-ce que ça veut dire qu'il ne pourra pas y avoir d'arbres plantés en façade des commerces ?

M. ROBERT DENIS :

Bien, en fait les gens ne pourront pas en planter assurément pas sur leur terrain vu qu'ils
3125 doivent être construits en bordure du trottoir, des commerces on entend, mais si l'emprise de rue est excédentaire par rapport où est le trottoir, là la SHDM aura toujours le loisir d'en mettre dans l'emprise de la rue.

MME CATHERINE CHAUVIN :

Je ne suis pas sûre d'avoir compris. Ma question c'est...
3130

M. ROBERT DENIS :

Une emprise de rue admettons à 21 mètres. Je ne sais pas si vous pouvez montrer la
3135 diapo où vous voyez vos emprises de rue. Une emprise de rue c'est ce qui est le cadastré au lot

comme rue : une partie est en d'asphalte, une autre partie de chaque côté, il y a les trottoirs, mais il arrive qu'après les trottoirs, on a encore une partie du lot aux rues qui, lui, est gazonné. Alors, dans cette partie-là, pourront être plantés des arbres, même si les bâtiments eux sont construits jusqu'à la limite de leur propriété.

3140

MME CATHERINE CHAUVIN :

Mais, j'aimerais quand même avoir une réponse précise si c'est possible. C'est qu'on dit qu'on veut animer la rue en rapprochant les commerces du trottoir, puis ma question c'est est-ce qu'on se garde quand même assez de place pour planter des arbres ? J'aimerais ça avoir une réponse précise de votre part ou de la part de l'arrondissement.

3145

M. ROBERT DENIS :

C'est certain que dans le règlement n'a pas ce niveau de précision. C'est le règlement sur le lotissement qui va s'appliquer quant aux largeurs de rues qui viennent prescrire quelle est la grandeur des tournebrides, la largeur des rues selon si c'est une collectrice ou une rue, et on a précisé qu'aucune dérogation mineure ne peut être accordée sur ces largeurs-là. Donc, ça le règlement de lotissement va s'appliquer. Après, on vient prescrire des alignements à des endroits entre six et huit mètres, sauf le long de Contrecoeur, le commerce 0.

3150

3155

Et, sauf à ces endroits-là, les gens devront planter à tous les 5 mètres linéaires en bordure de leur terrain un arbre. Cet arbre-là, c'est précisé son essence selon les secteurs. Évidemment, il fallait être cohérent à ces endroits-là, eux n'ont pas d'arbres en bordure de la façade parce qu'ils n'ont pas de place ; s'il y a des arbres qui peuvent être plantés à ces endroits-là, ils devront être dans l'emprise de la rue. Maintenant est-ce qu'il va y en avoir ? Il va falloir voir le détail du lotissement, mais le lotissement n'est pas encore déposé, donc je ne peux pas vous répondre.

3160

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce qu'il y a moyen sur le plan réglementaire de s'assurer que oui il y aurait plantation d'arbres, ou non ?

3165

M. ROBERT DENIS :

Il faut faudrait reculer à ce moment-là l'alignement de construction pour laisser une cour avant, assurer d'une cour avant, et là pouvoir s'assurer qu'il va y avoir des arbres. C'est une possibilité.

3170

MME CATHERINE CHAUVIN :

Est-ce qu'il y a seulement dans le secteur commercial que l'alignement fait en sorte qu'il n'y a pas de cour avant ?

3175

M. ROBERT DENIS :

3180

C'est seulement dans les secteurs, les deux secteurs commerciaux et seulement sur le long de Contrecoeur. Sur le long de Sherbrooke, il y a un recul.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3185

Merci. Monsieur Morin ?

M. FRÉDÉRIC MORIN :

3190

Oui, juste pour compléter par rapport à cette question-là. Je sais qu'il parle surtout des arbres qui vont être plantés au niveau des terrains avant, des nouveaux emplacements des bâtisses, par rapport à ça, moi je reste sur la rue Pierre-Bernard, et puis la rue Pierre-Bernard et la rue Desmarteau, au niveau de Tiffin, entre Tiffin et Rousseau, les arbres commencent à mourir et depuis à peu près l'été passé, ils ont coupé deux arbres sur la rue Desmarteau parce que les arbres étaient complètement morts et l'arbre en face de chez moi est en train complètement de mourir. Et l'arrondissement, il a fallu que mon père parle au dernier conseiller, voilà à peu près deux ans, monsieur Leduc, personnellement pour qu'il puisse faire de quoi, parce que sinon l'arrondissement ne s'en occupait même pas. J'aimerais avoir des précisions par rapport à ça ?

3195

MME CATHERINE CHAUVIN :

3200

Je ne sais pas s'il y a quelqu'un à l'arrondissement qui est en mesure de répondre à cette question sur l'entretien des arbres de rue ?

MME MICHÈLE GIROUX :

3205

Il y a une distinction à faire : il faut savoir si l'arbre est sur le domaine privé ou le domaine public.

M. FRÉDÉRIC MORIN :

3210

Le domaine public.

MME MICHÈLE GIROUX :

3215

O.K. À ce moment-là c'est le Service des parcs chez nous qui pourrait répondre à cette question-là, mais je n'ai pas de représentant cet après-midi.

