

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente  
  M. PETER JACOBS, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE**  
**1500, rue OTTAWA – LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE**

**SCÉNARIO PRÉLIMINAIRE**

**PREMIÈRE PARTIE**

**VOLUME 1**

Séance tenue le 17 février 2009, 19 h  
Sous-sol de l’Imani Family and Full Gospel Church située au  
540, rue Richmond  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES****SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2009**

MOT DE LA PRÉSIDENTE .....	1
----------------------------	---

**PRÉSENTATIONS DU PROMOTEUR :**

PRÉSENTATION DE M. BASIL CAVIS, .....	2
---------------------------------------	---

Directeur général, immobilier Québec, Société immobilière du Canada

PRÉSENTATION DE Mme JOSÉE BÉRUBÉ, .....	4
---	---

Architecte urbaniste PA LEED, Associée, Cardinal Hardy

PRÉSENTATION DE M. ALDO SYLVESTRE, .....	9
--	---

Directeur, immobilier, Québec, Société immobilière du Canada

**PRÉSENTATION DE LA VILLE**

PRÉSENTATION DE Mme JULIE NADON .....	13
---------------------------------------	----

Conseillère en aménagement, Arrondissement le Sud-Ouest, Direction aménagement urbain et services aux entreprises

PRÉSENTATION DE M. CHRISTIAN LALONDE .....	17
--	----

Chef de projet, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de la planification du développement du territoire, Division gestion des grands projets

PRÉSENTATION DE Mme JULIA DAVIS.....	20
--------------------------------------	----

Conseillère en aménagement, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de projet, Développement du logement social et abordable, Direction de l'habitation

**PÉRIODE DE QUESTIONS :**

M. DENIS MUNGER.....	24
----------------------	----

M. DENIS HARVEY .....	29
-----------------------	----

Mme KARINA MONTAMBEAULT .....	34
-------------------------------	----

M. GILLES MAILLÉ .....	44
------------------------	----

Mme DIANE DASTOUS .....	49
-------------------------	----

M. JOSEPH BAKER .....	56
-----------------------	----

M. ALAIN DELAHAIE.....	61
------------------------	----

M. PERRE MARCOUX .....	66
------------------------	----

Mme PAULINE NORMAND.....	69
--------------------------	----

**AJOURNEMENT**

## MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente :**

5            Alors, Madame et Messieurs bonsoir, bienvenue à cette consultation publique portant sur le projet des Bassins du Nouveau Havre de la Société immobilière du Canada. Ce projet vise le réaménagement de l'ancien site de tri postal de Poste Canada situé au 1500, rue Ottawa.

10           Je m'appelle Catherine Chauvin et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis secondée par monsieur Peter Jacobs, également commissaire à l'Office, en plus de bien d'autres choses, et de madame Catherine Vandermeulen qui agit à titre de secrétaire et d'analyste pour la Commission. Madame Yolande Teasdale s'occupe de la sténotypie et monsieur  
15           Jérémi Gagnon de la sonorisation. À la table d'accueil, pour vous aider, vous trouverez monsieur Nhat Tan Le et madame Delphine Dusabe. Le secrétaire général de l'Office, monsieur Luc Doray, ainsi que la coordonnatrice à la logistique, madame Anik Pouliot, sont également avec nous ce soir.

20           J'aimerais souligner la présence dans la salle du député du Bloc Québécois de la circonscription Jeanne-Le Ber, monsieur Thierry St-Cyr.

              Le projet de la Société immobilière du Canada n'est pas conforme au Plan d'urbanisme de Montréal et déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-  
25           Ouest. Le conseil municipal a donc adopté deux projets de règlement, l'un modifiant le Plan d'urbanisme et l'autre permettant d'autoriser les constructions et les aménagements proposés.

              Ce sont ces deux projets de règlement, avec leur portée et leurs conséquences qui  
30           font l'objet de la consultation.

              La consultation se déroulera en deux parties. La première partie qui commence ce soir vise à permettre aux citoyens et à la Commission d'obtenir toute l'information possible sur le projet. Ce n'est pas le moment d'exprimer son opinion, mais bien de s'informer.  
35          

              La deuxième partie de la consultation, qui permet aux citoyens de prendre position sur le projet, se tiendra dans trois semaines, à partir du mardi le 10 mars prochain.

              Pour nous aider à bien comprendre le projet, nous sommes accompagnés d'un  
40           représentant de l'Arrondissement et de plusieurs services de la Ville, ainsi que par des représentants du promoteur et de ses consultants.

45 C'est madame Julie Nadon qui est porte-parole pour l'arrondissement du Sud-Ouest, monsieur Christian Lalonde pour la Ville, Bureau des grands projets, et madame Julia Davis pour le service de l'habitation.

50 Du côté de la SIC, c'est monsieur Basil Cavis qui représente donc la Société immobilière du Canada et qui nous présentera son équipe composée de monsieur Aldo Sylvestre et de madame Josée Bérubé.

55 Nous allons débiter la séance de ce soir par plusieurs présentations. Nous prendrons ensuite une pause pour que les personnes qui veulent poser des questions puissent aller s'inscrire à la table d'accueil. Au retour de la pause, j'inviterai les personnes selon leur ordre d'inscription. Je permettrai deux questions par intervention, mais vous pouvez toujours vous réinscrire pour des questions supplémentaires.

60 Les présentations de ce soir portent sur l'ensemble des études qui ont été réalisées par le promoteur pour proposer le réaménagement du site, ainsi que sur les deux projets de règlement encadrant la réalisation du projet.

65 Au cours des prochaines séances, les présentations porteront plus spécifiquement sur le design écologique du projet ainsi que sur les éléments visant son intégration à la vie de quartier.

70 Sans plus tarder, j'invite monsieur Cavis à présenter son équipe et à décrire le projet de réaménagement de l'ancien site de tri postal.

La parole est à vous, Monsieur Cavis.

**M. BASIL CAVIS :**

75 Merci. Alors, bonsoir, mon nom est Basil Cavis, je suis directeur général de la Société immobilière du Canada pour la région de Québec.

80 Je suis accompagné aujourd'hui par notre équipe, monsieur Aldo Sylvestre, qui est directeur de projet pour la Société immobilière du Canada, et madame Josée Bérubé, architecte urbaniste du Groupe Cardinal et Hardy. On a aussi d'autres spécialistes qui sont dans la salle qui nous ont supportés pour le projet.

Ce soir on est ici pour vous écouter et répondre à vos questions.

Notre présentation sur les Bassins du Nouveau Havre va se faire en quatre parties. En premier, je vais prendre quelques minutes pour vous décrire qui est la Société immobilière du Canada, la SIC. Madame Bérubé, après, elle va discuter de la partie de

85 l'aménagement du site, ça va être suivi par une présentation sur la programmation du développement et, à la fin, on va décrire les prochaines étapes.

90 Qui est la SIC? On est une société d'état fédérale. Notre mission, au fond, c'est d'optimiser la valeur financière et communautaire des propriétés surplus du Gouvernement du Canada. On est autonome du Gouvernement. Au fond, on n'a aucune subvention du Gouvernement fédéral, on se finance par l'entremise de nos revenus.

95 On achète les propriétés à leur juste valeur marchande, on paie nos taxes et on suit toutes les politiques d'environnement, patrimoine, et cetera. Si vous voulez avoir plus d'information sur notre Société, il y a un site web [clc.ca](http://clc.ca).

100 Depuis notre *inception* en 1995, on a réalisé beaucoup de projets à travers le Canada. À date, on a réalisé environ 20 000 logements, de toutes les tenures, et environ 19 millions de pieds carrés de bureaux et de commerces.

105 Notre projet à Calgary, Garrison Woods, est le premier projet LEED-ND, innovation en développement durable.

110 On a une grande expertise en immobilier, l'aménagement, décontamination, infrastructure, session de projet, et cetera. Et aussi, on est très fier de notre processus participatif avec le milieu à travers le pays.

115 Ici, à Montréal, on est bien connu pour notre projet de Benny Farm à Notre-Dame-de-Grâce. C'est un projet d'environ 800 logements et deux édifices communautaires. Un projet qui est reconnu pour son processus participatif, novateur avec le milieu et un projet avec des innovations importantes dans le domaine du développement durable.

120 Le projet a été commencé en 2001 et maintenant on est en phase finale de réalisation. C'est un projet qui a rapporté beaucoup de prix, national et international, dans l'aménagement et développement durable.

125 Nouveau Havre de Montréal. En avril 2007, le Gouvernement du Canada a annoncé son projet du Nouveau Havre de Montréal. C'est un projet dans le havre qui inclut environ 5 millions de pieds carrés, de terrains surplus à réaménager. Il y a deux sites de la SCHL à la Cité du Havre, qui sont montrés en jaune, il y a aussi trois sites importants dans le Port de Montréal, incluant le silo numéro 5 et ça inclut aussi le site de tri postal, montré en rose, qui est le sujet de notre consultation aujourd'hui.

130 Le site de tri postal a été acquis par la Société en avril 2007 pour 18 millions de dollars, la valeur marchande. On a commencé un processus participatif rigoureux dès le

125 début. On a formé un comité de suivi qui inclut des représentants de la Ville, de  
l'Arrondissement et aussi du milieu.

En avril 2008, on a organisé deux ateliers thématiques qui incluaient environ 200  
participants. Les ateliers ont touché deux sujets : Les exigences de la famille et, deuxième  
130 atelier : Comment réussir un développement urbain mixte et dense à Montréal.

Le résultat des ateliers était la formation d'une vision pour le site. Au mois de mai  
2008, on a organisé un événement de grand public où on a dévoilé notre vision. Il y avait  
environ 20 000 invitations qui ont été envoyées aux citoyens du Sud-Ouest et environ 600  
135 participants qui sont venus à l'événement le 31 mai.

En novembre 2008, on avait organisé une porte ouverte pour dévoiler notre plan  
préliminaire, plan directeur préliminaire. Encore là, il y avait environ 750 participants, 200  
formulaire de commentaires qui ont été remplis et envoyés à la SIC. Il y avait aussi notre  
140 site Internet, Les Bassins, qui a été lancé en novembre.

Notre Vision. Notre vision, au fond, se repose sur les trois éléments suivants :  
premier élément, une communauté inclusive, ce sera naturellement dans son milieu;  
deuxième élément, un environnement propice au bien-être des populations qui y vivent,  
145 travaillent et fréquentent; et le troisième élément, un ensemble urbain de grande qualité tirant  
partie des forces distinctives du lieu.

Avec cette vision, on est allé en appel d'offres pour trouver un urbaniste architecte.  
On a mandaté le Groupe Cardinal et Hardy, en collaboration avec L'OEUF, pour traduire  
150 notre vision à un plan directeur.

Groupe Cardinal et Hardy, c'est une firme expérimentée, réputée pour de nombreux  
grands projets de qualité à Montréal.

155 Maintenant, j'inviterais madame Bérubé du Groupe Cardinal et Hardy de nous parler  
de l'aménagement du site.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

160 Alors, bonsoir tout le monde, bonsoir aux membres de la Commission, bonsoir aux  
gens de la Ville avec qui on a travaillé en étroite collaboration, ça me fait plaisir de vous voir  
ce soir. Bonsoir à tout le monde et surtout bonsoir à quelques personnes que je connais  
dans l'assemblée.

165 Alors, dans les quelques minutes qui me sont allouées ce soir, j'aimerais vous faire  
part du concept d'aménagement, un concept qui est basé d'abord sur une vision qu'on a

170 élaborée au tout début des quelques mois de préparation du projet. C'est aussi basé sur les caractéristiques exceptionnelles du site à l'étude, de même que son riche passé qui a contribué à l'histoire de Montréal. Alors, allons-y de pied ferme.

175 Alors, le secteur, quelques mots sur le secteur dans lequel le site se situe. C'est un secteur, d'abord on va l'identifier, il est poché en rouge ici; les grands cercles que vous voyez sont des cercles à cinq minutes de marche, 10 minutes de marche et 15 minutes de marche.

180 Alors, c'est un secteur qui est extrêmement bien localisé. Il est considéré comme un secteur très central. Il borde le parc du Canal Lachine – on y reviendra tantôt – il est à l'intérieur d'une friche industrielle quand même assez importante, et il est non loin du secteur de la Petite Bourgogne, qui est un secteur résidentiel très bien établi.

185 Alors, les secteurs centraux, on parle de la vieille Ville, on parle du quartier international dans ce secteur-ci, du Vieux-Port, du Vieux-Montréal. Donc, on voit qu'à l'intérieur d'à peu près une quinzaine de minutes de marche, on peut rayonner à peu près partout. Alors, ça lui donne un atout très, très particulier.

190 Donc, vous voyez aussi qu'il est très bien desservi, il est desservi par cette station-ci de métro qui est Bonaventure, vers Georges-Vanier et près du Centre Bell, on a Lucien-L'Allier avec la station de train.

195 C'est un site qui a été acquis par la Société immobilière en 2007. Le bâtiment est vétuste ou désaffecté depuis à peu près, je pense que c'est 2003, et il est maintenant prêt à être redéveloppé comme un site à part entière.

200 Alors, on voit une photo ici du site qui est prise de l'ouest. Donc, on voit le secteur du Canal de Lachine. Vous remarquerez que le site n'est pas tout à fait près de l'eau, mais il y a une bande de terrain qui le sépare, qui est un terrain qui appartient à Parcs Canada; il y a une piste cyclable, mais ce sera un terrain qui sera maintenu pour Parcs Canada et ne fait pas partie du site à redévelopper. Il en fait partie, mais j'expliquerai un peu plus en détail tantôt.

205 Alors, le site est occupé par le centre du tri postal, un bâtiment qui fait 650 000 pieds carrés, qui occupe à peu près, disons, 40% de la superficie du site. Le site est relativement plat et il est bordé par la rue Ottawa; il est dans l'axe de la rue Guy, qui est une rue très importante à Montréal, et il est bordé par deux petites rues plus secondaires, la rue du Séminaire et la rue Richmond.

Le site fait 1 million de pieds carrés. C'est un site d'une taille exceptionnelle, c'est un site avec un propriétaire unique, et ceci lui confère plusieurs attributs.

210 Évidemment, comme à peu près tous les sites qui se trouvent le long du Canal de Lachine, c'est un site qui est contaminé, et c'est un site qui devra être réhabilité selon les normes du ministère de l'Environnement et ce sera une thématique qu'on traitera plus en profondeur demain, durant l'atelier sur le design écologique ou l'approche écologique du projet.

215 Le projet des Bassins du Nouveau Havre s'inscrit dans un projet beaucoup plus grandiose, qui est la revalorisation du Canal de Lachine dans son ensemble. Donc, c'est un projet qui a démarré depuis une vingtaine d'années, qui a commencé avec le projet du Vieux-Port, avec la remise en état de certaines écluses. Il y a les écluses du pôle St-Gabriel, il y a même les écluses tout au bout du canal, du pôle de Lachine. C'est un canal qui fait  
220 14,5 kilomètres de long, et le projet des Bassins s'inscrit dans la poursuite de remise en valeur de tous les équipements qui ont servi à cet ouvrage hydraulique.

225 Vous allez remarquer ici, puis on y reviendra tantôt, les très belles grues de levage qui servaient à la manutention sur les quais de déchargement. On verra comment on s'est inspiré de ces grandes structures dans le traitement de l'architecture.

230 Alors, il y a aussi eu de très beaux projets résidentiels. Donc, on en a eu – en fait, ils sont plus dans ce secteur-ci –, ça a commencé avec le projet de la Stelco, il y a eu le projet de la Corticelli, qui étaient des grands complexes industriels qui se sont vu désaffecter avec la perte de l'usage principale qui était l'usage industrielle du canal. Et dans le même sens, un projet très récent, qui est le projet des lofts de la Redpath, un magnifique projet qui se trouve juste en diagonale du site du tri postal.

235 Un brin d'histoire : on a prélevé, on a choisi, à l'intérieur de tout le travail historique qu'on a fait, deux cartes qu'on considérait comme des périodes clés, sinon des périodes qui nous donnent un enseignement sur ce qu'était le site des Bassins du Nouveau Havre.

240 Alors, en tout premier lieu, c'est un site qui a servi au chargement, déchargement des marchandises. C'est un site sur lequel il n'y avait pas d'industries. Le premier bassin qui fut creusé était un grand bassin qui était nommé le bassin St-Gabriel. Il était, d'abord, jusqu'à la rue Basin, puis il s'est étendu par la suite devant l'importance qu'a pris l'activité de chargement, déchargement.

245 Alors, on remarque aussi le tracé de la rue Basin qui existait à l'origine et qui avec le temps, évidemment, a disparu pour laisser place à davantage de bassins.

250 Alors, on voit le site à son apogée, dans la mesure où avec plusieurs autres bassins, ça constituait l'ouvrage hydraulique complet. Alors, on a le bassin de retournement, on avait des cales sèches, des bassins à farine et tous les lots hydrauliques ici qui amenaient l'énergie aux industries qui étaient logées à proximité.

Alors, on a le site ici. Alors, il y avait d'abord le bassin St-Gabriel, qui a changé de forme. Alors, on a creusé le bassin numéro 3, on a creusé le bassin numéro 4 et par la suite, on est revenu au bassin St-Gabriel qu'on a scindé en deux parties pour en faire les quatre bassins, qui sont aujourd'hui enfouis sous le site du tri postal.

255

Alors, remarquez, aucune industrie, les industries sont toutes en périphérie. On avait surtout des structures de hangars qui servaient à entreposer les marchandises.

260

Les trois prochaines diapositives expliquent, de manière schématique, le concept du projet et ce que ça illustre, enfin, c'est les fondements principaux, les gestes sur lesquels on s'est accroché pour être capable d'élaborer le projet en de plus amples détails.

265

Alors, le geste le plus important, et de loin : la mise en valeur des quatre bassins. Alors, présentement, il y en a deux d'enfouis sous le site, sous le bâtiment du tri postal et il s'en retrouve deux qui se retrouvent sous les stationnements et l'aire gazonnée.

270

Quelques fouilles archéologiques ont prouvé que les bassins existent à peu près tous, mais dans des conditions très variées puisqu'ils sont d'époques très différenciées. On a trouvé des murs de bois, des murs de pierres, des murs de béton, à peu près toutes les techniques de construction. Évidemment, c'était fait au gré des ressources qu'on avait et selon les besoins.

275

Donc, on en a les traces, on ne connaît pas encore parfaitement leur état, mais on sait qu'ils existent.

Alors ça, c'est le premier geste, c'est le geste le plus important et c'est sur celui-là que tous les autres gestes s'accrochent.

280

Alors, moment fort du projet est de retisser la rue Basin. Donc, une rue qui va permettre de transiter d'est en ouest et aussi de raccrocher – je ne dirais pas transiter, mais qui va connecter, ouvrir le projet sur les secteurs limitrophes. Alors, ce sera la seule rue véhiculaire. Et ensuite, on propose des allées piétonnes qui vont longer tous les bassins, permettant de désenclaver ou d'ouvrir le quartier au nord et l'ouvrir sur le canal ou vice-versa, pour permettre de communiquer d'un lieu à l'autre à travers le projet.