3220

MME CATHERINE CHAUVIN :

Donc, votre question, de façon précise, si on veut la reconduire à l'arrondissement, ça serait quoi ? Quelles sont les procédures d'entretien des arbres plantés en domaine public ?

3225

M. FRÉDÉRIC MORIN :

Bien, c'est ça. Pour au moins essayer de garder le plus d'arbres possibles, parce que sérieusement moi, j'ai à peu près, là, on calcule sur chaque duplex en moyenne il y a un arbre de planté, ben... il y en a peut-être une quinzaine qui sont en train de mourir sur à peu près une vingtaine. Si on vérifie, moi j'habite en face du parc Thomas-Chapais et tous les arbres sont déjà verdoyants et si on regarde sur la rue Pierre-Bernard et Desmarteau, juste en arrière, vous avez tous les arbres qui n'ont même pas la moitié de verdoyance par rapport au parc.

3230

3235

MME CATHERINE CHAUVIN :

Bien, je pense que la... oui, Monsieur Denis ?

3240

M. ROBERT DENIS :

Je voulais juste préciser ma réponse de tantôt. Sur la rue Sherbrooke, un recul est exigé, mais aucune plantation n'est exigée dans le règlement. Par contre, dans le secteur E, on demande un arbre à tous les 200 mètres carrés de terrain non construit incluant les stationnements extérieurs, en fait, oui, c'est ça, s'il y en avait, et dans les secteurs B, B-1, C, D, G et G-1, c'est un arbre par 200 mètres carrés qui sont exigés en plus de celui à tous les cinq mètres en façade.

3245

MME CATHERINE CHAUVIN :

Mais l'intervention de monsieur Morin....

3250

M. ROBERT DENIS :

Oui, il y a un autre alinéa qui dit que ces arbres-là doivent être maintenus en bon état, entretenus et remplacés au besoin. Alors, advenant que ce n'est pas fait, c'est une infraction qui est commise au règlement avec des pénalités qui s'appliquent.

3255

MME CATHERINE CHAUVIN :

Puis comment ça fonctionne pour les arbres du domaine public ? Est-ce que vous donnez un constat d'infraction puis vous...

3260

M. ROBERT DENIS :

3265

Je dois vous dire que moi je suis à l'Urbanisme et non pas aux Travaux publics et je ne crois pas...

MME CATHERINE CHAUVIN :

3270

Je pense que ça serait intéressant pour répondre à la préoccupation de monsieur Morin, si les gens de votre Service d'horticulture aux travaux publics peuvent nous donner une programmation de l'entretien des arbres sur rue. "Ça serait certainement le bienvenu pour le quartier.

3275

Peut-être compléter avec la SHDM. Est-ce qu'il y a des procédures au niveau des contractuels, par exemple, que les arbres doivent être entretenus par celui qui les plante pendant une période X d'années pour s'assurer de leur survie avant qu'ils soient cédés, on voit ça des fois. Donc, est-ce qu'il y a des mesures particulières prévues pour le maintien du couvert végétal dans le projet, la SHDM est là pendant une période de huit ans au moins ?

3280

M. DANIEL GAUTHIER :

3285

Écoutez, les mesures qui vont être prises... quand on parle d'emprise de voie publique, il y a toujours les garanties habituelles que les pépiniéristes donnent aux architectes paysagistes et aux entrepreneurs qui plantent les arbres, donc c'est sûr qu'il y a une forme de garantie pour le maintien de la qualité de l'arbre. Par contre, à partir du moment où l'emprise de rue va être cédée à la Ville, c'est évident que c'est la Ville qui devient responsable de l'entretien et du remplacement s'il advenait que des arbres mouraient de ces arbres-là.

3290

MME CATHERINE CHAUVIN :

Et par rapport aux quantités de plantation prévue sur le domaine qui n'est pas public ?

3295

M. DANIEL GAUTHIER :

En ce qui n'est pas public, bien, à partir du moment où les bâtiments sont vendus et que l'aménagement est fait, là ça devient soit le propriétaire ou soit la copropriété qui devient responsable de l'entretien de ces arbres-là. La SHDM, je ne veux pas parler au nom de la SHDM, mais la SHDM dans le projet n'a pas de budget ou de garantie financière pour remplacer des arbres sur le domaine privé lorsque ça va être cédé à des propriétaires.

3300

MME CATHERINE CHAUVIN :

3305

Vous comprendrez qu'étant donné que c'est un espace qui est en friche depuis presque 50 ans, c'est quelque chose qui est important pour le voisinage que le couvert végétal. S'il y a des

3310 clauses spécifiques précises qui permettent d'assurer le maintien d'un couvert ainsi que son entretien, on sera heureux de pouvoir les mettre sur le site de l'Office. Est-ce que ça répond à vos questions ?

M. FRÉDÉRIC MORIN :

3315 Oui, pour cette question-là. Ma deuxième question serait au niveau des emplacements sportifs. Parce que je sais que dans les premiers plans qui avaient été prévus, ils parlaient de peut-être construire un aréna et là ç'a été complètement modifié. Vu que le parc Thomas- Chapais est rendu pas mal désuet, on a deux cabanes qui sont complètement, qui sont en train de tomber en ruine qu'on peut dire, et qu'ils ont décidé cet hiver de mettre disons un semi plafond et deux murs et un genre de banc de joueurs du *Canadien* des années 1930, pour jouer au hockey, disons
3320 que ça faisait pas mal désuet. J'aimerais avoir plus de spécifications par rapport à ça, qu'est-ce que l'arrondissement veut faire par rapport à ça pour améliorer les emplacements d'activités ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

Madame Giroux?