285

Ensuite, on habite les quais. Donc, c'est une série de constructions, 2,7 millions de pieds carrés de constructions qui vont se loger sur les quais entre les bassins et ceci fait, disons, la structure principale du projet.

290

Remarquez le bassin St-Gabriel. Alors, il y avait quand même une certaine problématique associée avec le fait que les deux bassins sont rendus très près l'un de l'autre, qu'il y avait un espace qui était trop minimal entre les quais. Alors, l'astuce qu'on a

295 utilisée, c'est l'histoire qui nous l'a enseignée, on est retourné à l'époque du bassin St-Gabriel. Donc, les deux bassins en sont devenus un, en deviendront un, et on a mis les constructions à l'intérieur du bassin.

300 Le plan d'ensemble que monsieur Sylvestre expliquera en plus amples détails – alors, on voit le projet qui s'organise autour de ces quatre bassins, dont deux seront rendus publics, le numéro 4 et le numéro 3, et les bassins numéro 1 et 2 seront des bassins privés.

305 Alors, le projet présente environ 2 000 unités d'habitation. Il est principalement de l'habitation. Un pôle d'emploi à l'est, à l'ouest du quai 4. On voit ici un bâtiment qui va comprendre du commerce au rez-de-chaussée, et tout le reste sera du résidentiel, diverses tenures, diverses tailles, diverses typologies d'habitations, enfin, diverses capacités de... divers coûts à payer pour tous ces logements.

310 Ici, je vous encourage, à la période de questions, à la pause biologique, d'aller voir la maquette, qui est magnifique, d'ailleurs, vous présentant le projet dans son ensemble. C'est tout simplement ici pour vous expliquer comment les hauteurs de bâtiments sont organisées, sur un principe très simple : la majeure partie du projet fait environ 25 mètres de haut, ce qui est l'équivalent d'à peu près six étages résidentiels, et c'est un gabarit qui nous a été inspiré des grands complexes industriels qui longeaient le canal, qui étaient de cet ordre de grandeur là en termes de hauteur, et ces 25 mètres respectent le Plan d'urbanisme, respectent la hauteur stipulée au Plan d'urbanisme.

315 Pour garder le projet d'une hauteur assez, comment dire, assez stable, assez homogène et pour répondre à la commande du client d'avoir environ 2 000 unités de logements, nous avons inséré dans le projet quelques éléments eau; il y en a quatre. Les trois premiers sont à l'est complètement, ils longent la petite rue du Séminaire. Ils ont été placés de manière stratégique, de manière à faire un lien avec le projet du Griffintown qui annonce certaines hauteurs importantes.

325 Elles ont été aussi mises à cet endroit pour capter les vues magnifiques sur le centre-ville, elles ont été mises pour capter l'ensoleillement. Elles rappellent, si vous vous souvenez de la diapositive tantôt où on montrait les grandes grues de levage qui étaient toutes alignées sur les quais, c'est un peu la personnalisation de ce que ces grues-là étaient à l'époque. Donc, elles se tiennent alignées les unes derrière les autres, très hautes sur le quai.

330 Et le dernier point était la question des ombres portées, comme elles se situent le long de la rue, le long du bassin lorsque le soleil les frappe, les ombres portées seront dans le canal, dans les bassins et sur les rues, plutôt que porter ombre dans les cours ou encore porter ombre sur les projets voisins.

335 Et le dernier point eau, le quatrième, c'est un bâtiment de 44 mètres qui fait à peu  
près 14 étages résidentiels. Il se situe aux confins de trois rues montréalaises, et on croyait  
que, étant donné qu'il y a une topographie en descendant de la rue Guy, on croyait que  
d'avoir un élément eau à cet endroit-là, ça nous permettrait de bien marquer le projet et de  
marquer son entrée.

340

Alors, je cède la parole à monsieur Sylvestre.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

345

Merci, Madame Bérubé. Alors, bonsoir à tous, bonsoir aux membres de la  
Commission, bonsoir aux représentants de la Ville aussi. C'est à moi de présenter le  
programme de développement de ce projet Les Bassins du Nouveau Havre.

350

Alors, je vous dirais que le programme de développement est basé dans l'esprit  
même de la mission de notre société, à savoir, ajouter une plus value financière et  
communautaire et ce, au bénéfice de l'ensemble de la communauté et en particulier du  
milieu où s'insèrent nos propriétés comme telles.

355

Le programme de développement est une résultante des nombreuses consultations  
qu'on a eues avec les représentants du milieu et aussi avec les autorités municipales.

360

Alors, le projet, le programme de développement vient répondre aux besoins du  
quartier en termes de logement social, en termes de création d'emplois – on vous expliquera  
qu'il y a un pôle d'emplois – en termes de services de proximité, et ce, en complémentarité  
avec ceux qui existent dans le quartier, parce qu'on comprend très bien qu'on s'insère dans  
un milieu. Il vient répondre aux besoins du quartier en termes d'espaces verts et en termes  
d'équipement récréatif – ce sont des éléments qui ont été soulevés à plusieurs reprises par  
les résidents – et il vient aussi faciliter l'accès au canal. Alors, une volonté de rendre le canal  
plus accessible pour les résidents du quartier. Alors, une transparence qui est voulue dans  
notre projet comme tel.

365

370

Maintenant, je vous présente les différentes... non. En fait, le programme de  
développement, donc, s'inscrit et propose un projet mixte à dominante résidentielle,  
accordant une place de choix aux familles et offrant des services de proximité et des  
équipements récréatifs complémentaires à ceux qu'on retrouve dans le quartier.

375

Je vous présente maintenant les différentes affectations du projet. D'abord, les trois  
espaces publics récréatifs. Ces espaces-là sont insérés dans le bassin 4 et dans le bassin 3.  
Le bassin 4 et le bassin 3 seront deux bassins qui vont être cédés à la Ville et à  
l'Arrondissement. Et ce qu'on propose comme programmation, c'est que ces parties-là soient  
utilisées pour des fins récréatives.

380 La programmation comme telle n'est pas définie. C'est une responsabilité de l'Arrondissement de définir cette programmation-là, mais on travaille avec eux pour identifier quels seront ces usages-là.

385 Ce qu'on propose, nous, c'est une thématique qui est reliée sur... que ça circule autour de l'eau. Alors, l'eau sous ses différentes facettes, que ce soit contemplatif, récréatif ou écologique. Ce qu'on illustre ici, c'est des plans d'eau, peut-être un plan d'eau ici aussi. Alors, il y a des éléments d'eau qui pourraient être intégrés dans ces enceintes-là.

390 Ce qui est sûr, c'est que leur aménagement va évoquer l'enceinte des anciens bassins. Alors, on sait que les murs du bassin 4 sont quand même en relativement bonnes conditions. Alors, les dégager sur deux ou trois pieds de profondeur nous permettra de révéler ces murs-là comme tels.

395 Ces espaces-là vont être ouverts et donc accessibles au public, pour l'ensemble des résidents du quartier, je le répète, et non pas seulement pour les futurs occupants du projet. Et ils dégagent, de par leur largeur – là, ça ferait 60 mètres de large de face à face de ces bâtiments-là – comme une ouverture généreuse depuis le quartier jusqu'au canal comme tel.

400 Le quatrième espace ici, en fait, c'est dans la partie sud du bassin 3. On va s'en servir comme bassin de rétention. Il fait partie d'un équipement d'infrastructure où est-ce qu'on va collecter les eaux de pluie et elles vont être traitées dans ce bassin de rétention avant d'être laissées dans le Canal de Lachine. Ça fait partie d'un aspect novateur de notre projet, dans l'esprit d'aider au développement durable et son fonctionnement, on va mieux vous l'expliquer demain dans le cadre de notre atelier *Design écologique en milieu urbain*.

405 Une seule rue traverse le site, c'est la rue Basin. Elle se veut très conviviale, elle se veut avoir un caractère de rue de quartier. Elle aura une emprise assez large, elle aura 18 mètres d'emprise, des trottoirs très larges, 3.5 mètres à certains endroits, avec de la plantation sur tout son parcours. Il y aura des mesures d'apaisement à la circulation, surtout aux croisées des bassins pour permettre, justement, cette ouverture par rapport à ces bassins. Vous comprendrez que la mise en valeur des bassins fait partie intégrale de toute  
410 notre démarche comme telle.

415 Il y a plusieurs allées piétonnes. Je précise ici l'enceinte de Parcs Canada. Ça, c'est le territoire de Parcs Canada. On est limitrophe au territoire de Parcs Canada et la piste et les équipements de Parcs Canada vont demeurer. Ils vont être maintenus. On se raccorde à ces équipements-là avec cinq allées piétonnes. Quatre d'entre elles bordent déjà les enceintes des bassins, alors c'est ce qui donne cette ouverture généreuse, et une cinquième se trouve ici, dans la partie où est-ce qu'on retrouve la majeure partie résidentielle comme telle.

420           Alors, de ces allées piétonnes là, on va avoir accès, dans le secteur résidentiel, aux  
unités qui sont au rez-de-chaussée et aux unités qui sont aux étages inférieurs. Et, bien  
entendu, dans la partie plus commerciale, elles vont donner accès aux commerces comme  
tels, puis on peut s'imaginer des cafés terrasses dans ces ensembles-là comme tels. Les  
allées piétonnes sont quand même très larges. Elles ont six mètres de large, très  
425           généreuses.

          Alors, les affectations, les différentes affectations. La partie la plus à l'ouest, celle qui  
est en rouge ici, permet un zonage commercial pour recevoir les équipements, les projets qui  
sont attendus par RESO et sur lequel RESO travaille depuis plusieurs années.

430           Alors, RESO c'est un organisme que plusieurs de vous connaissez, le  
Regroupement économique du Sud-Ouest. Ils ont trois différents projets à l'étude pour ce  
secteur-là : un premier projet est un hébergement touristique abordable; un deuxième projet  
pour des ateliers d'artistes; et un troisième, un projet pour recevoir les entreprises au service  
435           de la communauté du quartier comme tel.

          Le reste du secteur, le reste du projet est majoritairement résidentiel. Alors, il y a  
2 000 unités, comme madame Bérubé vous précisait, qui sont attendues sur le site, environ  
2 000 unités. On a un premier pôle ici qui est en orange, qui est un pôle mixte, où est-ce  
440           qu'on aura du commerce de proximité au rez-de-chaussée.

          Alors, c'est une petite composante commerciale qu'on prévoit. On a estimé la  
superficie à peu près de 1 600 mètres carrés. Alors, ça vient, encore là, complémentaire à  
l'offre qui existe déjà dans le quartier et en particulier sur la rue Notre-Dame.

445           L'autre composante c'est le logement social. Alors, le projet s'inscrit dans la politique  
d'inclusion de logement social et abordable de la Ville de Montréal. 30% de ces logements-là  
seront sociaux et abordables. La Société a choisi de mettre 20% de logements sociaux et  
10% de logements abordables. Et de ces logements sociaux, 50% d'entre eux seront donc  
450           des unités pour la famille. Alors, des unités plus larges que ce qu'on peut retrouver. On a  
compris que c'est une demande du milieu comme tel. Alors 400 unités sociales, dont 200  
pour la famille.

          Le reste du projet sera développé par le secteur privé. Alors, c'est 1 600 unités dans  
455           lesquels on retrouvera les 200 unités abordables. La volonté aussi c'est que parmi ces 200  
unités abordables, il y en a 50% d'entre elles qui soient pour la famille. Donc, des unités plus  
larges, deux chambres à coucher, trois chambres à coucher aussi.

460           Alors, vous aurez compris que le projet s'inscrit dans plusieurs orientations de la  
Municipalité, à savoir la stratégie d'inclusion de logement abordable et social dans tous les

nouveaux projets résidentiels. La politique familiale : « Grandir à Montréal », la volonté de la Ville de Montréal d'attirer les familles en ville. Le plan de transport de Montréal avec ses incitatifs pour le transport actif, le transport collectif. Le premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise.

465

La SIC ira au-delà de ça. La SIC cherche à avoir une certification LEED-ND et on vous expliquera les points sur lesquels on base cette volonté-là, demain lors de notre atelier. Et, finalement, la Charte du piéton. Bien, je pense qu'on comprend bien que le projet est très convivial pour les piétons et les résidents.

470

Je vous remercie.

**M. BASIL CAVIS :**

475

Merci, Monsieur Sylvestre. Les prochaines étapes, on complète la consultation publique pour déposer un plan directeur avec changements, si nécessaire, aux autorités municipales.

480

Bientôt, on commence aussi la déconstruction de l'immeuble du tri postal qui va prendre environ 12 mois, par la suite on commencera, en 2010, les travaux d'infrastructure incluant la nouvelle rue Basin sur le site. En 2010, aussi, on va faire le lotissement du site.

485

Fin 2010, début 2011, on commence la mise en vente des lots à des constructeurs, développeurs variés sur le site, incluant Bâtir son quartier pour les logements sociaux, la mise en valeur des bassins, décontamination du site, suivies par la construction des nouveaux édifices.

Le projet prendra environ 10 ans à 12 ans à réaliser, à compléter le projet.

490

Merci beaucoup pour votre attention. Merci, merci à vous.

**LA PRÉSIDENTE :**

495

Merci beaucoup Monsieur Cavis et toute l'équipe de la SIC. Je passerais maintenant la parole à madame Julie Nadon qui peut nous présenter l'équipe de la Ville et de l'Arrondissement.

**Mme JULIE NADON :**

500 Bonsoir. Donc, Julie Nadon, conseillère en aménagement à l'Arrondissement Sud-Ouest. Je suis accompagnée à la table de monsieur Christian Lalonde, chef de projet à la Ville de Montréal, et de madame Julia Davis qui est au service de l'habitation à la Ville de Montréal.

505 Donc, ma présentation va concerner la présentation de la démarche, dans un premier temps, suivie des projets de règlement. Par la suite, monsieur Lalonde fera état de l'accord de développement et madame Davis au sujet de l'habitation.

510 Donc, la démarche qui porte ce soir sur le projet. Il y a eu présentation et avis aux différents conseils et comités, donc au Conseil du patrimoine de Montréal, au Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement et au Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville, qui ont remis leur avis aux instances et le conseil d'Arrondissement, au mois de janvier, a fait une demande au conseil municipal de procéder à l'adoption des projets de règlement et de mandater l'Office de consultation publique pour tenir les audiences publiques.

515 Par la suite, l'Office de consultation déposera son rapport. Le conseil municipal va le recevoir et les modifications qui seront jugées nécessaires pour bonifier le projet seront apportées avant l'adoption finale des règlements ainsi que de l'accord de développement qui seront adoptés simultanément par le conseil municipal.

520 Donc, le projet qui nous concerne ce soir identifie deux modifications : une au Plan d'urbanisme et une autre en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Au niveau du Plan d'urbanisme, il y a un seul paramètre qui doit faire l'objet d'une modification, il s'agit du paramètre des limites de hauteur.

525 Donc, nous voyons sur la carte les limites actuellement qui sont identifiées. Le secteur du centre du tri postal est situé dans un secteur de 25 mètres. Donc, pour les fins du projet on devait ajouter deux secteurs. Donc, pour faire suite à la présentation de madame Bérubé qui indiquait le projet, donc un secteur de 60 mètres à l'est et un secteur de 44 mètres à l'intersection des rues Ottawa et Guy.

530 Donc, bien que ça soit la seule planche qui devra faire l'objet de modifications au niveau du Plan d'urbanisme, j'ai jugé bon de vous mentionner les autres paramètres qui sont inclus dans le Plan d'urbanisme et qui concordent avec la présentation du projet.

535 Donc, au niveau du Plan d'urbanisme, le secteur est déjà intégré dans un secteur mixte, donc qui permet un ensemble de fonctions différentes, que ce soit le logement ou des immeubles à bureaux, des immeubles commerciaux.

540 Au niveau de la densité, le secteur est identifié dans un secteur de transformation. Donc, 12-T1 à cet endroit, qui permet des coefficients d'occupation du sol, minimum de deux et maximum de six. Donc, pour ceux qui sont moins familiers, les coefficients d'occupation du sol, c'est la superficie de plancher sur la superficie de terrain. Donc, qui donne la densité qui est permise pour le projet.

545 Et il était bon, évidemment, de mentionner, étant donné le grand intérêt concernant les bassins, évidemment on était dans un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel, et d'ailleurs les études on été faites en conséquence.

550 Donc, c'est, pour le Plan d'urbanisme, comme je le mentionnais, la seule modification au niveau des limites de hauteur. Par la suite, il y a aussi adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

555 La Charte permet donc par cet article : le conseil de la Ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif, et dans ce cas-ci, le troisième alinéa permet, concernant un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 mètres carrés.

560 Et dans ce cas-ci, évidemment, on était dans un projet de plus de 25 000 mètres carrés et on est aussi, de surcroît, dans le secteur identifié « centre ».

565 Donc, un rappel au niveau de la réglementation. Je m'excuse, ça sort peut-être petit, mais de toute façon je vais vous faire un résumé. Ce sont l'ensemble des réglementations qui devaient être adressées à travers le règlement de l'article 89, parce qu'il ne concordait pas avec le projet qui est présenté.

570 Donc, si on regarde la réglementation au niveau des usages, on a une bulle qui vient permettre des usages industriels et commerciaux de tout type. Alors, l'usage résidentiel n'étant pas permis, ça sera adressé dans l'article 89.

575 Au niveau des hauteurs et densités, on vient permettre dans la partie ouest une hauteur de 9 à 20 mètres et dans la partie, je dirais le trois-quarts du secteur, de 9 à 12,5 mètres. Donc pour, encore là, venir permettre les paramètres de 25 mètres, 44 mètres et 60 mètres, on doit faire une modification.

580 Et au niveau du taux d'implantation qui est permis, c'est-à-dire l'empreinte des bâtiments au sol, le secteur a une réglementation dans la partie ouest de 35% à 100%, et dans la partie principale, de 35% à 70%. Donc, on doit aussi venir faire des modifications qui ont été adressées dans le règlement que je vais vous faire part.

Donc, le règlement proposé vient déterminer les dérogations au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest concernant la hauteur, la densité, les marges, les usages et la plantation. Il vient aussi définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction, les exigences sur le stationnement et l'aménagement paysager.

585

Le règlement comprend aussi des critères d'aménagement spécifiques concernant l'architecture et le design, qui portent sur la composition et le traitement architectural des constructions qui sont souhaitées et des cours, et qui vont guider la prise de décision pour l'émission des permis éventuellement.

590

Donc, en résumé, on a les paramètres qui sont permis au niveau du Plan d'urbanisme ainsi que la réglementation actuelle, et on a fait un résumé des modifications qui doivent être adressées pour chacun des paramètres.

595

Donc au niveau des hauteurs, comme je l'expliquais, pour permettre les hauteurs de 25 mètres, 44 mètres et 60 mètres, on doit adresser une modification dans le règlement, étant donné qu'on est au-delà du 20 mètres; pour la densité de 4.5 sur tout le site, étant donné qu'on est au-delà du 3.0 pour la partie est; pour le taux d'implantation minimum de 30% dans la partie est, concernant l'implantation au sol des bâtiments, étant donné l'implantation des bassins numéro 1 et 2, ça restreint l'implantation au sol des bâtiments, donc a dû faire une modification à cet endroit-là, et on est venu restreindre aussi la construction des stationnements intérieurs, le nombre minimal de stationnements et on est venu donner les paramètres sur tout le site concernant les usages.

600

605

Donc, spécifiquement, le règlement est présenté avec différents secteurs d'application, donc il a été divisé par îlots qui correspondent à des îlots, en général, aux futures constructions, et qui correspondent chacun avec des paramètres spécifiques qui leur ont été accordés autant en termes de hauteur, de densité ou d'usage.

610

Donc, lorsque vous lisez le règlement, vous allez avoir un vocabulaire qui porte sur un secteur, par exemple B-1b ou B-2b qui fait référence à chacun des secteurs qui sont identifiés en annexe.

615

Donc, spécifiquement au niveau des usages, on est venu permettre les usages de la famille habitation et de la catégorie d'usage E.1 qui correspond à parcs, squares ou places publiques pour l'ensemble du site, et par la suite, pour des secteurs spécifiques, on est venu permettre des usages commerciaux.

620

Donc, dans un deuxième temps, permettre les usages commerciaux répondant aux besoins courants. Donc, on va lire dans le règlement les catégories C.1(1) et C.1(2), donc on vient les permettre aux rez-de-chaussée, aux seconds étages longeant le bassin numéro 4, donc dans la partie ouest, pour animer les rez-de-chaussée et animer les espaces publics

qui seront créés dans le bassin numéro 4, ainsi que le long de la rue Ottawa pour les mêmes îlots et le long de la rue Basin pour les mêmes îlots aussi.

625

On va aussi permettre le bureau à tous les étages, entre les bassins numéro 3 et numéro 4, au sud de Basin. Donc, pour permettre spécifiquement à cet îlot-là, soit de recevoir de l'habitation ou du bureau, et permettre des commerces, bureaux et services généraux dans la partie plus à l'ouest. Donc, où on voit les bâtiments qui sont identifiés plus

630

en rouge dans la partie ouest. On trouvera des activités plus élargies de bureaux, commerces qui pourront recevoir un ensemble d'activités au niveau du secteur d'emploi.

J'aimerais spécifier, Madame la présidente, au niveau du bassin numéro 4, dans la partie sud, il y a une omission dans le règlement qu'on aimerait spécifier ce soir. La partie au rez-de-chaussée, au sud de la rue Basin pour l'îlot qui est situé entre le bassin 4 et le bassin

635

3, on aimerait aussi permettre les activités commerciales; elles n'étaient pas spécifiées dans le règlement. Et tout ça dans l'idée, comme je mentionnais tantôt, d'animer les espaces publics en lien avec le canal Lachine, évidemment.

Au niveau des hauteurs, on est venu donner une hauteur minimale prescrite pour l'ensemble du site, de 12.5 mètres et une hauteur maximale de 25 mètres. Donc, il faut comprendre qu'en article 89, on doit redéfinir l'ensemble des paramètres auxquels on s'adresse. Donc, c'est pour ça qu'il faut réadresser des minimums et des maximums.

640

Donc, la hauteur maximale prescrite pour l'ensemble du site est de 25 mètres. Évidemment, il y a deux secteurs qui sont identifiés différemment pour concorder avec le projet qui est présenté. Donc, un secteur de 60 mètres, et de la façon qu'il est écrit, il est spécifié sur le secteur : sur au plus de 30% de la superficie du secteur qui est identifié au règlement.

645

Donc, pour vraiment restreindre à la présentation du projet qui est fait, donc aux trois tours fines qui correspondent en historique aux grues de levage, donc le 60 mètres est permis sur cette superficie-là, ainsi qu'une hauteur de 44 mètres à l'intersection d'Ottawa et Guy, et qui est identifiée aux secteurs C.1, B-1 dans le règlement.

650

Au niveau de la densité, je mentionnais tantôt qu'on doit adresser un minimum de trois et un maximum 4.5, et dans la partie est, je parlais tantôt justement de l'empreinte minimale qui doit être plus restreinte en raison de la présence de l'eau et des bassins. Donc, on a, à ce moment-là, fait une modification proposée pour diminuer le taux à 30% au niveau de l'implantation.

655

660

665 Au niveau des stationnements, le nombre minimal qui a été identifié pour l'ensemble du projet, pour les logements, est de une unité pour deux, et un maximum de un pour un. Ce qui est moins que ce qui est autorisé au niveau du règlement d'urbanisme actuellement de l'arrondissement Sud-Ouest, qui est un maximum de 1.5 pour un.

670 Et on est venu spécifiquement, pour les bâtiments qui accueilleront les logements communautaires, donc dans la partie à l'ouest, de part et d'autre du bassin numéro 3, de diminuer les exigences au niveau du stationnement. Donc, de un pour quatre unités de logement.

675 Quant au commercial, c'est tel que le règlement qui est déjà proposé. Donc, avec des superficies variant de 100 à 200 mètres carrés pour les cases de stationnement qui seront exigées. Le stationnement est spécifié qu'il n'est autorisé seulement en sous-sol des bâtiments.

680 Et finalement, sans les décrire spécifiquement, ils sont détaillés dans le règlement, en plus des critères qui sont prévus au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales de l'Arrondissement, parce que l'Arrondissement s'est doté d'un règlement qui lui permet de contrôler, en termes de transformation et de nouvelles constructions, le rendu architectural et l'implantation des bâtiments avec une étude typomorphologique des secteurs, de façon à bien intégrer les nouvelles constructions.

685 Donc, en plus des critères qui sont déjà établis dans ce règlement-là, on a cru bon, de façon à vraiment rendre tel que le projet était présenté, on a cru bon de définir un ensemble de critères qui vont venir diriger, bon, la construction des bâtiments vers le concept et les objectifs qui étaient déjà préétablis très clairement, donc concernant l'architecte et l'aménagement des cours, et c'est un ensemble de critères qui vont s'adresser aux volumes, aux ouvertures vers le canal, le traitement des façades, les cours spécifiquement, l'alignement des bâtiments, et adresser aussi un type architectural qui va s'adresser au concept d'aménagement de construction logement familial, tel que déjà présenté.

695 Donc, ils sont déjà décrits plus avant, je ne me permettrai pas ce soir de les lire un par un, là, il y en a environ 15, 20 critères qui sont identifiés de façon à bien diriger le projet.

Alors, je vais laisser la parole à monsieur Lalonde. Merci.

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

700 Merci. Alors, à la réglementation s'ajoute un accord de développement. Cet accord, c'est un document contractuel. Donc, contrairement à un règlement qui est adopté par le

conseil municipal, un accord de développement nécessite la signature des deux parties, de la Ville et de la Société immobilière du Canada. C'est donc un contrat.

705 Ce contrat, évidemment, pour la partie de la Ville, doit être entériné par le conseil municipal qui a le pouvoir de signer, finalement, le contrat pour la Ville.

710 C'est aussi, de façon complémentaire à la réglementation, une réponse aux différentes politiques de la Ville, comme monsieur Sylvestre le mentionnait tout à l'heure, par exemple, par rapport à sa politique sur l'habitation, le développement durable, le transport.

715 L'accord de développement n'existe pas encore en ce moment. Je vais vous présenter son contenu dans les grandes lignes. La discussion a commencé et c'est un document qui doit être négocié évidemment pour obtenir l'accord des deux parties.

720 Cet accord est constitué de deux parties principales. La première résulte de l'application du règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux. C'est un règlement qui oblige les promoteurs à signer une entente avec la Ville pour le partage des coûts dans la réalisation des projets immobiliers, à caractère résidentiel ou commercial à Montréal.

725 Et ce partage est basé, pour commencer, sur le principe suivant : c'est que les promoteurs à Montréal, dans les secteurs non desservis, doivent payer les infrastructures locales qui sont nécessités par leur projet.

730 Par contre, pour inciter les promoteurs à construire davantage de logements sociaux et d'ensembles familiaux, la Ville a modifié sa réglementation en 2008 de manière à engager la Ville dans le paiement d'une partie des infrastructures locales. Donc, les logements sociaux et les ensembles familiaux, la Ville va s'engager à payer les infrastructures qui desservent ces bâtiments-là.

735 Maintenant, en ce qui concerne les infrastructures qui sont hors du site, donc hors du projet – on appelle dans le langage du règlement, des travaux prérequis ou bien des ouvrages de surdimensionnement – ces travaux doivent être payés par la Ville pour soutenir le développement. Dans le cas présent du projet, il s'agit de remplacer deux égouts, je crois, et un aqueduc, et il possible également qu'on fasse certains travaux sur le réseau électrique bordant le site.

740 La deuxième partie n'est pas réalisée dans le cadre d'un règlement. C'est vraiment la réponse aux politiques municipales sur différents sujets. C'est une partie qui est complémentaire encore à la partie 1; par exemple, pour ce qui est des logements sociaux, c'est dans ce document qu'on définit le prix du terrain pour les logements sociaux.

745           Donc, étant donné que les logements sociaux sont des logements qui sont, disons, qui n'ont pas de rentabilité comme les logements privés, la Ville ne peut pas payer ou les groupes de ressource technique ne peuvent pas payer le prix normal du marché. Donc, ça fait partie de la négociation.

750           Même chose pour les logements abordables où on trouve qu'il y a nécessité de construire un certain nombre de logements. Donc, l'accord va définir le nombre de logements, les conditions de réalisation, quelles sont les garanties de réalisation de ces logements abordables.

755           Développement communautaire et l'emploi également. La façon de conclure une entente, ça serait, par exemple, de conclure une entente complémentaire avec le RESO.

760           Pour ce qui est de l'aménagement des parcs, la cession des parcs aussi, certaines dispositions devront prévoir le partage de coûts et comment va se faire la cession des terrains pour les parcs.

765           Développement durable. Ça, c'est une section qui est assez étayée dans nos accords de développement où on doit proposer, avec le promoteur, par exemple, qu'il s'engage à faire certaines constructions selon une certification LEED, assurer une performance énergétique des bâtiments supérieurs, utiliser des sources d'énergie renouvelables, principalement, donc éviter l'utilisation du mazout.

            La gestion des eaux de pluie est un point très important dans le projet, et aussi, possiblement, comment aménager les toits pour qu'ils puissent devenir des toits verts.

770           La question du transport aussi est un point important où le promoteur pourrait être invité à subventionner des titres de transport pour les futurs résidents et les futurs travailleurs, pendant un certain temps, de façon à les encourager à utiliser les transports en commun dans les premiers mois de l'occupation du nouveau projet.

775           Et aussi, on peut prévoir des stationnements pour l'auto-partage, des supports à vélo, des supports à vélo pour libre service.

780           Patrimoine archéologique, on l'a vu tout à l'heure, c'est un point important. Donc, comment garantir la mise en valeur des bassins au-delà de ce que prévoit la réglementation; comment s'assurer que les fouilles archéologiques vont être réalisées selon les objectifs de la Ville.

La question de la sécurité incendie aussi, qui est simplement une acceptation d'une démarche avec le Service des incendies pour s'assurer que le projet répond à tous les objectifs de sécurité de la Ville.

785

Et enfin, des dispositions techniques sur la cession des droits, par exemple, étant donné que plusieurs promoteurs éventuellement vont acheter des lots, les réaliser, comment les engagements signés par la Société immobilière du Canada vont pouvoir se transférer aux futurs acquéreurs immobiliers. On entend des constructeurs principalement d'habitations, comment eux seront engagés à réaliser, finalement, l'application, à faire l'application de l'accord de développement.

790

Alors, je vais passer la parole à madame Julia Davis pour le sujet de l'habitation.

795

**Mme JULIA DAVIS :**

Bonsoir. Mais on a déjà mentionné la stratégie à plusieurs reprises, donc c'est très bien. En fait, la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels a été adoptée par le comité exécutif de la Ville en août 2005, après beaucoup d'études puis une consultation publique, et son objectif principal est de faire en sorte que parmi la production de nouveaux logements à travers la Ville, qu'au moins 30% des logements soient abordables, pour plusieurs raisons : notamment, pour permettre le monde de rester sur l'Île de Montréal. Comme vous savez sûrement, à chaque année on perd des ménages qui ne trouvent pas place sur l'Île.

800

805

Et donc, le Plan d'urbanisme, adopté en 2004, parle de 60 000 à 75 000 nouveaux logements. Donc, l'idée c'est que 30% de ces logements-là seraient abordables.

810

C'est quoi abordable? C'est toute une question. Donc, deux cibles : 15% de logements sociaux et communautaires, ce qui veut dire que parmi ces logements sociaux et communautaires, il y a à peu près 50% qui offrent des logements à des loyers légèrement en bas du prix du marché et un autre 50% qui sont réservés pour des ménages qui ne paieront que 25% de leur revenu pour des logements.

815

Et un autre 15% de logements abordables privés qui peuvent être des logements locatifs abordables, mais on parle surtout des logements qui puissent être achetés par des premiers acheteurs. Et donc, ça veut dire, par exemple, une famille avec un enfant qui pourrait acheter un logement de deux chambres à coucher pour, disons, 235 000 \$. Donc, c'est un peu un indice pour nous.

820 Et cette stratégie n'est pas requise, elle est plutôt volontaire. Lors de la consultation publique en 2005, il y a plusieurs intervenants qui auraient voulu que cette stratégie soit requise comme un règlement, mais ce n'est pas le cas parce que la Charte de la Ville ne permet pas une telle stratégie. Donc, c'est pour ça que c'est plutôt volontaire.

825 Donc, le projet Les Bassins du Nouveau Havre, il est ciblé par la stratégie parce que premièrement, c'est un grand propriétaire foncier public. Donc, vraiment une des cibles dans la stratégie. C'est également un projet de plus que 200 logements et c'est un projet qui nécessite une modification à la réglementation et au Plan d'urbanisme. Donc, le levier de la stratégie c'est vraiment dans ces cas-là où le promoteur demande une modification aux  
830 règles actuelles.

Et comme a mentionné monsieur Sylvestre, depuis le départ du projet, la SIC a dit : On veut absolument adhérer à la stratégie. Et donc, 20% de logements communautaires, donc 400 logements dont 200 pour les familles, c'est vraiment exceptionnel, et 10% de  
835 logements abordables privés, soit à peu près 200 logements.

Et les logements sociaux, comme on a vu plusieurs fois, il y a déjà des terrains qui ont été identifiés et ces terrains-là vont être vendus à des organismes, des coopératives d'habitation ou des organismes à but non lucratif qui vont acheter les terrains. Et on a vu leur  
840 emplacement – on pourra y revenir tantôt – mais on a vu leur emplacement autour du bassin 3, dans la partie ouest du site.

10% de logements abordables privés. On a décidé plutôt, dans ce cas-là, ils vont être dispersés parmi les autres logements privés, et les modalités restent à voir, ça va faire  
845 partie, comme monsieur Lalonde a dit, partie des critères dans l'accord de développement, mais on peut imaginer que quand les terrains vont être vendus par la SIC à des promoteurs, qu'il y aura des critères pour s'assurer que ces logements abordables seront réalisés.

Et, finalement, on en a longuement parlé, mais c'est clair que les critères par rapport  
850 aux logements vont être dans l'accord de développement, comme monsieur Lalonde l'a mentionné, et cet accord-là va être adopté par le conseil municipal en même temps qu'on adopte les modifications réglementaires.

Et un petit mot sur qu'est-ce qu'on appelle chez nous, les habitations urbaines pour  
855 famille. La Ville est vraiment très préoccupée par l'exode des ménages, surtout des jeunes ménages familiaux, et c'est une priorité de l'administration actuelle de mettre sur pied des stratégies, des programmes pour essayer d'inciter ces ménages à rester. Et depuis le début de la planification de ce projet, on a largement collaboré avec la SIC et puis Cardinal Hardy, toutes sortes d'études, de regarder quels sont... c'est vraiment un défi de ramener non  
860 seulement des familles en ville, mais des familles dans un milieu plus dense.

865 Donc, on n'est pas dans un gabarit de plex, on est dans un gabarit de six, sept étages. C'est nouveau à Montréal, donc un grand défi. Puis de regarder, mais ces logements familles, que ça soit pour la partie communautaire ou la partie privée, mais qu'est-ce que ça prend pour faire un logement qui va attirer des familles sur le site? Et non seulement les logements comme tels, mais le milieu dans lequel ces logements s'insèrent.

870 Et un petit mot sur la mise en place des outils par la Ville pour encourager les familles. Premièrement, notre programme d'aide à l'accession à la propriété avec lequel on offre une subvention pour des premiers accédants. Il y a des critères, puis ça va me faire plaisir de vous donner les détails tantôt.

875 On a aussi, peut-être que vous avez vu ça, on a commencé une nouvelle campagne de publicité. Il y a des affiches partout, par exemple : « Un Montréalais c'est quelqu'un qui vit à Montréal. » Toutes sortes de choses, et ça va continuer pendant l'année prochaine et il y a également des outils qui vont être disponibles pour ceux qui vont construire sur le site. Donc, pour les aider avec la promotion de leur projet.

880 Et on a également mis sur pied un programme pour aider des promoteurs à construire des logements pour des familles et c'est possible qu'un des sites, sur le site de ce projet-ci, soit réservé pour ce programme-là.

885 Donc, voilà, c'est tout. Et on a sur notre site Internet une petite publicité. Il y a beaucoup, beaucoup d'informations, et je vous conseille d'aller voir l'ensemble de nos programmes d'habitation qui sont disponibles.

**LA PRÉSIDENTE :**

890 Merci beaucoup pour l'ensemble de vos présentations. J'espère qu'elles ont été assez claires pour bien vous informer sur le projet, mais quand même que vous avez des questions. Donc, maintenant le registre est ouvert. Nous allons prendre une pause. Nous allons reprendre vers 8 h 25. Donc, pendant la pause, je vous invite à aller vous inscrire et à préparer chacun deux questions par intervention.

895 À tout à l'heure!

**PAUSE**

**LA PRÉSIDENTE :**

900 Mesdames et Messieurs, bonsoir, je vous invite à prendre place, nous allons reprendre la consultation avec la période de questions. Alors, avant d'inviter notre premier intervenant, je demanderais à monsieur Christian Lalonde de nous identifier les différents professionnels de la Ville et des ministères qui sont présents dans la salle et qui pourront répondre à vos questions.

905 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

910 Alors, j'aimerais souligner la présence de madame Johanne Couture, qui est chef de division, Urbanisme – si vous voulez vous lever s'il vous plaît? – à l'arrondissement Sud-Ouest; monsieur Jean Lewis, qui est chef de division Études techniques à l'Arrondissement; monsieur Stéphane Tremblay, spécialiste de la circulation à l'Arrondissement; monsieur Gilles Lalonde, spécialiste de la circulation également, à la Ville centrale au Service des infrastructures, transport et environnement; monsieur Stéphane Conant, chargé de projets à la Division de l'urbanisme du service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine; et enfin, madame Anne-Marie Balac, représentante du ministère de la Culture et des  
915 Communications.