3325 **MME MICHÈLE GIROUX :**

On va adresser la question aux deux services concernés : Sports, loisirs, développement social, culture et Travaux publics.

3330 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Est-ce qu'il y a des gens dans la salle qui sont en mesure d'apporter des éléments d'information ? Pas pour le moment. Ça, il s'agit d'une programmation régulière. Tous les arrondissements ont la programmation au niveau de... ils sont censés avoir un plan directeur sur
3335 les équipements de sports et loisirs et communautaires puis d'avoir un plan d'investissement puis d'entretien.

MME FRÉDÉRIC MORIN :

3340 Parce que par rapport, moi je suis un grand sportif de hockey et puis j'adore le hockey, mais l'hiver, moi j'ai une patinoire en face dans le parc Thomas-Chapais, mais le problème c'est que je suis obligé d'aller dans l'arrondissement Anjou pour avoir une patinoire qui est disons acceptable, parce que dans l'arrondissement ici, Mercier, nous avons, surtout Mercier-Est, nous n'avons aucune patinoire qui est acceptable dans le fond. Même, je suis obligé d'aller à la
3345 nouvelle patinoire qui a été conçue dans Montréal-Est, dans le nouveau secteur qui a été bâti au niveau des logements sociaux, où il y avait l'ancien garage de transport, qu'ils ont décidé Montréal-Est de faire une étude là, la patinoire est super belle, mais sinon les autres, dans Mercier-Est, ça fait vraiment dur.

3350 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Oui, Madame Gold ?

MME JUDY GOLD :

3355

Au sujet des équipements collectifs, où est située la bibliothèque et qui dessert le secteur et la maison de culture ?

MME MICHÈLE GIROUX :

3360

Excusez-moi, c'est 8105, c'est la maison de la culture Mercier qui est au coin d'Hochelaga, c'est où on tient nos séances de Conseil d'arrondissement, d'ailleurs, celle de ce soir, la bibliothèque la plus proche est celle qui est située au rez-de-chaussée de cet édifice-là.

MME JUDY GOLD :

3365

C'est sur quelle rue ?

MME MICHÈLE GIROUX :

3370

Hochelaga. 8105 Hochelaga, un petit peu à l'est d'Honoré-Beaugrand, donc à l'est de la 25. Métro Honoré-Beaugrand. Il y a monsieur Primeau, je ne sais pas, Madame Chauvin, si vous voulez, il aurait peut-être quelques réponses à donner concernant les équipements et les parcs. Le conseiller du district de Tétreaultville, Monsieur Gaétan Primeau.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3375

Tant que vous ne venez pas faire de la publicité puis donner de l'information, vous êtes le bienvenu.

M. GAÉTAN PRIMEAU :

3380

Non, non. Donc, pour répondre au monsieur concernant le parc Thomas-Chapais, les deux cabanons qui sont vraiment désastreux, que je m'occupe présentement, et ils seront démolis cette année, on a déjà un budget de 200 000 \$ pas seulement pour la démolition mais pour le remplacement et dans notre PTI, pour 2007, nous avons prévu également un montant de 570 000 \$ à investir dans le parc Thomas-Chapais. C'est l'information que je peux donner. Quant au site Contrecoeur, bien, le futur parc prévu, ça, il n'y a pas d'étude qui a été faite encore pour l'instant.

3385

MME CATHERINE CHAUVIN :

3390

Est-ce que ça répond à votre préoccupation ?

M. FRÉDÉRIC MORIN :

3395

Oui.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3400

Merci, Monsieur Primeau. Merci, Monsieur Morin. J'appellerais maintenant Mathilde Brother ? Ça vallait la peine d'attendre ?

MME MATHILDE BROTHER :

3405

Oui, parce que c'est la deuxième fois que je viens. Moi, je suis bien inquiète, c'est au sujet de la rue Robitaille, la circulation sur la rue Robitaille. On voit que tout à l'heure monsieur nous a montré les impacts qui vont jusqu'à la rue Des Ormeaux. La place la plus étroite pour aller sur la rue Des Ormeaux c'est par la rue Robitaille. Donc, je pense qu'il y a beaucoup de monde qui va partir du sud, monter vers le nord, prendre la rue Robitaille pour aller sur la rue Des Ormeaux ; c'est une rue qui va être bien achalandée. Je pense aussi au point de vue de la circulation puis la sécurité pour les enfants. Il y a déjà deux autobus scolaires qui prennent des enfants, une au coin de Pierre Bernard et Robitaille et une au coin de Paul-Pau et Robitaille. Donc, c'est de la sécurité, il faut penser à la sécurité de ces enfants-là aussi.

3410

MME CATHERINE CHAUVIN :

3415

Est-ce que la rue Robitaille est un corridor scolaire ?

MME MATHILDE BROTHER :

3420

C'est pas marqué corridor scolaire, ce sont des petits...

MME CATHERINE CHAUVIN :

3425

Des arrêts d'autobus scolaires.

MME MATHILDE BROTHER :

3430

Des arrêts d'autobus scolaires. Donc, est-ce qu'on a fait une étude puis qu'on pense un peu, parce que nous on sait qu'on va être bien bien dérangés. Il y a 24 ans que je suis là, c'était bien tranquille. Il va y avoir un très gros changement.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3435 C'est à peu près comme ça partout à Montréal. Par rapport à la circulation sur la rue Robitaille puis l'utilisation de la rue Robitaille comme collectrice, est-ce qu'au niveau de la circulation, vous avez fait des évaluations précises ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3440 On va demander à notre spécialiste...

MME MATHILDE BROTHER :

3445 Vous savez, ça va être plus occupé que Eugène-Achard.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3450 Que Eugène-Achard ?

MME MATHILDE BROTHER :

3455 Ah oui, oui. Ça, vous pouvez être certaine.

M. STEPHAN KENNAR :

3460 Rebonjour. Donc, comme je l'avais dit tantôt, on a utilisé l'enquête d'Origine Destination pour établir des distributions, des débits générés. Justement vers la direction est, il va y avoir à peu près 32 % des déplacements qui vont se déplacer vers le nord. Donc, ça entraîne des augmentations sur la rue Robitaille, c'est vrai. Pour ça aussi, on a recommandé d'installer des feux de circulation à l'intersection Yves-Prévost et Roi-René et Robitaille pour améliorer la sécurité de tous les usagers, les voitures, mais aussi des piétons surtout. Parce que c'est beaucoup plus facile pour des enfants de traverser lorsqu'il y a des feux de circulation que juste avec des panneaux d'arrêt, surtout lorsqu'il y a beaucoup de voies, comme on le retrouve présentement sur la rue Roi-René. Donc, déjà l'installation de feux de circulation va augmenter la sécurité. Après ça, les voitures qu'on prévoit ajouter à l'intersection, c'est pas énorme : à l'approche la plus achalandée, on parle d'environ 25 à 30 % qu'on va ajouter à la circulation actuelle.

3470 **MME MATHILDE BROTHER :**

Je pense que c'est faible.

M. STEPHAN KENNAR :

3475

Sinon, toutes les analyses qui sont basées surtout sur l'Origine Destination, c'est ça. C'est quand même à peu près aussi autour de 25 % des débits qui sont générés par le site, parce que le site lui-même ne génère pas plusieurs milliers de déplacements.

3480 **MME MATHILDE BROTHER :**

Vous voulez mettre les lumières à Roi-René et non pas à Des Ormeaux ?

3485 **M. STEPHAN KENNAR :**

C'est ça. Ça serait à l'intersection Yves-Prévost et Roi-René, c'est seulement là où ça serait justifiable selon les débits qu'on prévoit. L'autre intersection on l'a regardée...

3490 **MME MATHILDE BROTHER :**

Parce qu'il y a un très gros débit sur Des Ormeaux, je pense plus que sur Roi-René. Parce que Des Ormeaux va jusqu'à Sherbrooke, mais Roi-René ne va pas jusqu'à Sherbrooke.

3495 **M. STEPHAN KENNAR :**

Oui, mais on a regardé avec les comptages actuels et ce n'est pas justifiable à Des Ormeaux, les débits sont trop faibles, parce qu'il y a des normes du ministère des Transports.

3500 **MME MATHILDE BROTHER :**

Vous n'attendez pas pour traverser au coin de la rue là, à l'heure du trafic.

3505 **MME STEPHAN KENNAR :**

Non, mais selon les normes du ministère des Transports de Québec, on doit respecter lorsqu'on veut implanter des feux de circulation. Les débits sont trop faibles à cette intersection-là, mais c'est justifiable à Roi-René et pour ça, on a fait la recommandation.

3510 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Avez-vous une autre question ?

3515 **MME MATHILDE BROTHER :**

Oui, je me demande, si au point de vue culturel, il y a une maison pour personnes âgées ? S'il va y avoir une possibilité pour ces personnes âgées-là de pouvoir se procurer des livres, une petite bibliothèque, quelque chose, parce que la bibliothèque sur la rue Hochelaga, elle est très loin. Moi, je sais, si je veux aller à la bibliothèque, j'ai deux autobus pour m'y rendre.

3520 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Ça va être une question qu'on va acheminer au service concerné à moins qu'on ait des réponses tout de suite ?

3525 **MME MATHILDE BROTHER :**

Oui, s'il vous plaît. On appelle ça la *Petite place d'art de l'est*, mais elle est très loin pour les gens, les gens au nord de Sherbrooke, c'est très loin.

3530 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Merci, Madame. Madame Yvette Proulx. Bonjour.

MME YVETTE PROULX :

3535

Bonjour, Madame la Présidente, bonjour. Moi, ce qui m'inquiète beaucoup, c'est la circulation qui est présentement problématique dans le secteur, dû au fait que toutes les rues arrivent en cul de sac. Alors, si on ajoute, je veux bien croire là que les gens veulent avoir la tranquillité là-bas, mais les rues qui sont existantes, que de Beaugrand à aller jusqu'à plus loin qu'on peut aller, il n'y a pas de rues qui débouchent vers le nord, ça n'a pas de bon sens.