**LA PRÉSIDENTE :**

920 Maintenant, Monsieur Cavis.

**M. BASIL CAVIS :**

925 Merci. Je vais présenter les spécialistes, les professionnels qui nous ont supportés pour notre projet. Il y a monsieur André-Martin Bouchard, Genivar, pour l'environnement; monsieur François Riopel, Genivar, infrastructures, qui n'est pas présent aujourd'hui; monsieur Jean-François Rouillon, circulation, de la firme Tecsalt; monsieur Verronneau, archéologue, SACL; et aussi monsieur Guy Pelletier et monsieur Aurèle Cardinal du groupe Cardinal et Hardy qui sont présents aussi, ici avec nous. Merci.

930 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci. Comme vous voyez, la Ville, l'Arrondissement et le promoteur se sont préparés pour répondre à toute une panoplie de questions.

935 J'inviterais maintenant notre premier intervenant qui s'est inscrit, il s'agit de monsieur Denis Munger.

**M. DENIS MUNGER :**

940 Bonsoir.

**LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir, Monsieur.

945

**M. DENIS MUNGER :**

Je ferais part d'une observation qu'une des personnes qui était présente, dont j'ai pas le nom, me mentionnait tout à l'heure sur le jeu de passe-passe de la maquette.

950

Je suis architecte de formation et je sais sur quelle corde jouer quand vient le temps de faire passer un projet, de biffer des coins ronds puis de mettre en vert des choses qui sont gris. Qui sont grises.

955

Il y a des agents ici dont la circulation concerne... À première vue, ce que moi je constate c'est qu'on devrait appeler le projet « Laguna. » Laguna, pourquoi? Parce que c'est plutôt une lagune qu'on recrée, une lagune comme en Floride. C'est un esprit de développement floridien.

960

On a repris longtemps ici la formule des modèles de maisons de Floride, de Californie, pour développer nos banlieues, et on est rendu maintenant à se rapprocher du fleuve, se rapprocher de l'eau, comme en Floride. C'est-à-dire ce que nous recherchons, c'est d'avoir notre bateau à l'entrée de notre maison. Les riches en sont rendus là.

965

**LA PRÉSIDENTE :**

Je vous inviterais, Monsieur Munger, à ne pas oublier de poser votre question.

**M. DENIS MUNGER :**

970

D'accord, oui. Le développement du canal est en rapport beaucoup avec ce jeu d'intérêt, si on veut, ou de privilège d'accéder au fleuve, d'accéder à l'eau.

975

Alors, dans quelle mesure les concepteurs du projet se sont penchés sur l'importance de la circulation que pourront générer 2 000 stationnements souterrains? Est-ce qu'on s'est arrêté sur le ratio, suffisamment? Je ne crois pas.

980

On parlait, en 80, d'un ratio raisonnable d'une auto par quatre logements. On considérait à l'époque, si mon souvenir est exact, là, qu'un pour quatre était déjà raisonnable. On est en 2009, compte tenu de la proximité du métro, compte tenu de la

proximité de tous les autres systèmes de transport qu'on compte mettre, dont le tramway, qu'on compte mettre en place, et si on veut que ça devienne rentable, il me semble qu'on devrait forcer les choses et de faire en sorte de réduire et de s'orienter davantage sur un ratio plus élevé.

985

Donc, moi, je calculerais plus un ratio d'un pour 10 que un pour un tel que prévu. Alors, je ne sais qu'est-ce qu'ils en pensent?

**LA PRÉSIDENTE :**

990

Monsieur Cavis, je pense que vous avez, dans votre présentation, indiqué les ratios selon les différents types de logements? Pouvez-vous répondre à la question de monsieur Munger concernant le ratio d'unités de stationnement qui est prévu pour le site?

995

**M. BASIL CAVIS :**

Madame la présidente, je demanderais à notre directeur de projet, monsieur Sylvestre, de répondre concernant les ratios.

1000

Monsieur Sylvestre.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1005

Merci, Monsieur. Alors, le nombre de stationnements qui est indiqué de 1 900, on le cible autour de 1 900, il faut comprendre que ce nombre de stationnements inclut aussi les stationnements pour les espaces commerciaux aussi. Alors, le ratio varie selon la typologie. Pour les logements communautaires et sociaux, c'est un par quatre unités. C'est ce que les gens de chez Bâtir son quartier nous on indiqué qui était requis pour ce type d'unité là.

1010

Pour les unités du marché, on prévoit un maximum de un par logement. C'est ce que les promoteurs immobiliers nous disent qui est indicatif du marché aussi. Et puis les logements abordables, on prévoit une case de stationnement par deux unités. Alors, ça aussi, ça répond...

1015

L'objectif visé, c'est d'avoir .8 case de stationnement par unité.

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que les stationnements sont vendus séparément des unités de logement ou ils sont inclus dans l'achat d'un logement?

1020

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Le rôle de la SIC, Madame, est de mettre en vente les terrains, les îlots. Et ça sera aux promoteurs de décider la politique de mise en vente de ces unités de stationnement là.

1025

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Munger a souligné que le concept semblait être floridien avec un accès à l'eau pour des bateaux. Est-ce que la part du promoteur et de la Ville, vous pouvez nous indiquer s'il est prévu d'avoir l'aménagement de quais ou la possibilité d'entrer à l'intérieur du projet depuis le Canal de Lachine par bateau?

1030

**Mme JULIE NADON :**

Peut-être qu'on devrait mettre l'image du projet que vous avez. Est-ce que c'est possible?

1035

**M. BASIL CAVIS :**

Je demanderais à madame Bérubé de répondre à la question concernant les accès au bassin. Madame Bérubé.

1040

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Alors, les bassins c'est une mise en valeur, ça veut dire qu'ils ne seront pas excavés dans leur totalité. Donc, les bassins seront non navigables. On prévoit qu'on mette leurs pourtours, les traces des bassins, ils seront mis en eau différemment, entre deux et trois pieds d'eau, mais non navigables.

1045

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez une deuxième question, Monsieur Munger?

1050

**M. DENIS MUNGER :**

1055 Je regrette beaucoup l'absence de perspective d'avenir dans un cadre où... je m'attendais à un projet beaucoup plus vert de la part du fédéral, avec leur plan vert et leur soucis de l'environnement – qu'on nous dit, là –, leur soucis de l'environnement, manque d'orientation écologique.

1060 Une chose que je trouve compromettante et contradictoire, c'est on parle d'essayer de faire revenir les familles et il me semble que ça entre en contradiction avec l'aspect de sécurité, des bassins d'eau. On sait que beaucoup... le problème que posent les piscines, entre autres, là, dans les cours des maisons, par exemple, entraînent des décès par noyade, souvent des jeunes enfants. Alors, il me semble que ça rentre en contradiction avec la  
1065 sécurité de l'établissement de familles auprès de ces bassins.

Puis il y a l'aspect aussi de pollution. On sait que le canal Lachine est couvert de résidus à forte dose toxique, alors est-ce qu'on a déjà prévu de faire des travaux en respect avec, le plus possible, le maintien des stocks existants sur place puis éviter la pollution?

1070

**LA PRÉSIDENTE :**

Sans vouloir anticiper sur les présentations de demain, je pense que monsieur Munger introduit ici plusieurs questions. Il y a la question de la sécurité, en fait, l'accès aux  
1075 bassins qui ne semble pas limité, un peu comme dans le cas du canal Lachine où l'accès à l'eau n'est pas contraint.

Donc, est-ce qu'il y a des aménagements prévus pour assurer la sécurité des personnes?

1080

Du côté de la Ville aussi, je pense que ça serait intéressant de savoir si, par exemple dans l'accord de développement on a prévu de devoir s'entendre en termes de sécurité incendie, mais en termes de sécurité publique, est-ce qu'il y a des volets qui devront être considérés?

1085

Et de la même façon, on parle des eaux polluées du canal. Ce serait peut-être d'indiquer dans quelle limite, dans quelle mesure est-ce qu'il y a échange d'eau entre le Canal de Lachine et les bassins qui seraient réaménagés?

1090

**M. DENIS MUNGER :**

En attendant, je dois préciser qu'au centre-ville, je connais beaucoup d'édifices où on prévoit pas de stationnement particulier pour leur clientèle, pourquoi prévoir autant de stationnements pour une clientèle potentielle éventuelle, alors qu'il y a un énorme projet qui

1095 s'en vient en parallèle juste à côté? Je trouve excessif ce souci de parquer son char puis ses deux chars puis peut-être ses trois chars, là. Il y a une aberration en quelque part. Excusez.

**LA PRÉSIDENTE :**

1100 On reviendra à l'utilisation de l'automobile par après. Madame Bérubé?

**M. BASIL CAVIS :**

Je demanderais à madame Bérubé de répondre à vos questions.

1105

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Je vous inviterais demain à venir assister à la présentation sur l'approche écologique. Je pense que peut-être on aura l'occasion de vous surprendre par ce qu'on vous présentera.

1110

**M. DENIS MUNGER :**

Je demande pas mieux.

1115

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Alors, je vous y invite. Et j'aimerais par contre, aussi, peut-être apporter un élément de réponse, Monsieur Munger, à votre... Alors, c'est un projet qui comprend 30% d'espaces publics, dont 10% de rues et 20% d'espaces publics. C'est tout à fait l'inverse de ce qu'on rencontre dans les développements standard; généralement, on a plus une voirie autour de 20% et puis des parcs autour de 10%. Donc, en espaces publics on a déjà le double.

1120

Ce qui est aussi intéressant de noter, c'est qu'il y a énormément de cours communes. L'implantation au sol du projet, des bâtiments, c'est très peu élevé. On a une somme importante de cours communes qui sont incluses dans les développements résidentiels et tout ça, ça s'ajoute aux espaces publics. Alors, je pense qu'il y a énormément d'endroits où ça va pouvoir être reverdi.

1125

Pour la question de l'eau, évidemment l'eau qui est dans le Canal de Lachine c'est Parcs Canada qui s'en occupe. Donc, c'est pas un territoire où la SIC a juridiction. Et pour ce qui est de la question des bassins, l'eau sera séparée du Canal de Lachine. Donc, ce seront des bassins qui seront en eau, l'eau sera maintenue en mouvement de manière à éviter que l'eau dégage des odeurs. Cette eau-là sera filtrée et éventuellement ramenée dans le canal. Et l'eau des bassins sera plus propre que l'eau du canal.

1130

1135

La sécurité pour les enfants, tout simplement assurer que les normes de la Ville seront rencontrées, puis à cet effet, je ne sais pas si la Ville à quelque chose à ajouter?

**LA PRÉSIDENTE :**

1140

Madame Nadon?

**Mme JULIE NADON :**

1145

En fait, au niveau des bassins, la profondeur visée est minime. C'est-à-dire qu'au niveau de la réglementation provinciale, déjà, on exige, bon, d'être clôturé quand on a une profondeur de plus 1.5 mètre. Dans le projet, on va aller en deçà de ça. Donc, des bassins peu profonds, et au niveau des aménagements, de façon à ce que ça soit très public et très visuel, donc au niveau des contacts; et j'ajouterais, là, ce que madame Bérubé mentionnait, que les cours intérieures communes permettent aussi la sécurité des enfants.

1150

Donc, au niveau des bassins, c'est ce qui est visé au niveau de conserver des bassins ouverts non clôturés, mais d'une profondeur très minime.

1155

**LA PRÉSIDENTE :**

J'espère que ça répond à vos questions, Monsieur Munger?

**M. DENIS MUNGER :**

1160

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1165

J'inviterais maintenant, Monsieur Denis Harvey. Bonsoir, Monsieur, bienvenue.

**M. DENIS HARVEY :**

1170

Moi, c'est tout simplement d'un côté peut-être un peu moins... qui fait différent un peu de ce qui est discuté, du côté cycliste. Moi, je suis un cycliste qui utilise la piste cyclable tous les jours depuis une couple d'années puis je l'apprécie beaucoup.

1175 Et puis je remarque présentement, c'est peut-être pas le plus gros intérêt dans votre projet, puis je peux bien comprendre que vous avez probablement d'autres choses ou probablement d'autres priorités, mais j'avais deux questions à ce niveau-là. Probablement que vous n'êtes pas rendu à cette étape-là, mais du point de vue mesures temporaires, parce que je vois que le projet va durer une couple d'années... parce que je veux juste vous rappeler que la piste cyclable dans le Vieux-Port a un gros impact durant l'été. Moi, je l'ai prise une couple de fois puis même avoir de la difficulté à embarquer sur la piste cyclable tellement que le flot est intense au mois de juillet.

1180 Donc, c'est un aspect important à mon avis, même du point de vue impact sur le Vieux-Port lui-même. Vous allez peut-être rire, mais je pense que le Vieux-Port en souffrirait que la piste cyclable meure un peu à ce niveau-là.

1185 Donc, ma première question c'était... évidemment, je suis un peu tôt, mais est-ce qu'il y a des mesures temporaires pour cette piste cyclable-là, parce qu'évidemment elle va être maganée pas mal durant les travaux? Est-ce que, évidemment, vous avez prévu des choses à ce niveau-là pour l'instant? Je ne penserais pas.

1190 **LA PRÉSIDENTE :**

1195 Mais rassurez-vous, Monsieur Harvey, vous n'êtes pas tôt du tout, c'est un projet qui est prévu s'échelonner sur une dizaine d'années, puis on sait que le parc linéaire du Canal de Lachine est très sollicité, alors c'est une préoccupation qui, je suis sûre, rejoint beaucoup d'usagers.

Monsieur Cavis?

1200 **M. BASIL CAVIS :**

Merci pour la question. Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre concernant vos préoccupations sur la piste cyclable. Monsieur Sylvestre?

1205 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Merci. Alors, c'est une juste préoccupation parce que c'est la nôtre aussi. Moi, personnellement aussi je suis cycliste, puis je l'aime bien cette piste-là aussi.

1210 Alors, vous avez compris qu'il y a un réaménagement quand même important qui est prévu avec la réouverture des bassins, qui touche aussi l'enceinte de la propriété de Parcs Canada, mais l'intention est de maintenir la piste cyclable ouverte tout le temps. Elle sera peut-être détournée, il y aura peut-être des mesures temporaires ou un parcours temporaire qui sera réorganisé, c'est quelque chose qu'on doit discuter avec Parcs Canada.

1215 **M. DENIS HARVEY :**

Oui. O.K. Parce que, évidemment, temporaire veut pas dire nécessairement, à mon avis, aller dans la Ville, parce qu'à ce moment-là, toute la beauté de la chose va être détruite, puis à ce moment-là peut-être que les gens ne la prendront plus.

1220

**M. ALDO SYLVESTRE :**

C'est un équipement collectif montréalais qu'on reconnaît très bien et qu'on veut garder.

1225

**M. DENIS HARVEY :**

C'est très important.

1230

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Absolument. Par ailleurs, je dirais aussi qu'il y a d'autres pistes cyclables qui sont juste au nord de la propriété et qui font partie du réseau de transport de Montréal aussi, et que notre projet s'insère dans ça, là. Il sera accessible par la rue Richmond en particulier.

1235

**M. DENIS HARVEY :**

Parfait. En autant que la Ville mette son grain de sel là-dedans, c'est ça qui est important.

1240

Bon, deuxième question...

**LA PRÉSIDENTE :**

1245

Si vous me permettez, Monsieur Harvey, j'aimerais savoir de la part de la Ville si vous avez un mot à dire dans la gestion de chantier pour le maintien de la fluidité de circulation piétonne et cyclable dans le parc linéaire du Parc de Lachine?

**Mme JULIE NADON :**

1250

Vous permettez, j'aimerais rediriger la question vers, peut-être, monsieur Tremblay.

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1255 Bien, pour le maintien de la circulation pendant les travaux, la circulation piétonne et cycliste, c'est certain que le lien cyclable va devoir être maintenu, puis en ce sens-là les terrains appartiennent à Parcs Canada qui vont aussi voir à ce que les piétons et les cyclistes puissent circuler le long du Canal en tout temps.

1260 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais plus spécifiquement, est-ce que la Ville peut avoir des exigences à ce niveau-là ou parce que le terrain appartient à Parcs Canada, ça relève exclusivement de Parcs Canada en termes de gestion de chantier?

1265

**M. STÉPHANE TREMBLAY :**

1270 Non. On va s'assurer, parce qu'on va quand même avoir la vision d'ensemble du chantier, tous les aspects touchant à Parcs Canada, on va travailler avec Parcs Canada aussi, puis, nous, voir à ce que nos exigences soient respectées sur le domaine public et le domaine de Parcs Canada.

**LA PRÉSIDENTE :**

1275 Merci. Votre deuxième question, Monsieur Harvey?

**M. DENIS HARVEY :**

1280 Oui, rapidement. Tout simplement, j'avais remarqué que la piste cyclable qui était prévue, là, la nouvelle piste cyclable, plutôt, parce qu'elle est entrecoupée des bassins, là, ce moment-là... l'ancienne piste cyclable, elle avait plus ou moins deux parties : une cyclable puis une qui l'était moins pour piétons. Si vous l'avez pris un peu, vous avez remarqué, plus sur le bord, là, il y avait une partie piétonnière puis une partie piste cyclable.

1285 Là, ce que je remarque si on regarde sur le schéma présentement, c'est malheureux, mais on passe de deux choses à une, là. C'est assez clair, on passe de simplement une passerelle de deux voies à une voie. Donc, évidemment, à mon avis, il manque une passerelle sur chaque enjambée, si on peut dire.

1290 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

1295 Oui. Monsieur Sylvestre répondra à la question concernant la piste cyclable.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1300 Je me permets de faire référence au plan. Alors, ici, le trait jaune est indiqué par-dessus les passerelles qui sont illustrées sur notre plan. C'est un plan image, ça. L'aménagement de tout cet espace-là reste à définir.

**M. DENIS HARVEY :**

1305 O.K.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

1310 Et puis ce qu'on a compris avec les échanges qu'on a eus avec la Ville et autant avec les gens de Parcs Canada, ça nous prend une passerelle d'une largeur minimale, là. C'est six mètres à peu près qu'on est en train d'envisager. Mais je vous avoue qu'on n'a pas eu de discussions quant à l'aménagement précis de tout ça, puis je pense que la séparation entre pédestres et cyclistes est importante ici aussi. Alors, ça sera tenu en compte.

1315 **LA PRÉSIDENTE :**

Si je comprends votre réponse, c'est que dans le fond, la bande dédiée à la circulation piétonne ou cyclable conserverait la même largeur, ce serait de part et d'autre de la bande que...

1320

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Moi, j'avancerais même, Madame, que la piste cyclable et le sentier piéton seront plus larges que ce qui est existant maintenant.

1325

La problématique qui existe devant le marché Atwater, où est-ce qu'on a une passerelle de trois mètres de large, on nous a déjà présenté que c'est beaucoup trop étroit, ça. Alors, il y a une volonté d'apporter des équipements plus appropriés pour le flot de circulation qui sera là.

1330 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça peut faire partie des critères à l'accord de développement, le maintien d'une largeur minimum pour la piste cyclable le long du parc du Canal de Lachine.

1335 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

On n'a pas prévu une telle disposition dans l'accord de développement parce qu'il s'agit d'un équipement fédéral et on ne peut pas, la Ville ne peut pas imposer, par un accord de développement où le Gouvernement fédéral n'est pas signataire non plus, une telle exigence. Ça va se passer dans les discussions avec Parcs Canada et on peut s'attendre à ce que tout le monde va aller vers le bon sens, là.