3540

Alors, moi je trouve qu'il faut absolument, absolument avoir une rue qui va déboucher sur le Métropolitain. C'est beau dire que les gens du site vont voyager par la rue Sherbrooke, mais ils ne vont pas tous vers le sud. Tous les gens qui vont aller vers le nord, ils n'iront pas faire un tour par la rue Sherbrooke. Puis tous les gens qui vont arriver de la 40 vers l'ouest, où vont-ils passer ? Alors surcharger encore les rues existantes, ça n'a pas de bons sens, il faut absolument que ce secteur-là soit, je dirais autonome au point de vue de la circulation.

3545

On parlait du Boulevard Bourget, je comprends qu'il ne faut pas un boulevard où on va amener du camionnage dans un quartier résidentiel, je suis bien bien d'accord avec ça. Sauf qu'il faut un moyen de débloquer en quelque part. En tout cas, c'est mon point de vue. Moi je trouve que c'est très inquiétant pour le moment, puis je me demande si on pense à soulager ce qu'il y a là ou si on va encore aggraver le problème de circulation qu'on vit présentement ?

3550

3555 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Madame Proulx, la rue Des Ormeaux, dans le moment, elle fait un lien, c'est le seul si j'ai bien compris, entre la 40 puis Sherbrooke. Est-ce que vous pensez qu'elle n'est pas capable de servir de lien même pour le site Contrecoeur ?

3560

MME YVETTE PROULX :

Il n'y a pas seulement que la rue, c'est parce qu'il faut se rendre aussi à la rue Sherbrooke. Il faut se rendre à la rue Sherbrooke. Tous les gens qui sont là vont passer...

3565

MME CATHERINE CHAUVIN :

À Des Ormeaux, vous voulez dire ?

3570

MME YVETTE PROULX :

Pour se rendre à Des Ormeaux, puis de toute façon, c'est trop, c'est trop de circulation pour une seule rue.

3575

MME CATHERINE CHAUVIN :

O.K. On comprend votre préoccupation.

MME YVETTE PROULX :

3580

Puis ça, c'est un point de vue qui a été discuté beaucoup. Il y a toujours... moi en tout cas j'en tiens qu'il faut absolument, absolument, absolument un lien qui aille du nord au sud et du sud vers le nord. Ça, il faut débloquer parce que toutes les rues sont bloquées, ça n'a pas de bon sens. Moi, je demeure sur Pierre-Bernard, la circulation est très dense sur Pierre-Bernard, les voitures vont très vite, c'est fatigant, on n'est pas capable de s'asseoir dehors sur le balcon puis s'entendre parler, il y a trop de circulation puis ça va trop vite. Là, on va en avoir encore plus. Plus qu'il y a de monde dans le secteur, d'accord il faut qu'il y ait des gens, mais il faut circuler, il faut avoir une place pour circuler. En tout cas, ça c'est mon point de vue.

3585

3590

Puis je vais parler d'un autre sujet, si vous me permettez. L'espace qui est réservé au site commercial, je considère qu'il est mal situé, en ce sens qu'il n'est pas du tout central. Je me demande si la rue de Grosbois va traverser ce site-là. La rue de Grosbois est déjà une rue commerciale, alors pourquoi on ne fait pas le commerce pour suivre sur de Grosbois ? Je me pose la question, je ne le sais pas. Puis, par contre, ces espaces-là, il me semble qu'ils pourraient servir pour là où on va mettre des équipements sportifs, que ce soit, je ne sais pas moi, un aréna, une piscine, n'importe quoi, mais quelque chose pour les loisirs, puis placer le secteur commercial plus central.

3595

MME CATHERINE CHAUVIN :

3600

La question de madame Proulx pour la SHDM, c'est ce qui a été considéré pas comme une réserve, mais comme un zonage commercial. Est-ce que la faisabilité d'en faire un zonage plus à orientation d'équipements collectifs a été considérée ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3605 Honnêtement, à part le... comme on l'a mentionné, la possibilité au zonage de prévoir
construire des activités culturelles et communautaires, je n'ai peut-être pas le bon terme au niveau
zonage, mais de ce qu'on avait parlé hier, il n'y a personne qui nous a signalé de demande et la
SHDM n'a pas fourni aréna ou des choses du genre, bibliothèque. C'est vraiment un projet pour
l'instant commercial qui a été prévu, en gardant toujours la possibilité de pouvoir réimplanter, en
3610 vertu de la réglementation dont on discute aujourd'hui, de mettre des activités culturelles ou
communautaires qui pourraient être situées dans

MME CATHERINE CHAUVIN :

3615 Vous avez quelque chose à ajouter, Monsieur Bertrand ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

Je voulais ajouter simplement au niveau de la sécurité, il était plus sécuritaire de placer le
parc plus loin, de mettre en tampon, entre la rue Sherbrooke qui est très passante et le parc actuel,
3620 l'insertion commerciale, et d'autant plus que le commerce doit avoir son entrée par une rue comme
Sherbrooke. Si on avait déplacé le commerce, on avait inversé en fait ce que vous suggérez,
c'était d'inverser les deux, c'est qu'on se retrouve avec un parc qui est en bordure d'une rue très
passante et non pas sécuritaire pour les enfants qui vont l'utiliser.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3625 Une question pour l'arrondissement qui pourrait peut-être être répondu plus tard : Est-ce
que la possibilité d'utiliser une partie de la bande tampon le long de la carrière pour aménager des
salles communautaires, des équipements sportifs, a été considérée ? Puis est-ce que le fait que ce
3630 soit à la limite est de l'arrondissement en limite un peu l'utilité pour fins de desserte ? J'ai déjà vu
dans d'autres arrondissements que des équipements sportifs ou communautaires à la limite
finalement drainent moins de monde que si c'est plus centralisé. Je ne sais pas si ç'a été
considéré par l'arrondissement, si ça fait partie des éléments, s'il y a de la place ailleurs ? En tout
cas, on attend des réponses sur la capacité d'accueil du quartier.

3635

M. ROBERT DENIS :

Je veux juste rappeler que le zonage dans G-1 qui est C-2 et dans G qui est C-4 qui lui
3640 inclut C-2 permet entre autres les activités communautaires et socioculturelles. Donc, est-ce que
l'Arrondissement ou la Ville ou un OSBL qui va vouloir le faire ? Je ne peux répondre, mais
l'activité est possible.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3645 Ça répond à vos questions, merci à vous.

MME YVETTE PROULX :

3650 Mon inquiétude, la pire c'est mon trafic. Il faut débloquer vers le nord.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3655 Oui, il y a plusieurs personnes qui nous l'ont fait valoir, puis je pense que ça va encore revenir. Il nous reste cinq minutes, vous avez remarqué que j'ai sauté par-dessus les gens qui avaient déjà fait des questions, il me reste donc Marie Robert ? Donc là, Pierre Paquet ? Marie Robert ? Pierre Paquet ? Bonjour. Marie Robert.

MME MARIE ROBERT :

3660 Bonjour. Moi, je voudrais poser une première question. Je me demande pourquoi que tout d'un coup, la SHDM, la Ville, ils sont tous pressés de faire ça, puis ils ont parti ce plan-là pas mal à l'envers, parce que moi je me rappelle en 1980, sur la rue Jacques-Porlier, c'était le développement *20,000 logements* créés par le maire Drapeau. Puis tout était planifié pour avoir
3665 trois rues en arrière. Quand on a commencé à avoir des problèmes avec la carrière, on a fait comme on a fait là, malgré que là on n'a pas fini de se défendre pour arrêter tout ça ces affaires-là et puis la Ville a décidé qu'il n'y avait pas de construction par rapport à une carrière, puis ça été déclaré zone tampon. Bon. Là on avait des problèmes avec la carrière, des assemblées, là est arrivé le maire Doré, on allait aux réunions tout ça. Un bon moment donné, le maire Doré, c'est
3670 pas drôle, nos chers maires, hien, il dit, qu'est-ce que vous voulez que je fasse, il dit, ç'a été une erreur de construire la rue Jacques-Porlier. L'erreur c'est pas le citoyen qui l'a faite, parce qu'on n'en donne pas de permis de construction nous, puis je crois que vous vous en allez dans une erreur, puis encore plus grave.

3675 Le monsieur tout à l'heure qui donnait l'évaluation des maisons, il dit c'est pas grave ça même qu'il y a des étages, huit, dix étages devant les maisons résidentielles, mais je ne le sais pas si ce monsieur-là a déjà évalué ça, aller acheter une propriété, puis...

MME CATHERINE CHAUVIN :

3680 Madame Robert, je vous inviterais à poser une question par exemple.

MME MARIE ROBERT :

3685 O.K. C'est ça. Alors, pourquoi qu'on ne sait jamais la vérité sur tout ce plan-là ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3690 Ça, c'est une question un petit peu difficile à répondre.

MME MARIE ROBERT :

Pourquoi ?

3695

MME CATHERINE CHAUVIN :

Bien, pourquoi est-ce qu'on ne sait pas toujours la vérité, qu'est-ce que vous voulez qu'ils répondent. Mais, quand même, j'aimerais peut-être me servir de votre introduction.

3700

MME MARIE ROBERT :

Oui.

3705

MME CATHERINE CHAUVIN :

Il semblerait, puis vous dites que ça fait deux ans que la SHDM a le mandat, mais la Ville c'est une propriété municipale depuis longue date, il semblerait qu'il y ait une évolution un peu à la hausse et à la baisse dans la possibilité d'aménager le site Contrecoeur. Qu'est-ce qui fait qu'aujourd'hui en 2007, on considère qu'effectivement on peut lever des contraintes qui par le passé on considérait un peu comme... Est-ce que vous avez des éléments de réponse à ça ? Est-ce que ça rejoint un peu votre question, Madame Robert ?

3710

MME MARIE ROBERT :

Oui, mais ils ne l'ont jamais la réponse. Regardez-les, là.

3715

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

J'ai une précision. Qu'est-ce que vous entendez par levée de contraintes ?

3720

MME CATHERINE CHAUVIN :

On a eu un plan qui date de 1994, donc après le premier plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, on prévoyait du résidentiel ; le plan 2004 prévoyait le secteur d'emploi et la SHDM revient en 2007 avec un développement résidentiel. C'est un terrain municipal depuis longtemps, on a considéré plusieurs options et je comprends que pour la population qui habite proche, souvent depuis longtemps, la cohérence dans ce cheminement de planification n'est peut-être pas très évidente. Est-ce que vous êtes capable de créer des liens entre ces étapes-là qui...