**M. DENIS HARVEY :**

1345 Parfait, merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Harvey. Madame Karina Montambeault.

1350

Bonsoir, Madame.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1355

Bonsoir. Mon nom c'est Karina, peut-être parce que ça a été mal épilé.

**LA PRÉSIDENTE :**

Non. J'avais pas mes lunettes, je m'excuse.

1360

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

O.K. Excusez-moi. Ma question, en fait, elle s'adresse à la fois au promoteur et à la Ville de Montréal. Je représente le POPIR comité logement, qui est un comité de logements qui intervient à Petite-Bourgogne, Saint-Henri, Ville Émard, Côte-St-Paul et j'ai aussi le mandat du Comité habitation de la coalition de la Petite-Bourgogne.

1365

D'abord, on va commencer avec les fleurs. C'est quand même bien qu'il y ait 400 unités de logements sociaux et communautaires sur le projet. Cependant, si on considère que le terrain du tri postal c'est un ancien terrain public fédéral, donc on ne parle pas d'un

1370

promoteur privé qui veut développer sur son propre terrain, mais quelque chose qui appartenait à la collectivité.

1375 Ensuite, considérant même qu'avec un promoteur privé, qui à un moment donné avait eu des pourparlers avec la SIC pour acheter le terrain où on nous offrait, avec le milieu, là, jusqu'à peu près 25% de logements sociaux et communautaires dans les pourparlers.

1380 Considérant que 230 000 \$ pour un quatre et demi, c'est très cher pour ce qu'on qualifie de logement abordable, même pour une classe moyenne avec deux salaires. Je me demande comment des gens pourraient facilement faire l'acquisition d'un appartement qui va être somme toute un quatre et demi. Ça fait qu'on peut pas mettre tant d'enfants que ça dans un quatre et demi à 230 000 \$.

1385 Considérant que les besoins en logements sociaux dans le Sud-Ouest sont immenses, on parle de plus de 1 200 personnes qui attendent des HLM.

1390 Considérant que les personnes qui vont acheter les condos, c'est pas des gens du Sud-Ouest, c'est probablement des gens qui sont beaucoup plus fortunés que la population qui est traditionnelle. Ça fait bien des considérants, mais je pense qu'il faut que vous ayez ça en tête.

1395 Considérant qu'en ce moment, Montréal, pour les familles, ce qui est très bien que vous ayez une préoccupation, mais au niveau du logement locatif résidentiel, le taux d'inoccupation est de .6% en 2007 pour des logements de quatre chambres à coucher et plus.

1400 Considérant que la Ville doit conclure, ce que vous appeliez tantôt, un accord de développement, donc elle a un levier politique parce qu'il y a des modifications règlementaires, puis vous avez quand même la volonté politique de mettre du logement social et communautaire, ma question ce serait : y aurait-il pas lieu de soit mettre un peu plus d'argent dans ce que vous appelez le financement au promoteur pour la partie des infrastructures locales ou créer encore de meilleures conditions pour qu'on aille peut-être un pourcentage d'unités de logements sociaux qui soit plus élevé. Dans d'autres projets, on nous disait tantôt qu'il y avait eu du 25%, O.K. ? Donc, le 15% de la politique d'inclusion, ça peut être plus élevé que ça, il y a des précédents, donc est-ce que ça serait possible, quand vous allez négocier cette entente-là, d'essayer d'aller chercher plus d'unités de logement social dans ce développement-là?

1405 Donc, ça serait ma première question.

1410 Je pense que sans tout défaire le projet, il y a sûrement moyen d'aménager des choses pour tenir compte des besoins de la population.

Et la deuxième c'est : dans votre accord de développement...

1415 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Montambeault, on va les prendre une à la fois.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1420

O.K. Excusez-moi.

**LA PRÉSIDENTE :**

1425

Non, non, c'est correct. Donc, qu'est-ce qui a motivé la cible de 20% de logement social et est-ce que c'est une cible qui peut être modifiée en termes de planification, Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

1430

Merci beaucoup pour vos commentaires et votre question. La politique d'inclusion à la Ville de Montréal vise 30% de logements abordables sociaux, 15% sociaux, 15% abordables. Notre société a excédé ce montant, en incluant 20% de logements sociaux sur le site.

1435

Il y a divers besoins qu'on a considéré quand on a préparé le plan directeur pour le projet, divers besoins incluant espaces verts, incluant accès au Canal et d'autres préoccupations qui nous ont été soulevées par la communauté. Il faut tous les considérer quand on met ensemble un plan d'ensemble.

1440

C'est important aussi d'avoir une bonne mixité de tenures sur le site, incluant les logements sociaux abordables et au taux du marché.

1445

Et quand on regarde les pourcentages, il faut aussi souligner que les logements sociaux qui sont inclus sur le site et le 20% incluent une bonne partie qui va être des logements pour les familles, que c'est des logements quand même plus grands que les logements typiques sociaux, qui aident aussi pour le projet et le plan directeur.

**LA PRÉSIDENTE :**

1450 Madame Davis, oui? Allez-y.

**Mme JULIA DAVIS :**

1455 Oui. Effectivement, c'est très important le point que monsieur Cavis vient d'amener. Effectivement, si on avait mis... on comprend que le 15% c'est un indicateur qui peut être vu de plusieurs façons.

1460 Si on avait, par exemple, au lieu d'avoir 200 logements pour familles, donc on parle des logements quand même de trois chambres à coucher et plus, si on remplaçait ces 200 logements pour familles par 100 logements pour familles puis 100 petits logements, bien on arriverait évidemment à plus que 15%. Donc, on ne veut pas tomber ce débat-là.

1465 Vous avez dit qu'il y avait des projets où il y avait 25% de logements sociaux, j'en connais pas. Depuis qu'on travaille, depuis 2001, dans la réalisation d'à peu près 1 200 logements sociaux par année, les projets d'inclusion qu'on a faits, puis on en a fait plusieurs, c'est plutôt de l'ordre de 15; 20, c'est assez exemplaire.

1470 On sait qu'il y a beaucoup de besoins dans le Sud-Ouest, mais on peut pas non plus mettre tous les logements sur le même site. On a, comme vous le savez et je le sais très bien, on a d'autres projets dans le Sud-Ouest, puis ça va me faire plaisir de vous soumettre la liste des autres projets.

1475 Et je pense que l'autre chose qui est exceptionnelle c'est que le projet, et je pense qu'on le voit dans le... peut-être que pour vous c'est pas la réponse satisfaisante, mais le projet est exemplaire, non seulement dans le fait qu'il inclut des logements pour familles, pas juste des logements familles sociaux, mais des logements familles privés, mais également des espaces exceptionnels qui vont être disponibles pour ces ménages-là. Parce qu'il ne faut pas oublier que c'est un site assez dense et qu'il faut avoir assez d'espaces aussi pour que tout ce monde là peut bien vivre sur le site.

1480 Et un autre élément – et ça va me faire plaisir aussi d'amener cette statistique-là, que j'ai pas avec moi ce soir, mais dans le cadre de d'autres projets qu'on a faits dans le Sud-Ouest, le projet Nordelec ou Imperial Tobacco, c'est pas vrai que... il y a du monde dans le Sud-Ouest, des ménages qui peuvent acheter des logements privés.

1485 On parle des revenus, quand je regarde... par exemple, on a parlé d'un logement de 200 000 \$, selon nous, ça prend un revenu de 60 000 \$ à 70 000 \$. Je dis pas que tout le monde a 60 000 \$ à 70 000 \$, mais je dis que dans le Sud-Ouest, il y a des ménages qui ont des revenus, qui peuvent aussi accéder à des logements abordables.

1490

Je pense que c'est tout.

**LA PRÉSIDENTE :**

1495

Donc, vous essayez de penser à tout le monde. Est-ce que je comprends dans votre réponse qu'il y a comme une règle non écrite, quand on veut de la mixité, on veut éviter la ghettoïsation, donc quand on vise la stratégie d'inclusion, dans le fond, en disant 15, 15, avec un 30%, c'était dans ce sens-là?

1500

**Mme JULIA DAVIS :**

Bien oui, mais aussi il faut comprendre qu'à la Ville de Montréal, on gère à peu près, comme je disais, 1 200 unités par année pour l'ensemble de la Ville.

1505

Donc, vous comprendrez déjà que 400 logements sur un site, c'est immense. S'il n'y a pas assez de logements sociaux dans le Sud-Ouest, il y a beaucoup d'autres quartiers qui prétendent qu'ils ont autant de besoins. Donc, c'est également une question de répartition dans l'ensemble de la Ville

1510

Donc, déjà on trouve que 400... nous, on est très, très contents, on est très contents ici que vraiment l'aspect familiale, là, c'est extrêmement important. C'est vraiment une première qu'on a autant de familles dans la partie... des grands logements comme ça, donc oui, puis à un moment donné, il y a une certaine mixité à viser.

1515

**LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Jacobs?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

1520

Si vous me permettez, je pense que madame Montambeault a fait valoir deux points assez intéressants : un qui porte sur le concept d'abordable. Je pense que le concept d'abordable est quand même un peu flou et je me demande s'il y a des études de marché de disponibles dans le quartier, qui auraient démontré que, effectivement, il y a une population qui peut 230 000 \$ l'habitation, et je pense aussi le fait que la taille de la famille entre en jeu : c'est pas forcément un ou deux enfants, ça pourrait être trois ou quatre.

1525

1530

Et je me demande tout simplement s'il y a des chiffres à l'appui de la proposition qui propose 15% et 15%. Je comprends, on peut accepter ça, mais en effet, est-ce que le projet va répondre à des besoins dans l'environnement « proximatif » du projet?

**M. BASIL CAVIS :**

Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à votre question.

1535

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Alors, Monsieur, moi, je peux répondre à une partie de votre question. Vous avez touché deux aspects : l'aspect abordable, puis les études de marché par rapport à l'abordable, je pense que ça relève de la Ville de voir s'ils ont ce genre de chose là.

1540

Mais la question sur les typologies qui rejoignent les différentes familles, je dois dire que quand on a développé la programmation pour les logements sociaux, on l'a fait de concert avec l'organisme Bâtir son quartier, et ils nous ont donné une série de typologies, et cette typologie varie du deux chambres à coucher à du quatre chambres à coucher avec la majorité autour de... je me rappelle pas de la proportion exacte, puis ça me ferait plaisir de la partager avec vous, là, mais il semble que c'était davantage des trois chambres à coucher, après ça, deux chambres à coucher et quelques quatre chambres à coucher. C'est une répartition qui avait été validée ou avancée par Bâtir son quartier.

1545

1550

Alors, elle vient, en ce sens, en réponse aux besoins du quartier.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Et le 232 000 \$ était pour deux chambres à coucher?

1555

**M. ALDO SYLVESTRE :**

C'est un programme de la Ville, celui-là.

1560

**Mme JULIA DAVIS :**

Je vais mettre une diapo, ça va aider la discussion, je pense. En fait, bon, toute la question abordable c'est tout un débat, évidemment.

1565

C'est quoi abordable? La définition d'abordable, on peut regarder de plusieurs manières, mais une, c'est un peu la définition traditionnelle, qu'un ménage ne paye plus que 30% de son revenu brut pour son loyer ou son hypothèque.

Et, bon, la première question où – on n'a pas fait une étude de marché, mais on le sait avec l'analyse des données de Statistique Canada que dans le Sud-Ouest, il y a des ménages qui peuvent accéder à des projets qui sont disponibles actuellement.

1570

1575 Comme je disais tantôt, c'est pas la première fois qu'on est en consultation pour des projets qui incluent du logement abordable. Il y a le projet Nordelec, il y a le projet Imperial Tobacco, il y a Griffintown. Ce sont tous des projets qui ont des composantes abordables et dont une partie des logements va être accessible au monde autour. Puis on ne dit pas ici... on parle d'un certain pourcentage, mais il va y avoir également d'autres choix pour les logements qui vont coûter plus cher.

1580 Quand je parle de 235 000 \$, je vais vous expliquer un peu pourquoi on parle de ça, parce que comme ça, ça arrive comme un cheveu sur la soupe. C'est parce qu'on a à la Ville un programme d'accession à la propriété où on donne une subvention pour aider les premiers acheteurs à acheter à Montréal, et en 2009, les paramètres de ce programme sont ce que vous voyez sur l'écran. En 2011 et 2012, bien, on peut imaginer que les prix d'achat maximal, ils vont être augmentés un petit peu.

1590 Donc, qu'est-ce ça dit? Ça dit que si un ménage achète pour la première fois une nouvelle propriété et il n'a pas d'enfant et il paye 180 000 \$ ou moins, il va avoir une subvention de 6 500 \$. Et le deuxième cas, c'est un ménage avec au moins un enfant, qui achète pour 235 000 \$, on lui donne une subvention de 10 000 \$.

1595 Donc, c'est un exemple de qu'est-ce que ça peut être un logement abordable. Et la SIC nous confirme que dans le projet, il y aura 10% de logements qui vont être parmi les logements privés et qui vont correspondre aux critères... bien, aux critères du jour en 2011. Donc, je pense que quand même, c'est une composante raisonnable.

**LA PRÉSIDENTE :**

1600 Peut-être en complément à votre question, Madame Montambault – pour monsieur Lalonde : vous nous avez indiqué dans votre présentation que le règlement portant sur les infrastructures municipales avait été amendé en 2008 pour faciliter, inciter, en fait. les promoteurs à construire des ensembles familiaux.

1605 Je me demandais, quelle est la définition d'un ensemble familial?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

1610 C'est un logement d'une superficie... j'ai pas en tête les dimensions exactes du logement. Premièrement, on exclut d'emblée les maisons unifamiliales, les cottages isolés, jumelés. L'intention de la Ville n'est pas d'encourager ce type de logements familiaux, on les connaît très bien, on veut encourager les logements dans des bâtiments de forte ou moyenne densité de construction. Donc, on parle d'une superficie minimale, donc je ne me souviens pas exactement la superficie, c'est autour de 110 mètres carrés, je pense, pour un logement familial.

1615

Et ce logement-là doit être dans les étages inférieures du bâtiment, donc pour faciliter l'accès des enfants au niveau du sol. Il y a d'autres critères où on indique que ce règlement-là s'applique aux ensembles de 1 000 logements et plus, ce qui est le cas maintenant.

1620

Dans le cas particulier du projet des Bassins du Nouveau Havre, il y a une limitation dans le règlement quant au nombre d'étages. Actuellement, on ne pourrait pas subventionner des bâtiments supérieurs à six étages et ça pourrait être une contrainte dans ce cas-là.

1625

Il est donc envisagé, de la part de la Ville, de proposer aux autorités municipales un petit ajustement à ce règlement-là, de façon à ce que le projet puisse encourager la construction des ensembles familiaux, même pour des bâtiments qui pourraient avoir sept ou huit étages.

1630

La décision n'est pas encore prise, évidemment, ce sera une proposition qui sera étudiée par l'administration municipale.

**LA PRÉSIDENTE :**

1635

En fait, ma question c'était parce qu'avec la diapositive qu'on a à l'écran, on voit que dans certains cas, l'aide financière, il y a une partie qui est directe au nouvel acheteur, mais avec le règlement sur les infrastructures, il y a une partie du coût, donc d'achat maximal, qui serait aussi subventionnée, si je comprends bien?

1640

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

1645

Il s'agit d'une contribution municipale au coût de construction des infrastructures, donc de la rue qui va desservir ces logements-là. Évidemment, cette contribution de la Ville fait que pour le promoteur, ça leur donne un peu plus d'argent pour pouvoir, par la suite, réduire un peu le coût des terrains, soit pour les futurs acheteurs, soit pour le groupe de ressources techniques qui serait appelé à construire, dans le cas présent, des logements sociaux.

**LA PRÉSIDENTE :**

1650           Merci, Monsieur Lalonde. La parole est à vous, Madame Montambeault.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1655           Oui, je voulais juste vous dire, on est très content, là, qu'il y ait du logement pour familles, je ne voudrais pas que vous pensiez que mon intervention était à l'effet contraire, même que c'est très bien qu'il y en ait. C'est un besoin dans la communauté, je vous l'ai dit tantôt avec les statistiques. Donc, on salut la présence des 400 unités. On pense juste qu'il y aurait peut-être possibilité d'en avoir un peu plus.

1660           Ma deuxième question, puis je voudrais juste dire aussi un petit commentaire : quand on parle de ghetto, on parle tout le temps de ghetto de pauvres; des fois, il faudrait se poser la question si des ghettos de riches, ça existe aussi. Moi, je pense que oui. Mais ça, on le dit jamais, par exemple, parce que ça dérange pas trop.

1665           Ma deuxième question, c'est : dans le contrat de développement, est-ce qu'il va être possible d'exiger d'avoir des garanties pour que les unités de logements sociaux et communautaires se développent dès le début du projet?

**LA PRÉSIDENTE :**

1670           Monsieur Lalonde, dans l'accord de développement, est-ce qu'il est prévu un phasage dans la réalisation des travaux de façon à inciter le promoteur ou les promoteurs à construire d'abord les logements sociaux et abordables?

1675           **M. CHRISTIAN LALONDE :**

1680           On n'est pas rendu là. Ce qui est prévu, c'est qu'il va y avoir une date d'échéance et un programme pour la construction des infrastructures et des bâtiments, subséquentement, mais on n'a pas prévu que les logements abordables seraient faits à une date particulière.

1685           Pour ce qui est des logements sociaux, évidemment, il va falloir conclure une entente plus spécifique là-dessus. Évidemment, à ce moment-là, la date devra être déterminée, mais quelle sera cette date? Je ne le sais pas aujourd'hui.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

O.K.

**LA PRÉSIDENTE :**

1690            En complément à votre question, Madame Montambeault, c'est que, bon, vous demandez s'il est possible de les construire d'avance. On nous dit qu'il n'est pas prévu d'avoir de critères, mais on comprend aussi que les promoteurs pourraient avoir intérêt à les vendre en dernier. Donc, est-ce qu'on peut prévoir que ce soit au fur et à mesure? Est-ce que c'est quelque chose qui peut se mettre dans un accord de développement?

1695

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

1700            C'est toujours possible si les deux parties sont d'accord. Il faudrait que la Société immobilière du Canada trouve que l'idée est intéressante et que ça puisse se faire et que la Ville également trouve que c'est intéressant. À ce moment-là, s'il y a entente, on va signer l'entente et on pourrait prévoir ce type de disposition.

**Mme JULIA DAVIS :**

1705            Bien nous, il n'y a pas de problème. Dans plusieurs des projets, c'est la façon qu'on travaille. De toute façon, on n'aura probablement pas 400 unités dans une année. Donc, la première année, on pourrait faire une première phase.