3725

3730

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3735 En ce qui concerne les projets antérieurs, il y a eu des raisons pour lesquels ils ne se sont pas réalisés, j' étais pas partie prenante aux décisions. Pour le projet actuel, tel qu'il est présenté, je pense qu'on a expliqué quand même clairement tantôt qu'il y avait des objectifs très précis de la Ville au niveau de la réhabilitation d'un vaste terrain et un besoin de pouvoir mettre en marché des unités de logements supplémentaires qui sont requises par l'arrondissement, par le secteur ici. Et ce sont les principales raisons qui ont fait en sorte que la Ville a demandé de travailler sur ce projet et de mandater la Société qui... notre mandat est de créer des nouvelles unités de logements, de
3740 prendre la maîtrise d'œuvre de ce projet-là.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3745 Peut-être que je pourrais rajouter pour vous, Madame Robert, que demain soir puis jeudi soir, c'est deux blocs où on parle de la cohabitation résidentielle, industrielle. Les consultants de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal ont fait plusieurs études par rapport à la présence de la carrière. J'imagine qu'on va aussi apprendre que la carrière a fait plusieurs démarches de concertation avec le milieu par le passé. Donc, ça va peut-être nous permettre de comprendre pourquoi qu'en 1980, monsieur Drapeau a dit que ç'avait été une erreur de construire Jacques Porlier. Peut-être qu'aujourd'hui, s'il était encore parmi nous, il dirait que maintenant c'est réalisable.

MME MARIE ROBERT :

3755 Ma deuxième question. Pourquoi que l'an passé on a été invité au bureau de la SHDM, ils nous avaient fait tout un plan, là ils ont encore tout changé ça encore et puis ils devaient prendre une entente avec *Francon*, concernant un talus avant de tout commencer à enlever les arbres sur le site ? Là, ça a pris un citoyen pour appeler *TVA* puis faire paraître ça à la télévision, et une demi heure après, tout à cessé. Est-ce que c'est comme ça qu'on va être obligé d'agir avant qu'on ait les réponses claires ?
3760

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3765 Pour le premier volet de votre question, concernant la modification au pla., on a expliqué que le premier plan qui vous avait été proposé était le fruit des analyses qui avaient été effectuées dans la première version du plan directeur. Le plan directeur a été soumis à trois reprises au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville qui ont demandé des modifications pour un et, de deux, la Société ç'a été la première rencontre à laquelle vous avez participé. Nous avons continué avec les groupes du milieu, des rencontres qui se sont échelonnées depuis cette première rencontre-là et on a pris en compte les recommandations, les demandes qui avaient été formulées, qu'on a tenté de joindre au plan de développement.
3770

3775 Donc, c'est certain que le plan a évolué et il a tenu compte des demandes du Comité d'architecture et d'urbanisme et des demandes du milieu, qu'on a voulu intégrer à l'intérieur d'un plan pour qu'il satisfasse les besoins, le maximum de besoins de la population.

MME MARIE ROBERT :

3780 Oui, puis ma deuxième question, Monsieur ? Ma deuxième réponse ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

3785 Oui, c'était pourquoi vous étiez censé faire la butte puis qu'elle n'est pas encore faite ? Faire le talus ?

MME MARIE ROBERT :

3790 Je vous ai appelé il y a quinze jours quand ils ont commencé...

MME CATHERINE CHAUVIN :

Madame Robert, c'est à moi que vous devez vous adresser.

3795 **M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :**

Non, la butte est toujours... la butte c'est toujours dans les programmes, il y aura une butte. On a expliqué, ça sera une butte de 6 mètres de haut qui va être installée en bordure de la carrière pour faire un tampon entre le parc et la carrière, ça n'a jamais changé dans nos plans.

3800 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

3805 D'après madame Robert, la butte devait venir comme étant un des premiers éléments sur le site, mais moi j'ai compris que c'était des sols qu'on excaverait sur le site, qu'on utiliserait pour faire la butte. Donc, tant qu'on n'a pas commencé, on ne peut pas faire la butte. On ne fait pas venir des sols de l'extérieur, on les prend... est-ce que je me suis trompée ?

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3810 Non, absolument. En fait, ce qu'on a toujours dit c'est que l'écran acoustique, la butte, serait construite avant le début des constructions, pas avant le début de la décontamination, c'est clair.

MME MARIE ROBERT :

3815 Je m'excuse, est-ce que je peux répondre ?

MME CATHERINE CHAUVIN :

Répondre ?

3820

MME MARIE ROBERT :

À ce monsieur-là. Monsieur, je ne vous ai pas parlé de ça, moi.

3825

MME CATHERINE CHAUVIN :

Bien, c'est pas supposé, mais si vous passez par moi, je vais le prendre.

3830

MME MARIE ROBERT :

O.K. C'est pas ça que je vous ai posé tout à l'heure. Là j'ai dit qu'avant de tous nous empester de poussière puis enlever les arbres, vous deviez prendre un arrangement avec *Francon*, puis que le talus devait être fait avant, pour qu'on n'ait pas tous ces problèmes-là. On s'entend là, bon. Puis il y a 15 jours, on a appelé votre bureau, puis vous n'aviez pas pris d'entente encore, puis vous avez beaucoup de difficulté à rejoindre qui ça concerne chez *Francon*, mais moi je suis une dame de 71 ans, Monsieur, puis le directeur général de *Francon* est venu chez nous l'an passé, puis on a fait une réunion. Dites-moi pas que vous n'êtes pas capable de rejoindre un, puis que c'est pas encore décidé, lâchez ça !