1710            C'est la façon qu'on a travaillé dans le Nordelec, par exemple, où il y a deux projets différents de logements sociaux. Donc, il y en a un qui est dès l'année un, puis l'autre, je me rappelle plus s'il y a une date pour la deuxième phase, mais c'est tout à fait dans la mesure du possible.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1715

1720            Bien, je pense que ça serait souhaitable que ça se fasse, d'autant plus que nous, les comités de logements avec les groupes de ressources techniques et d'autres instances, on se bat pour avoir de l'argent du provincial, pour avoir des unités de logements et c'est tout le temps une bataille d'année en année. Donc, si on peut réaliser, pendant qu'on a des unités puis qu'on a quelque chose qui peut être mis sur la table pour le bien-être de la collectivité, ce serait souhaitable. Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1725            Merci à vous, Madame. J'inviterais maintenant monsieur Gilles Maillé.

Bonsoir, Monsieur.

**M. GILLES MAILLÉ :**

1730

Bonsoir Mesdames, bonsoir Messieurs. Alors, quelques questions, en fait plusieurs questions. Je vais essayer d'être structuré.

1735

On parle abondamment de qualité de vie et de qualité offerte aux familles qui seront appelées à demeurer, finalement, à résider à l'intérieur de projet. J'aimerais que madame Bérubé revienne sur le plan d'implantation et nous explique un peu plus en détail de quelle façon l'aménagement va permettre d'accompagner ces familles-là dans leur qualité de vie au fil des années?

1740

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous pouvez être un peu plus spécifique dans votre question, Monsieur Maillé?

1745

**M. GILLES MAILLÉ :**

1750

Bien, dans les faits, c'est parce qu'on donne énormément de place au projet au niveau des familles. En fait, c'est un projet pour l'habitation résidentielle. On a des logements, finalement, organisation, où on se retrouve avec plusieurs chambres. Donc, on s'attend à avoir des familles en bas âge.

1755

Et dans l'aménagement qui est proposé, on a tantôt compris qu'il y avait des espaces publics qui étaient réservés directement dans l'aménagement et dans la structure des bâtiments qui, finalement, se développe vers l'est du projet, on se retrouve à avoir beaucoup de cours intérieures.

1760

Donc, je veux simplement comprendre comment la qualité de vie au niveau des espaces extérieurs va finalement être articulée, quel type d'aménagement il va y avoir au-delà des espaces publics pour vraiment comprendre comment est-ce qu'on va accorder une qualité de vie à ces familles-là qui vont être accueillies.

1765

Nous, on a une préoccupation. En fait, moi, principalement, j'ai une préoccupation sur la densité du projet en termes d'impact sur, finalement, sur plusieurs facteurs, des facteurs d'ailleurs qui n'ont pas été actuellement très abordés dans les discussions, que ça soit au niveau finalement des impacts associés aux cônes visuels, qui sont déjà des éléments qui devraient être discutés et qui ont été occultés de toutes les discussions jusqu'à présent.

1770 Il y a des impacts par rapport à l'ensoleillement et il y a des impacts par rapport, finalement, aux phénomènes éoliens qui seront finalement créés par l'organisation générale du projet.

1775 Alors, tout ça va avoir finalement, sûrement aussi, une influence sur la qualité de vie des gens qui vont résider et j'aimerais comprendre de quelle façon on va avoir des mesures de mitigation acceptables.

**LA PRÉSIDENTE :**

1780 Je vous remercie pour vos précisions. Alors, si je comprends bien votre préoccupation, c'est qu'avec un projet qui propose une densité assez élevée, comment est-ce que les aménagements au sol ont été prévus de façon à minimiser l'ensemble des impacts qu'on connaît et que vous avez énumérés pour faciliter une vie citoyenne sur le site même. Donc, Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

1785 Merci pour vos questions. Je demanderais à madame Bérubé d'y répondre.

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1790 On va les prendre une à une. Alors, pour répondre à une première question qui concerne la vie des familles en milieu urbain, ce qu'on propose, c'est qu'on propose... puis d'ailleurs ça va dans le sens de la politique ou dans le sens des subventions qui seront faites pour la famille, c'est qu'on propose que les logements pour familles soient dans les quatre premiers étages du bâtiment et ceci pour plusieurs raisons.

1795 Alors, ici, on présente des coupes types. Bon, ça peut être différent, il peut y avoir différentes organisations. On pourrait, par exemple, sur les quatre premiers étages, 1, 2, 3, 4, on pourrait avoir au rez-de-chaussée un logement qui est complètement traversant. Donc, accès directement à partir de l'allée piétonne, le logement est traversant, accès direct à la cour à l'arrière.

1800 On pourrait avoir un deuxième logement, accès direct depuis l'allée piétonne; un logement totalement traversant, accès, peut-être, avec des escaliers à l'arrière.

1805 Et pour les étages supérieurs, on pourrait, les trois et quatrième, on pourrait penser accès directement de la rue, un peu comme nos triplex montréalais et de là, du troisième étage, on pourrait, avec un escalier intérieur, avoir un logement sur deux étages.

1810 Ce que ça va permettre, c'est que ça va permettre dans le fond que toutes les familles puissent accéder directement des allées piétonnes, pas nécessairement passer à travers les lobbys d'ascenseurs, donc pouvoir amener les vélos, pouvoir amener les poussettes, pouvoir vraiment faire comme les rues montréalaises, avoir accès depuis la rue.

1815 Ce qu'on propose aussi, c'est qu'on propose des connexions qui sont directement faites à partir des logements dans les cours communes; et les cours communes sont suffisamment grandes pour permettre, par exemple, d'y installer des jeux pour enfants. Donc, aussi quand on est au rez-de-chaussée, premier, deuxième, on est capable d'avoir un contact visuel à la cour, ce que les parents aiment faire à partir des logements puis pas nécessairement être dehors tout le temps, dépendamment l'âge des enfants.

1820 Donc, ça c'est vraiment par rapport à l'organisation des logements versus les cours communes.

1825 Tous les ensembles résidentiels auront des cours communes. Alors, c'est pas nécessairement seulement qu'un ensemble résidentiel, mais tous en auront, de tailles différentes, mais tous en auront.

1830 Ce qu'on s'est assuré aussi, c'est que les bambins puissent avoir du soleil dans les cours. Donc, on a fait en sorte que la largeur des cours en fonction de la hauteur des bâtiments qui sont tous aux pourtours des cours permettent qu'il y ait de l'ensoleillement pour une bonne partie de la journée, ce qui est important quand les enfants jouent dehors. On ne veut pas se retrouver nécessairement avec des cours à l'ombre.

1835 On s'est aussi préoccupé d'avoir un espace de parc. Donc, le bassin numéro 3 dans la partie supérieure, parce qu'on a dit que les bassins ce n'était pas nécessairement tous des espaces bleus, il y avait aussi des espaces verts, donc il y avait la possibilité, par exemple, d'avoir des pourtours de bassin qui sont exprimés, mais au lieu d'avoir de l'eau dans le bassin, ça serait un équipement de jeu. Et c'est ce qu'on a prévu dans la partie nord du bassin 3, c'est un grand parc de jeux, utilisable par tous les enfants.

1840 Je pense aussi qu'à l'intérieur d'un projet qui a 2,7 millions de pieds carrés, il y aura la possibilité d'accueillir des services de garde, des centres de petite enfance qui vont contribuer à amener une structure que les familles recherchent, puis je pense que les besoins dans les garderies sont exprimés et ne sont pas comblés.

1845 Il y a aussi la possibilité pour les familles, quand on pense qu'on va en accueillir plusieurs, c'est que ça crée un sentiment d'appartenance. Quand on a une famille puis qu'on a des bambins, on sait qu'on veut pas se retrouver isolé avec des gens qui n'en ont pas.

1850           Donc, d'être capable d'offrir une infrastructure qui va accueillir des familles. Je pense que ça va faire boule de neige, dans la mesure où les gens vont vivre avec d'autres familles puis il va se dégager un sentiment de partage qu'on a quand il n'y a pas simplement que quelques familles distribuées dans des immeubles à logements avec des ascenseurs.

1855           Alors, je pense que tous ces éléments-là vont contribuer à générer une vie familiale qui va pouvoir éclore sur le site. Enfin, c'est ce qu'on propose. Alors, ça, c'est la première des choses.

1860           La deuxième des choses, vous avez traité de la question de la densité. C'est un site central, c'est quand même un site qui a une densité moyenne autour de 3,8. Alors, dans les sites centraux, on peut aller jusqu'à une densité de 6. C'est quand même pas une densité extraordinaire pour un milieu urbain. Et dans l'approche écologique qu'on a utilisée, ça dit clairement que ce sont les milieux urbains qu'on doit densifier; ce ne sont pas les milieux en banlieue, mais les milieux où on retrouve déjà des équipements, des infrastructures et qu'on veut les rentabiliser. C'est dans ces endroits-là qu'on doit densifier.

1865           Par contre, quand on utilise une approche écologique, la densité doit avoir une contrepartie, et cette contrepartie-là est apportée par la somme des espaces publics et des espaces libres.

1870           Le projet a seulement 38% d'implantation au sol en construction, ce qui laisse l'équivalent de 62% en allées piétonnes, en espaces verts, en cours communes. Donc, on a beaucoup plus d'espaces libres que d'espaces construits. Et on pense que ça, c'est la qualité qui doit être la contrepartie à la densité.

1875           Alors, je dirais que c'est ce qu'on a réussi à apporter, en fait, c'est ce qu'on souhaite apporter dans le projet quand on y propose une densité; ça vient, ça fait comme une paire.

1880           Alors, ça, c'est, je dirais, les éléments qui me viennent à l'esprit pour vous répondre sur cette question.

1885           Et toute la question des cônes visuels, la question de l'ensoleillement, la question des microclimats, c'est quelque chose qu'on va aborder de plus longue haleine dans la présentation de demain, qui va être sur l'approche écologique, et je pense qu'avec tout le matériel visuel qu'on a puis les explications, je vous inviterais peut-être à y venir et, entre autres, on aura une diapositive qui présente l'ensoleillement, les règles de la Ville et comment on a calibré toutes les cours communes pour s'assurer qu'à la fois les espaces publics et les cours communes sont ensoleillés ou, enfin, ont une plage d'air importante d'ensoleillement.

1890            Alors, je pense que tout le matériel demain pourrait répondre plus aisément à votre question, s'il vous est possible de la reporter à demain.

**M. GILLES MAILLÉ :**

1895            Pas de problème.

**LA PRÉSIDENTE :**

1900            J'aimerais peut-être ajouter à votre question, parce qu'on a une réponse ici, on a l'impression qu'on parle toujours de familles avec jeunes enfants, mais je me trompe peut-être, mais la stratégie de la Ville pour essayer de retenir les familles à Montréal vise aussi les familles avec ados. Et dans quelle mesure est-ce que les aménagements proposés répondent aux besoins d'une famille avec adolescents?

1905            On sait que les adolescents ont des besoins très différents en termes d'aire de jeu. Il faut que ça soit pas trop loin, mais pas trop proche de la maison. Donc, je vais un peu à la pêche. Je ne sais pas si vous y avez pensé en termes d'aménagement ou si, finalement, la stratégie s'applique à tous types de familles?

1910            **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1915            Oui. Je pense qu'il y avait quelque chose qui m'avait d'ailleurs frappée quand on avait eu l'atelier qui traitait de comment on intègre les projets d'habitation en milieu urbain, et il y avait des gens qui avaient mentionné que la proximité du Canal de Lachine qui, lui, mène dans le Vieux-Port où il y avait beaucoup d'activités qui étaient offertes aux ados, il semblait que c'était vraiment un endroit fabuleux pour que les ados puissent venir résider avec leurs parents. Et aussi, je pense que les ados, à un certain âge, recherchent la proximité du centre-ville, donc de se retrouver sur la rue Sainte-Catherine, dans le quartier latin, dans le quartier des spectacles, éventuellement.

1920            Alors, on sait que tous ces quartiers-là sont à peu près à une quinzaine de minutes de marche où les ados vont même pouvoir y revenir à pied après la soirée. Donc, je pense que c'est un quartier, c'est un quartier qui est accessible par le transport en commun. Donc, les ados peuvent aisément utiliser le transport en commun pour s'y rendre. Donc, je crois que ça leur donne suffisamment de terrains de jeux à proximité.

1925            **LA PRÉSIDENTE :**

1930            Merci. Avant de vous demander quelle est votre deuxième question, j'aimerais indiquer que nous allons fermer le registre pour ce soir. Il y a encore beaucoup d'intervenants qui se sont inscrits. Je ne pense pas que nous aurons le temps de passer tout

1935 le monde ce soir si on veut finir à une heure raisonnable. Donc, on va essayer d'aller le plus vite possible, mais ceux qui n'auront pas réussi à poser leurs questions ce soir, si vous pouvez revenir demain, vous serez les premiers à passer, sinon je vous invite à nous communiquer vos questions puis on s'engage à les poser pour vous.

Donc, à vous encore une fois, Monsieur Maillé?

1940 **M. GILLES MAILLÉ :**

Ça va. Je vous remercie pour la partie de la réponse. En fait, il y a un volet très technique que je comprends qu'on devra traiter demain ou jeudi soir, c'est ce qu'on conclut. Alors, il y aura de toute façon de mon côté – on fait partie d'une équipe d'analyse actuellement – un mémoire qui sera déposé avec des questions et des commentaires qui seront pris ici, si on n'a pas le temps d'en débattre ensemble, du moins on aura l'occasion sûrement de vous laisser quelques informations et des éléments de réflexion.

1945 Alors, je vais conclure et je vais garder mes questions pour demain à ce moment-là, et on reviendra sur la qualité de vie, j'espère, aussi, parce que ça dépasse l'aspect technique de la réglementation, ça fait partie aussi, je pense, des enjeux et de la viabilité du projet à long terme.

1950 Donc, en a reparlera demain, Madame Bérubé, je vous remercie.

1955 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Maillé. J'inviterais maintenant madame Diane Dastous. Bonsoir, Madame.

1960 **Mme DIANE DASTOUS :**

1965 Bonsoir, bonsoir à vous tous. Je suis Montréalaise et je vis à Montréal. Je m'inscris vraiment dans les grandes politiques de la Ville de Montréal, je suis une preuve vivante qu'on peut rester équilibré et s'épanouir dans la Ville de Montréal. J'ai grandi à Montréal et c'est là que le maire Tremblay serait fier de moi, j'ai même élevé mes enfants à Montréal. Il faut quand même le faire. Et je vous dirais que c'est possible et c'est une Ville fantastique, et c'est une Ville que j'aime beaucoup.

1970 J'ai voyagé partout dans le monde. Je suis une grande globe trotteur et je peux vous dire que je suis fière d'habiter à Montréal.

J'habite dans le Sud-Ouest depuis environ une dizaine d'années. J'habite à Pointe-Saint-Charles, c'est un quartier qui est en face de la Petite-Bourgogne, dans le fond, et non

1975 seulement j'habite ici, mais je travaille dans le Sud-Ouest, dans le quartier Saint-Henri, le quartier Pointe-Saint-Charles, le quartier de la Petite-Bourgogne, Ville Emard, Côte-St-Paul. Donc, c'est un environnement que je connais très bien.

1980 Je suis une grande utilisatrice aussi de la piste cyclable. Je trouve que c'est un endroit fantastique, c'est un endroit plein de verdure, c'est un endroit où on a des points de vue exceptionnels sur la Ville de Montréal. Rares sont ces points de vue là – comme j'ai habité dans plusieurs quartiers de Montréal depuis que je suis jeune – rare on a ces points de vue là.

1985 Moi, ce que je voulais vous dire dans le fond, c'est que votre projet, vous avez des grandes lignes directrices qui disent, entre autres, de mettre en valeur les forces distinctives du milieu et aussi de mettre en valeur les bassins du canal qui font partie de notre patrimoine.

1990 Comment se fait-il que dans votre projet vous n'avez pas pensé à revitaliser dans leur intégrité les bassins du canal Lachine? Ces bassins-là appartiennent, les terrains de ces bassins-là appartiennent à la collectivité. C'est un patrimoine canadien.

1995 Donc, à ce moment-là, je comprends mal que dans votre projet vous ayez amputé le bassin numéro 4, que vous l'avez réduit dans sa moitié; que vous avez aussi amputé le bassin numéro 3, que vous l'avez aussi fermé un peu, je crois, de ce que j'ai compris, sur le Canal, que vous avez aussi réduit dans la largeur, le bassin numéro 2 et le bassin numéro 1.

2000 Alors, moi, je trouve que c'est assez paradoxal d'appeler votre projet « Les Bassins » quand, dans le fond, les bassins ne seront pas remis à leur état qu'ils étaient au début de l'utilisation du Canal. Donc, ça me questionne vraiment beaucoup.

Et j'aimerais ça aussi vous apporter peut-être une deuxième question par rapport au point de vue.

2005 **LA PRÉSIDENTE :**

On va prendre votre première question d'abord?

2010 **Mme DIANE DASTOUS :**

Oui. Allez-y.

**LA PRÉSIDENTE :**

2015 Alors, par rapport à la mise en valeur des bassins, la question de madame Dastous,  
je peux peut-être rajouter, comment est-ce qu'on fait pour mettre en valeur des vestiges  
archéologiques si on ne les met pas complètement en valeur? Je parle sur l'ensemble de la  
superficie du bassin. Je pense que pour l'excavation jusqu'à la profondeur totale, vous avez  
déjà apporté des éléments de réponse, je vous invite à compléter, mais si effectivement les  
largeurs de bassins ne sont pas respectées, qu'est-ce qu'on met en valeur comme murs, là?  
2020 Est-ce que vous pouvez nous éclairer là-dessus?

**M. BASIL CAVIS :**

2025 Madame la présidente, je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la  
question concernant la mise en valeur des bassins sur le projet. Monsieur Sylvestre?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2030 Merci. Alors, écoutez, le parti pris est justement la mise en valeur des bassins, les  
quatre bassins qui sont sur le site comme tel, puis peut-être que je vais préciser, sur le plan  
comme tel aussi.

2035 Alors, ce qui est prévu, Madame, c'est vraiment la mise en valeur de l'enceinte  
d'origine des bassins. Alors, c'est la pleine largeur des bassins qu'on dégage maintenant. On  
les dégage ici et on les dégage ici. Alors, ceux-là c'est clairement l'enceinte originale des  
bassins qu'on retrace; c'est la trace des murs qu'on retrace des bassins. C'est pas la  
vocation même...

**Mme DIANE DASTOUS :**

2040 Est-ce que j'ai le droit de parler pendant que vous intervenez? Est-ce que c'est  
possible? Je voulais juste amener une petite correction rapidement. Quand je parle de  
revitaliser les bassins, je parle de revitaliser les bassins, mais dans des espaces d'eau et  
non pas dans des espaces verts avec du terrain. C'est pas de ça que je parle. Je voulais  
2045 juste clarifier.

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

2050 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Alors, ce qu'on a précisé, nous, c'est que ces bassins-là ne seront pas navigables. Vous avez compris un peu... je vais expliquer davantage.

2055 Il y a une condition de contamination sur ce site-là. Il y a quand même des sols contaminés qui sont en profondeur sur le site. On va faire un exposé clair de ça demain, dans le cadre de notre présentation.

2060 Alors, cette décontamination va se faire par gestion de risque. Ce qui veut dire que certains de ces sols vont demeurer sur le site et ce qui ne nous permettrait pas, de façon viable, de dégager et d'excaver ces bassins-là. S'il fallait enlever tous ces sols contaminés pour ouvrir ces bassins-là, ce serait pas viable financièrement de faire ça, d'une part.