3835

3840

MME CATHERINE CHAUVIN :

En tout cas, je vous félicite, vous nous donnez pas mal de courage, parce que vous ne faites vraiment pas votre âge. C'est encourageant. Mais quand même la réponse qu'ils vous ont donnée, c'est parce qu'il y a un mélange ici dans la compréhension des gens, c'est que pour le promoteur, construire puis préparer le terrain avant la construction, c'est deux affaires complètement différentes.

3845

MME MARIE ROBERT :

3850

Il a peut-être bien eu des petits cadeaux, le promoteur, pour avoir tout ça dans notre coin.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3855

Alors, son engagement c'est : Avant de construire, il va prendre des mesures pour empêcher les nuisances. Mais, avant de construire, ça ne veut pas dire avant de préparer le terrain avant la construction, puis je pense que ça.... Est-ce que je me trompe ou il y a beaucoup de confusion par rapport à ça ?

3860

M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND :

3865 Probablement. Et en fait, on s'excuse si on n'est pas clair dans nos propos. Mais il est évident que le terrain doit être réhabilité, qu'il y a des travaux qui vont être faits de préparation, de remise en état du site et que par la suite les constructions résidentielles vont débiter. C'est clair que le parc ne sera pas aménagé demain matin, il va être aménagé au fur et à mesure que le projet va développer.

MME MARIE ROBERT :

3870 Là, juste une petite remarque, puis la réponse qu'on nous a faite, pourquoi vous n'avez pas encore d'entente avec *Francon*, puis ci, puis ça, on a dit, vous ne trouvez pas que c'est pas plus logique avoir fait une entente avec eux autres, puis après ça commencer tout votre barda. Qu'est-ce qu'il arrive s'il n'y en a pas d'entente avec *Francon*. Parce que *Francon*...

3875 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

Mais ça, ils ont répondu par exemple : la butte va être là.

MME MARIE ROBERT :

3880 Mais non. Ils ne feront pas rien peut-être. Ils n'en feront pas plus de développement. Ça, là, on est quatre, cinq voisins qu'on a appelé, puis on ne nommera pas le nom de la personne pour pas qu'elle perde son emploi peut-être, mais ils savent de quoi je parle. C'est ça, là, qu'ils se fassent une idée, puis qu'ils disent c'est ça, puis c'est ça. On est tanné de se faire achaler avec tout ça, puis on ne sait jamais sur quel pied danser, écoute, il y a des limites, hein ! À les entendre parler, ils n'ont pas d'argent, puis l'environnement n'a pas d'argent, mais qu'est-ce qu'ils font avec l'argent ?

3890 **MME CATHERINE CHAUVIN :**

3895 En tout cas, ça m'encourage, vous dansez, tout ça, franchement. On a eu une réponse pour la largeur de l'emprise de la rue de Grosbois, en réponse à la question de madame Loubert. Donc, l'emprise de Contrecoeur par rapport à l'emprise de Grosbois ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3900 Oui, en fait, on n'a pas l'emprise. Actuellement, dans le document ce qu'on a, c'est la largeur de la chaussée, donc ça nous donne une idée quand même de l'emprise. Sur Contrecoeur, on parle de 14,1 mètres ; sur Des Ormeaux, on a 12 mètres, mais dans la partie Anjou, on a 14,5 mètres. Donc, c'est grosso modo une largeur de chaussée qui s'apparente.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3905

Donc, l'emprise inclut les trottoirs plus, mais la chaussée, donc la partie carrossable, elle est effectivement 2 mètres de plus large sur Contrecoeur que sur Des Ormeaux dans la partie Mercier-Hochelaga-Maisonneuve ?

3910

M. DANIEL GAUTHIER :

C'est ça.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3915

Donc, c'est une question de normes pour le double stationnement de chaque côté, je pense que maintenant c'est 14 mètres, sinon tu es obligé de faire ça ?

M. DANIEL GAUTHIER :

3920

C'est ça.

MME CATHERINE CHAUVIN :

3925

Ce qui va mettre fin à la séance d'aujourd'hui. On avait promis 5h00, il est 5h10, j'espère que vous me pardonnerez cet écart. Il reste encore des gens qui ont été inscrits, qui n'ont pas passé, mais à part ceux qui étaient absents, ce sont des gens qui sont intervenus déjà hier.

3930

Alors, demain soir on va reprendre le registre à partir de là où on est, en ordre chronologique, c'est-à-dire en invitant les gens qui n'ont pas encore passé, parce qu'ils n'étaient pas là et ceux qui se sont inscrits pour une deuxième et des fois pour une troisième fois. Alors j'espère qu'on va vous revoir demain soir pour le bloc cohabitation résidentielle/ industrielle. Ça a être ici à 7h00 dans la même salle. Bonsoir et merci.

3935

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.

ET J'AI SIGNÉ:

3940

LOUISE PHILIBERT, s.o.