2065 D'autre part, il y a aussi une programmation qui est exigée par les gens du quartier. Il y a une volonté d'ajouter des équipements récréatifs dans le secteur. Alors, il y a une opportunité, là, de permettre la mise en valeur des bassins et de compléter et d'insérer une programmation pour rencontrer les besoins du quartier. Alors, c'est la volonté ici.

2070 Par ailleurs, je me permettrais aussi de compléter sur la philosophie de mise en valeur de vestiges archéologiques comme ça puis de demander à monsieur François Verronneau de nous expliquer un peu sa vision, puis on a bien apprécié le travail qu'il a fait par rapport à tout ça.

Monsieur Veronneau?

2075

**M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

2080 Bonsoir. C'est ça, dans le cadre du projet des bassins, on a fait un inventaire archéologique. On peut vous dire qu'en fait, ce qui est important aux Bassins du Havre ce sont les bassins, ça, c'est bien sûr, au niveau du potentiel archéologique.

2085 Donc, dans le cadre de l'inventaire archéologique, on a pu mettre au jour des segments des murs des bassins. Il faut comprendre que les bassins 3 et 4 originellement étaient en pierre, O.K., tandis que les bassins 1 et 2, qui sont antérieurs, eux, n'ont jamais été en pierre, mais en bois.

2090 Donc, au niveau de la mise en valeur comme telle de vestiges archéologiques dans ce cas-là, c'est plus compliqué. Donc, on assiste ici, en fait à une mise en valeur volumétrique. C'est ce qu'on voit.

D'autre part, le bassin 3, lui, au niveau des vestiges archéologiques, a été quand même assez dérasé. On n'a pas trouvé beaucoup de vestiges du bassin 3. Donc, dans ce cas-là, de mettre en valeur les vestiges comme tels, c'est problématique. Le bassin 4, lui, est quand même très intègre. C'est ce que je peux dire.

2095

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous pouvez apporter plus de précisions sur le fait que les bassins 1 et 2, ce que vous avez mis au jour de l'inventaire archéologique, c'était des constructions de bois. Est-ce qu'on en conclut que le périmètre des bassins sera refait de façon à permettre une mise en eau?

2100

**M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

Moi, je ne peux pas me prononcer sur la mise en valeur comme telle, le périmètre ou quoi que ce soit. Je peux vous parler de l'état des bassins, comme ils étaient, en fait, Madame la présidente. Donc, on a, en fait, un système d'empilement de pièces de bois qui sont superposées les unes sur les autres, avec un couronnement de béton sur le dessus de ça, qui est postérieur, qui date des années 30 à peu près. Donc, c'est à peu près ce qu'on a comme topo pour les bassins 1 et 2.

2105

2110

Au niveau de la mise en valeur comme telle, je peux repasser la balle à mon...

**LA PRÉSIDENTE :**

2115

Je pense que monsieur Jacobs aurait une précision.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

Je pense, si j'ai bien compris madame Dastous, elle avait posé une autre... elle avait parlé effectivement de l'intégrité de ce qui est postulé comme étant essentiel au projet qui est l'archéologie de projet, et le sens assez précis de ces bassins. Mais elle avait fait un autre point : c'est que les quatre bassins étaient, selon madame Dastous, un patrimoine collectif public canadien. Or, dans le projet, deux des quatre bassins, selon votre propos, sont des bassins dits privés.

2120

2125

Comment pourriez-vous concilier le caractère archéologique historique des quatre bassins en faisant de deux des bassins publics et des deux autres, des bassins dits privés?

**M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

2130

Dans ce cas-là, c'est pas une question archéologique.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

2135

Non. Vous êtes permis de vous échapper.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2140

Alors, ce qui est important de noter, là, c'est la volonté ici de retracer les traces des bassins. Et je pense qu'on s'entend tous sur le fondement de ce plan-là, c'est le rappel de ces bassins-là.

2145

On a précisé aussi que deux de ces bassins-là, clairement, Monsieur, sont des bassins qui seront rendus à l'Arrondissement, qui deviendront des espaces publics. Il est vrai que les bassins 1 et 2 demeureront dans le domaine privé.

2150

Alors, l'aménagement de ces bassins-là sera un élément sur lequel la SIC va insister dans le cadre de son appel de proposition. Alors, ça sera des termes sur lesquels les propositions des promoteurs, pas des termes, mais des critères sur lesquelles les propositions des promoteurs seront évaluées. Et puis on va insister, justement, que les traces de ces bassins soient rappelées dans leur projet. Mais ça va demeurer dans le domaine privé.

**LA PRÉSIDENTE :**

2155

Ça reste dans le domaine privé, mais il y a personne qui va aller marcher dans l'eau, que ce soit les habitants, ceux qui habitent ces logements-là ou ceux qui vont circuler dans le parc linéaire du Canal Lachine. Dans le fond, ce que j'essaie de dire ici, c'est que c'est un peu symbolique, la tenure, parce que ce sont des zones non accessibles, si j'ai bien compris.

2160

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Les bassins 1 et 2 sont dans le domaine privé. Alors, ce seront des zones qui seront gérées par les propriétaires, les futurs propriétaires de ces enceintes-là.

2165

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça vous donne des éléments de réponse, Madame Dastous?

**Mme DIANE DASTOUS :**

2170

2175 Oui, ça me donne des éléments de réponse, mais ça me confirme qu'effectivement les bassins ne seront pas revitalisés comme ils l'étaient à leur origine, et en plus que ça fait partie de notre patrimoine collectif et le fait de dire qu'il y a deux des bassins qui ne seront pas accessibles, comme disait monsieur Jacobs, ils vont être du domaine privé, là, je trouve qu'il y a vraiment un problème. Il y a quelque chose dans le projet qui n'a pas été, en tout cas, réfléchi ou pensé.

**LA PRÉSIDENTE :**

2180 J'aimerais profiter de votre présence et de votre intérêt pour les bassins en demandant à l'Arrondissement, et peut-être que je ne demande pas... je ne le sais pas, là, mais pas loin, du côté de la Redpath, il y a le Bassin des prêtres puis du côté du parc archéologique jusqu'au nord, il y a le canal de fuite nord. Comment est-ce que ces bassins-là sont accessibles au public? Comment sont-ils gérés? Sont-ils navigables, entre autres, le  
2185 Bassin des prêtres, il est intégré à l'intérieur d'un domaine résidentiel, pouvez-vous nous faire une comparaison?

**Mme JULIE NADON :**

2190 J'ai pas les détails, malheureusement, exacts pour la tenure, par exemple, du Bassin des prêtres. Le Bassin des prêtres est navigable, donc c'est le bassin qui longe la propriété de Redpath, entre Redpath et Corticelli, du côté sud du canal et donc est accessible directement au Canal de Lachine.

2195 Je ne pourrais pas vous dire s'il est privé et avec une servitude ou si ça fait partie de la propriété de Parcs Canada, malheureusement. Je n'ai pas d'information.

**LA PRÉSIDENTE :**

2200 Avez-vous une deuxième question, Madame Dastous?

**Mme DIANE DASTOUS :**

2205 Bien, dans le fond, je vais laisser la place aux autres intervenants, parce que ça serait dommage que les autres personnes qui se sont inscrites... donc, je vais laisser ma place aux autres intervenants. Moi, c'était plus par rapport au patrimoine collectif, ma question qui était prioritaire. Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

2210           Merci beaucoup, Madame. Monsieur Joseph Baker. Bonsoir, Monsieur.

**M. JOSEPH BAKER :**

2215           Madame la présidente, il y a quelques semaines j'ai regardé attentivement les documentations sur ce projet qui étaient disponibles sur Internet. J'ai parcouru les 74 pages et je dois dire que j'étais très impressionné.

2220           Ce que j'ai à dire, c'est un commentaire plutôt qu'une vraie question, mais je mettrai une question à la fin.

2225           Pour la première fois que j'ai regardé un projet présenté avec une telle sensibilité, que les architectes ont bien fait leur travail. Ils ont illustré le projet avec ce qui s'appelle les analogies. On ne les voit pas ce soir, mais dans le document il y a énormément d'exemples tirés d'expériences en Europe, au Canada, les pays scandinaves, en Angleterre et ils ont fait une forme de comparaison entre ce qu'ils proposent et ce qui est possible.

2230           Et je crois que ça c'est une leçon très importante, c'est quelque chose que j'ai enseigné à mes étudiants pendant des années, qu'on n'a pas besoin vraiment d'inventer quelque chose, on a besoin de regarder autour de nous et de voir qu'est-ce qui est possible. Alors, je crois que les architectes ont bien fait le travail dans ce sens.

2235           Il reste maintenant, pour vraiment faire un bon projet, d'assurer que la population visée est impliquée dans l'aménagement de ce projet.

2240           Je crois que plusieurs des inquiétudes peuvent être satisfaites s'il y avait une place pour les organisations coopératives. Parce que c'est par l'implantation des coops dans un projet de cet ordre qu'on peut assurer qu'il y ait une responsabilité, une fierté dans le projet total.

2240           Alors, j'aimerais savoir – ça, c'est une question – s'il y a les mécanismes pour encourager l'implication des groupes coopératifs pour prendre charge de certains aspects de ce projet. On a à Montréal un des plus grands projets coopératifs à Milton Park, et c'est ce système de coopérative qui a rendu ce quartier sécurisé et satisfaisant. Alors, c'est une question s'il y a un mécanisme.

2245 **LA PRÉSIDENTE :**

On va la prendre toute de suite, votre question. On peut répondre peut-être à votre question sur l'effort coopératif?

2250 **M. JOSEPH BAKER :**

Oui.

2255 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Davis?

**Mme JULIA DAVIS :**

2260 Oui. Il va y avoir des coopératives dans la partie logements communautaires, parmi les 400 logements. Il va y avoir, je ne pourrais pas vous dire combien, mais il va y en avoir au moins deux, peut-être trois coopératives qui vont être réalisées sur la partie... je parle pour la partie logements communautaires. À moins que je me trompe, je ne pense pas qu'il y en ait pour la partie privée, mais pour les 400 logements communautaires, il va y en avoir des coops.

2265

C'est le souhait du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier qui va développer ces projets. C'est leur objectif de mettre surtout des coopératives sur le site.

2270 **M. JOSEPH BAKER :**

Ils sont impliqués dans l'aménagement du projet?

**Mme JULIA DAVIS :**

2275

Bien, ils vont être impliqués dans l'aménagement de leurs édifices et dans les cours privées qui vont entourer les bâtiments, oui.

**M. JOSEPH BAKER :**

2280

D'accord. Ma dernière question c'est : ce projet se fait dans la municipalité du Sud-Ouest, et moi j'aimerais poser une question et j'ai posé la même question au maire Tremblay lorsque ce projet a été présenté dans le mois de novembre.

2285 Comment ça se passe qu'un tel projet, de cette qualité, peut être conçu dans la même municipalité que le projet de Devimco, qui a reçu l'appui de tous vos services du Sud-Ouest, pour réaliser ce projet qui était une catastrophe?

2290 Alors, c'est une question que je crois que les gens du Sud-Ouest devraient considérer.

**LA PRÉSIDENTE :**

2295 Malheureusement, le maire Tremblay n'est pas là pour répondre à votre question. Je ne pense pas que la question s'adresse à la SIC, à moins que vous ayez des éléments à apporter?

2300 Il y a quand même un élément très différent dans les deux. On a mentionné que la SIC est propriétaire du terrain, tandis que dans le cas du projet du nouveau village, il y avait, il y a toujours donc des – comment on appelle ça? De l'expropriation.

2305 Donc, avez-vous peut-être des éléments d'information à fournir en termes de planification à la Ville puis au Bureau des grands projets, notamment, pour le redéveloppement du Nouveau Havre? La Société du Nouveau Havre a proposé un redéveloppement large, sur une très grande superficie, on a devant nous deux sites séparés par la rue du Séminaire. Comment se fait-il que les approches ont été si différentes?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2310 Dans le cas de Griffintown, c'est un projet essentiellement privé avec une composante commerciale très importante et une composante culturelle également. D'autre part, on est plus près du centre-ville, près du futur réseau de tramway. Donc, on est dans un secteur qui commandait une hauteur et une densité plus importante; une intensité d'activités beaucoup plus grande également.

2315 Je ne voudrais pas faire des comparaisons entre les projets. Il y a des différences physiques entre les deux projets. L'administration municipale a quand même, dans le cas de Griffintown, préparé un programme particulier d'urbanisme. Le projet a été planifié et les règles sont en place pour s'assurer de la qualité de ce projet.

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

2325 Est-ce que je me trompe, Monsieur Lalonde, mais l'investissement requis de la part de la Ville pour la mise en valeur du nouveau village Griffintown est considérablement plus élevé que celui qui serait requis dans le cas des Bassins du Nouveau Havre?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2330 On ne peut pas arriver à cette conclusion maintenant, parce que les estimations pour le projet Les Bassins du Nouveau Havre ne sont pas complétées en ce moment. On ne connaît pas encore les coûts pour la Ville. On les connaît dans le cas de Griffintown, mais pas de le cas des Bassins. Alors, on ne peut pas faire la comparaison aujourd'hui.

**LA PRÉSIDENTE :**

2335 Mais ce que je voulais dire par là, Monsieur Lalonde, c'est que la Ville prévoyait quand même le réaménagement du réseau routier puis l'investissement assez important dans les infrastructures des projets qui existent toujours, ce qui n'est peut-être pas le cas dans le projet des Bassins du Nouveau Havres?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2340 Dans le cas de Griffintown, le promoteur s'était engagé à effectuer une dépense sur le domaine public, si je me souviens bien, de 170 M\$, sur le domaine public. Alors, c'était, en termes de contribution, c'est un montant très considérable. Je vais le vérifier, ce chiffre-là, je pense que 170 millions, c'est le total de la contribution de la Ville et du promoteur. Si vous  
2345 voulez m'attendre un instant?

**LA PRÉSIDENTE :**

2350 Ça va, Monsieur Lalonde, ça nous donne un ordre d'idée. On est quand même ici en consultation publique sur le projet de la SIC. Je voulais juste alimenter un peu votre intervention, Monsieur Baker, mais on a très bien compris. Je pense que monsieur Lalonde a apporté de bonnes précisions?

**M. JOSEPH BAKER :**

2355 Mais ça n'explique pas vraiment la différence dans l'approche. Un projet de piètre qualité, qui est approuvé par ce même Arrondissement, qui est déplorable par rapport à ce qu'on constate maintenant dans ce projet, c'est-à-dire il y a une sensibilité ici qui est complètement absente dans l'autre projet.

2360 On ne parle pas d'un grand architecte qui va faire des miracles ici, on a une équipe d'architectes qui travaille sérieusement sur un projet et c'est quelque chose qui peut être modifié, mais la base est là. Tandis que le projet de Griffintown, c'est une affaire farfelue qui ne peut pas être réalisée comme ça dans Montréal.

2365 Il y a tellement de projets maintenant qui sont lancés par les promoteurs, mais qui n'ont pas cette substance, qui n'ont pas cette... cette possibilité.

**LA PRÉSIDENTE :**

2370 Alors, on pourrait poser la question différemment. Comment est-ce qu'on peut s'assurer que la Ville puisse avoir une certaine continuité dans la qualité des projets qui sont présentés? Est-ce qu'il y a des mécanismes qui permettent d'assurer ça?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2375

Dans les deux projets, la Ville a eu le même souci de qualité quant à l'aménagement de ce territoire-là et on utilise les mêmes dispositions. Par exemple, dans le cas de Griffintown, comme dans le cas des Bassins du Nouveau Havre, il y a tout un ensemble de critères architecturaux qui doivent être respectés. Et dans le cas de Griffintown, tout comme dans le cas des Bassins du Nouveau Havre, il y a des dispositions sur la protection du patrimoine, la mise en valeur des bâtiments, la mise en valeur du Canal de Lachine et les similitudes pour les exigences de la Ville. D'ailleurs, je pense que la Société immobilière du Canada pourra en témoigner, les exigences de la Ville par rapport à Griffintown sont similaires aux exigences qui seront appliquées à Société immobilière du Canada.

2380

2385

**M. JOSEPH BAKER :**

2390 Mais nous avons tous assisté à la présentation de Devimco et, en effet, c'est pas exactement dans le même ordre d'idée. Donc, ça nous donne pas une grande confiance que Griffintown sera réalisé dans ce sens.

Mais la réponse de monsieur Tremblay, lorsque j'ai posé la question à lui, il a dit : « We're working on it. » Merci.

2395 **LA PRÉSIDENTE :**

2400 Merci, Monsieur Baker. J'inviterais maintenant monsieur Alain Delahaie. Je vous avise qu'il est maintenant 10 h 15, nous souhaitons terminer à 10 h 30 ce soir. Nous reprendrons ici, dans la même salle, à 19 h, demain. Il va rester cinq ou six personnes qui se sont inscrites et qui n'auront pas eu l'occasion de poser de questions. Est-ce qu'il y a des gens parmi les inscriptions qui ne peuvent pas venir demain?

L'objectif est quand même de terminer à 10 h 30 pour que les gens puissent rentrer chez eux à une heure raisonnable. Donc, la parole est à vous, Monsieur Delahaie.

2405

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2410 Bonsoir. Je suis ravi de pouvoir poser une question qui traite, donc, du projet ici  
présent. Et la question est au niveau du document d'encadrement pour le développement du  
terrain de Poste Canada, 1500, rue Ottawa, qui avait été développé par la Ville de Montréal  
et l'arrondissement du Sud-Ouest, déposé le 20 juin 2003. Donc, préparé pour le Service  
développement économique urbain et la Direction de l'aménagement urbain et des services  
aux entreprises par, donc, le Groupe Gauthier Biancamo et Bolduc. D'ailleurs, donc, payé  
2415 aux frais du contribuable et qui donnait des directions très intéressantes sur la façon dont ce  
projet devait être encadré.

Un aspect donc intéressant, c'était au niveau du traitement architectural, de la trame  
urbaine, sur l'implantation. Ce que je remarque, c'est que ce document d'encadrement a été  
mis complètement de côté et j'aimerais savoir pourquoi. Et surtout, pour les caractéristiques  
2420 importantes qui sont donc, je site :

2425 « *Le plan d'implantation et l'intégration urbaine – Puisque les  
caractéristiques intrinsèques à la trame urbaine du secteur sont à  
reconstruire ou à consolider, les principaux éléments qui devront être  
respectés dans tous nouveaux projets de développement sont les  
suivants : un tissu bâti continue occupant une proportion importante  
du terrain et encadrement des espaces publics; des bâtiments de 9 à  
20 mètres implantés à proximité de la voie publique, des matériaux de  
revêtement s'harmonisant avec l'architecture domestique, industrielle  
2430 du quartier. Le centre-ville et le Canal constituent des points de repère  
visuels importants à partir du site. La richesse de ces panoramas  
depuis et vers le Canal de Lachine doit être préservée. Ainsi, le  
réseau de rues et d'espaces verts devra contribuer à la mise en  
valeur des percées visuelles vers le centre-ville, le Canal et le Mont  
2435 Royal. »*

Alors, moi, ce qui m'inquiète quand je vois ce projet de densité très, très important,  
c'est le front que ça va constituer sur le Canal et sur les 900 000 ou un million d'utilisateurs,  
donc, de ce Canal, qui vont perdre un aspect très important pour tous les Montréalais.

2440 Donc, je veux savoir pourquoi on ne s'en est pas inspiré beaucoup plus et pourquoi il  
y a un tel départ? Surtout que dans les documents du plan d'ensemble qui a été déposé par  
la SIC, alors on voit un très bon plan marketing, on fait, donc, de l'analogie, comme monsieur  
l'expliquait tout à l'heure, mais moi, écoutez, quand je vois des unités d'habitation à  
2445 Copenhague qui font quatre ou trois étages ou en Suède qui en font cinq ou sept, qu'ensuite  
on monte des tours, des tours de 20 ou de 14 ou de 8 qui sont là, ça n'a absolument rien à  
voir avec ce qu'on nous présente.

2450 Donc, je voudrais savoir aussi pourquoi dans le plan d'ensemble, dans la présentation que la SIC nous a donnée, pourquoi on ne nous montre pas vraiment ce que ça va avoir l'air? Il n'y a aucune vue frontale de ce projet. Je suis désolé, mais dans 100 pages, on n'est pas capable d'en mettre une? C'est absolument ridicule. On est en train de nous faire passer un savon. Et je suis désolé, là, j'aime beaucoup la Suède et j'aime beaucoup le Danemark, mais...

2455 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Delahaie, n'oubliez pas qu'ici nous sommes en période de questions.

2460 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Mais je trouve quand même qu'il y a des abus, voilà. Et je suis désolé, là, vous parlez de Devimco et de Griffintown, c'était pas approprié. Là, on parle de la SIC et on parle de ce projet.

2465 Merci, Madame Chauvin.

**LA PRÉSIDENTE :**

2470 Merci à vous. Évidemment, vous comprendrez que le document que vous avez en main, la Commission n'en a pas pris connaissance et le public non plus, parce que ça n'a pas été versé en documentation dans les centres de données ni sur le site Internet.

2475 Par contre, peut-être que la SIC, qui travaille à la planification du site, connaît cet outil de planification et peut-être aussi à la Ville en a-t-on pris connaissance? Est-ce que vous pouvez donc répondre aux préoccupations de monsieur Delahaie en nous faisant une mise en contexte de cet outil de planification qui date de 2003?

**Mme JULIE NADON :**

2480 Le document d'encadrement dont vous parlez a été préparé il y a effectivement quelques années dans un autre contexte, et c'était pour enligner la planification à ce moment-là d'un terrain qui était public et qui était, on savait, là, allait être vendu ou allait être développé par les instances publiques.

2485 J'ai pas... malheureusement, dans les dernières semaines, j'ai pas pris connaissance de ce document-là. Ce qu'on pourrait faire... à mon avis, il n'y a pas tant de contradictions entre le projet qui est présenté et les enlignements qui avaient été déterminés dans le document d'encadrement, mais on pourrait peut-être, étant donné qu'on revient sur l'intégration dans deux jours, on pourrait peut-être, je pourrais m'engager à faire un

2490 comparatif et ramener les grands éléments du document d'encadrement et faire le comparatif avec le projet présenté.

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2495 Vous avez quand même vu que pour les hauteurs et pour les intérêts à protéger le milieu urbain qui est environnant, on ne parle pas du tout de la même chose.

**LA PRÉSIDENTE :**

2500 Je m'excuse, j'ai pas compris votre intervention?

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2505 Je clarifiais et je disais qu'il y a des divergences énormes entre ce qui a été proposé... et c'est dans le même terrain qu'on parle. Donc, les différences sont énormes au niveau de la densité ainsi que les impacts visuels.

**LA PRÉSIDENTE :**

2510 Monsieur Jacobs?

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

2515 Je comprends assez bien votre intervention. Je pense qu'on pourra peut-être pallier à ces commentaires en demandant éventuellement des simulations visuelles de l'équipe en question pour que les portraits frontaux et d'autres points de vue soient apportés sur le site de l'Office de consultation publique, parce que vous parlez, si j'ai bien compris, d'un autre projet et d'un éventuel impact visuel qui doit, d'après moi, être partagé sur le plan public avec tout le monde.

2520

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2525 Absolument. Et ce qu'on parle, c'est pas de voir sur un plan d'ensemble qu'il y a de grandes qualités, mais ce qui est important c'est pas de voir ce qu'il y a maintenant et qui fait trois étages à Copenhague, ce qui est intéressant c'est de voir à Montréal, le front de canal qui va être immense. Il faut quand même montrer la réalité, surtout venant d'une firme comme Cardinal Hardy aussi réputée, qui fait un si bon travail, on s'attend à voir des choses de la sorte. Voilà, c'est tout ce que j'ai à dire.

2530 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous venez de toucher une corde sensible. Est-ce qu'on peut s'attendre à avoir des simulations visuelles dans les présentations des jours qui viennent, Monsieur Cavis?

2535 **M. BASIL CAVIS :**

Oui. Les traitements... les vues du canal sont un sujet qui va être touché au deuxième atelier, dans deux jours. Je sais pas si on voudrait discuter le sujet aujourd'hui?

2540 **LA PRÉSIDENTE :**

Peut-être juste introduire ce que vous allez amener comme élément nouveau jeudi prochain donc, pour que monsieur Delahaie soit bien conscient.

2545 **M. BASIL CAVIS :**

Oui. Je demanderais à madame Bérubé de peut-être faire un sommaire de qu'est-ce qu'on va discuter jeudi.

2550 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

2555 Alors, ce qu'on va apporter jeudi, c'est qu'on va faire la démonstration des largeurs de bassins, des différentes largeurs de bassins. Donc, être capables de les qualifier en mètres, d'une façade de bâtiment projetée à une autre façade, et on va comparer ces éléments-là à des espaces urbains qu'on connaît à Montréal. Donc, être capable de comprendre que les bassins, c'est vrai qu'on les voit en plan et puis qu'on a une maquette et tout, mais on n'arrive pas très bien à comprendre leur largeur et ils sont immenses.

2560 Alors, on va les comparer et ensuite on va être en mesure de voir, on a pris des photos, avant et après, dans l'axe des différents bassins et puis on va être en mesure de comprendre ce que l'on voit visuellement et comment... C'est faux de dire que ça ne modifiera pas le paysage urbain. Ça va modifier le paysage urbain, mais on va être en mesure de constater de quelle manière ça va le modifier et c'est des choses qu'on va voir jeudi.

2565

2570 On va aussi être en mesure de voir les vues qui sont actuellement... et dans le fond, de la façon dont le bâtiment actuel camoufle certaines vues et qui, à notre grand plaisir, va en dégager qui ne sont pas vues actuellement et, par contre, certaines vues qui sont libres, comment, avec la présence des bassins et des bâtiments, ça va cadrer les vues sur le centre-ville de manière différente.

Donc, on va passer à travers ces choses-là en plus amples détails jeudi.

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2575

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

J'espère que ça vous a...

2580

**M. ALAIN DELAHAIE :**

Vous savez, on a vraiment hâte de voir ça et c'est pas simplement pour monsieur Delahaie, je crois que c'est pour tous les Montréalais que ça va être intéressant et puis pour, je vous rappelle, les 900 000 utilisateurs de la piste cyclable. Merci.

2585

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur.

2590

**Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

J'aurais peut-être aimé amener juste aussi par rapport au projet à Copenhague, puis ça va peut-être répondre aussi à monsieur Baker en même temps. Il a dit à ses étudiants de regarder dans des livres et de s'inspirer des choses qui sont ailleurs, j'ai aussi eu un professeur ou plusieurs professeurs qui m'ont dit de sortir puis d'aller les voir, les espaces.

2595

Alors, on est allé en Scandinavie et, je dirais, la majorité, sinon toutes les illustrations qui traitent de ces projets-là, nous les avons prises en photo nous autres mêmes. Et ce que sait pour l'avoir fait pendant une semaine, c'est que les projets que nous avons visités sont des projets qui généralement étaient entre cinq et sept étages et certains avaient huit avec des étages en retrait.

2600

Donc, on a beaucoup considéré le dimensionnement des cours et le traitement architectural à l'intérieur des cours pour, justement, être capables de transmettre cette échelle humaine qui est nécessaire dans une vie urbaine, et si on veut être en mesure d'en parler, comment on va faire ce traitement-là dans les cours pour l'assumer.

2605

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2610

Bien, merci beaucoup, Madame Bérubé.

**M. PETER JACOBS, commissaire :**

2615 Comme on dit en bon français : « The proof is in the pudding. » Je vous propose effectivement d'amener des simulations visuelles pour que les bons mots soient portés sur le plan visuel.

**M. ALAIN DELAHAIE :**

2620 Et puis il y a vraiment une différence importante entre cinq et sept étages.

**LA PRÉSIDENTE :**

2625 J'inviterais maintenant monsieur Pierre Marcoux. Bonsoir, Monsieur.

**M. PIERRE MARCOUX :**

2630 Bonsoir. Ça va être des questions au sujet des cyclistes. Je suis cycliste, j'utilise la piste cyclable tous les jours durant la semaine pour aller travailler. Puis je suis très content que vous avez mentionné que la piste sera pas une voie partagée, mais que ça va être une piste large avec probablement une infrastructure cycliste et une infrastructure piétonnière.

2635 Ma question c'est : comment on va être sûr que c'est ça qui va se passer? Dans le sens que je comprends que c'est sur Parcs Canada puis que le projet ici c'est au nord du terrain de Parcs Canada, mais n'empêche que vous m'avez créé un gros émoi puis probablement à beaucoup d'autres cyclistes en montrant une passerelle d'environ trois mètres de large au-dessus des bassins.

2640 Donc, qu'est-ce que la Ville entend pour s'assurer qu'on va aller de l'avant avec ce projet-là – qui est très beau en passant, je trouve que c'est bien –, mais disons de s'assurer qu'on a une infrastructure cycliste et piétonne du côté nord du canal?

2645 Parce que dans le plan directeur, il y avait un autre texte, peut-être que j'interprétais, que c'est peut-être à un autre endroit, mais ils disaient que les quais et tout ça, ça allait être essentiellement piétonnier puis les cyclistes seront permis et tolérés, mais à la condition qu'ils ne frappent pas les enfants. C'est à peu près qu'ils disent dans le texte.

Donc, je vous laisse répondre à ça.

2650 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

2655           Merci pour votre question. Madame la présidente, je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question concernant la piste cyclable.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2660           Merci. Alors, juste corriger. Les passerelles qu'on vous indiquait sur le plan seront de six mètres, elles ne seront pas de trois mètres. Parce qu'on a compris, nous, que la problématique c'est... trois mètres, c'est pas suffisant, mais ce sont des éléments qu'on doit travailler avec Parcs Canada.

2665           Alors, quelles sont les garanties? Je pense que c'est un équipement fédéral, c'est un parc national, les critères de design sont importants là-dessus aussi, puis je pense que ça va répondre à ces besoins-là, d'une part.

2670           Les allées piétonnes sur le site sont vraiment, davantage dédiées aux piétons. Le réseau cyclable est accessible par la rue Richmond qui borde notre site comme tel. Alors, les résidents qui seront sur notre site ou ceux qui traverseront notre site, je pense qu'ils auront... c'est quand même des voies piétonnes qui sont six mètres de large, alors il y a une certaine largeur. Ça fait que j'imagine qu'à 8 h le matin, un dimanche matin, il n'y aura pas trop d'activités puis ça va être facile de passer, mais je pense qu'on va vouloir contrôler  
2675           quand même l'accès cycliste sur ces allées piétonnes.

**M. PIERRE MARCOUX :**

2680           Je suis d'accord avec ça.

**LA PRÉSIDENTE :**

2685           Est-ce que je comprends de votre réponse que les allées piétonnes à l'intérieur du site permettent de circuler à vélo, notamment pour ceux qui y résident, mais que les connexions au réseau pan montréalais sont aux pourtours du site, de façon à ce que, par exemple, les 900 000 usagers du canal Lachine passent pas devant les résidences pour aller sur la piste de la rue Notre-Dame?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2690           Vous avez bien compris. C'est exactement ça. Le plan de transport est à l'extérieur du site, il est aux pourtours du site.

**M. PIERRE MARCOUX :**

2695 C'est parfait. Vous m'avez bien répondu. C'était juste ambigu un peu.

Vous proposez que Parcs Canada ou d'autres gens mettent un sentier, pas un sentier. mais une passerelle nord-sud sur l'axe de la rue Guy. Est-ce que cet emplacement-là est figé ou bien cette passerelle-là peut être déplacée?

2700

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Alors, la passerelle c'est une suggestion qui est apportée au plan directeur. Elle est là... Lors de nos consultations avec les résidents du quartier, il y en a plusieurs qui ont demandé ce lien-là, puis il y avait une logique avec ce lien-là aussi. Mais ça demeure une suggestion. C'est vraiment de l'essor de la Municipalité de voir s'il y a un besoin pour cette passerelle-là.

2705

**M. PIERRE MARCOUX :**

2710

D'accord. Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2715 Pardon, je pense que ça serait intéressant d'avoir la position de la Ville par rapport à l'existence ou la localisation d'une passerelle?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2720 Nous, on a compris que c'était une suggestion, une proposition. Il pourrait y avoir une passerelle, mais effectivement, il n'y a pas de projet à la Ville de Montréal pour construire une passerelle. D'ailleurs, c'est quand même encore dans le territoire de Parcs Canada. À moins que Parcs Canada ait l'intention de construire une telle passerelle, ça, je n'en ai pas aucune connaissance, mais il n'y a pas de projet de la part de la Ville de payer pour une passerelle là ou ailleurs. Ça pourrait ailleurs, on ne le sait pas encore.

2725

**LA PRÉSIDENTE :**

2730 Mais sans parler du coût, est-ce que la Ville a une position par rapport à la demande formulée de la part de citoyens, d'avoir un accès entre les rives nord et sud du Canal, entre Griffintown et Pointe-Saint-Charles?

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

2735 Il existe en ce moment un passage au-dessus des écluses Des Seigneurs qui est à, je ne sais combien de mètres, mais c'est tout près. Il y a déjà un passage pour les cyclistes, pour aller sur la rive nord. Donc, a priori, on ne voit pas la nécessité aujourd'hui d'avoir une nouvelle passerelle tout près.

**LA PRÉSIDENTE :**

2740 Et si j'ai bien compris, la Ville n'a pas engagé de budget là-dedans, la SIC non plus, puis Parcs Canada non plus. Est-ce que j'ai compris ça?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2745 C'est juste.

**LA PRÉSIDENTE :**

2750 Bon. Alors, c'est vraiment une proposition. Merci, Monsieur.

**M. PIERRE MARCOUX :**

2755 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2760 Il reste maintenant cinq personnes inscrites au registre. Je ne sais pas si les cinq personnes sont toujours dans la salle, je ne sais pas s'il y en a qui ne pourront pas être là demain, mais je vais commencer donc, par la première, il s'agit de madame Pauline Normand.

Bonsoir, Madame.

2765 **Mme PAULINE NORMAND :**

Je serai brève parce que la question qui me préoccupe a déjà été abordée par madame Dastous et monsieur Delahaie, je crois.

2770 Alors, je suis parmi ces 900 000 personnes qui aiment ce canal, qui pense que c'est une richesse pour la Ville de Montréal et même, plus largement, c'est une ressource touristique importante.

2775 Et en entendant le mot « bassins » et le mot « havre », j'avais le sentiment qu'on  
allait augmenter cette richesse en y créant un espace davantage récréotouristique, et à mon  
grand regret, je vois que les bassins ce sont maintenant des lieux à la fois privés et publics,  
mais qui ne sont plus des bassins. Et je me demande vraiment pourquoi, je n'ai pas eu la  
réponse, pardonnez-moi si je n'ai pas compris, mais je me demande vraiment pourquoi on a  
choisi de ne pas les restaurer à leur condition original, puisqu'on cherche à donner de la  
2780 qualité à la Ville de Montréal, on cherche à enrichir ce que nous avons déjà, le mettre en  
valeur et que là, tout à coup, on rend ces bassins, on leur donne un caractère symbolique,  
mais non pas une réalité.

**LA PRÉSIDENTE :**

2785 Alors, Monsieur Cavis?

**M. BASIL CAVIS :**

2790 Merci. Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question concernant la  
mise en valeur des bassins.

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2795 J'aimerais toucher deux aspects que vous avez apportés. Le premier aspect c'est  
l'aspect récréotouristique. Alors, dans le pôle d'emplois et dans les projets que RESO  
avance, il y aura sûrement une notion de récréotouristique dans ça.

2800 Alors, je ne pourrais pas vous préciser c'est quoi la programmation qui est envisagée  
par rapport à ça, mais quand on parle d'hébergement touristique abordable, il y a une notion  
de récréotouristique dans cette notion-là aussi, dans cet équipement-là.

**Mme PAULINE NORMAND :**

2805 Pour les passagers, pour les gens qui empruntent le canal, ils trouveront là un  
aspect...

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2810 J'imagine qu'il pourrait y avoir des équipements qui seront associés à cet  
hébergement-là, qui seront très publics.

**Mme PAULINE NORMAND :**

Qui seraient situés où?

2815 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Alors, ce projet est situé aux abords du Canal. C'est l'endroit qui est envisagé pour le moment. Ça demeure un projet pour le moment. Alors, il est juste aux abords du Canal, donc, à proximité du Canal, donc très accessible pour les usagers.

2820

**Mme PAULINE NORMAND :**

Et quelle a été la réflexion qui a été faite pour décider justement de ne pas les restituer à leur fonction d'origine?

2825

**M. ALDO SYLVESTRE :**

Mais c'est une question de programmation, finalement, parce que je pense qu'il y a une volonté de remplir plusieurs besoins du quartier. Alors, ce qu'on suggère, nous, c'est que la thématique de l'aménagement de ces espaces-là soit sur le thème de l'eau, et l'eau, de façon contemplative. Alors, si on arrive à créer des bassins d'eau, des plans d'eau, c'est des éléments d'aménagement paysager, ils ne seront pas navigables, mais ça sera intéressant. Des jets d'eau, on pense patinoire, mais ce ne sont que des suggestions maintenant, c'est des choses qu'on doit travailler avec l'Arrondissement comme tel.

2830

2835

**LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que je me trompe ou les ouvrages en place sont complètement différents des bassins des écluses qui ont été mis en valeur à même le canal Lachine par Parcs Canada? Est-ce que c'est ce que je comprends de l'inventaire archéologique? C'est-à-dire que même si on les remettait vraiment en valeur au complet, on n'aurait pas les beaux bassins qu'on voit ailleurs le long du Canal de Lachine. Est-ce que c'est ce que j'ai compris de l'intervention de votre archéologue ou est-ce que je me suis trompée?

2840

2845

**M. ALDO SYLVESTRE :**

On va lui demander de préciser la question.

**M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

2850            Au niveau, Madame la présidente, au niveau de la structure des bassins, en fait, les bassins 4 et 3 sont en pierre.

**LA PRÉSIDENTE :**

2855            Comme le reste des écluses?

**M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

2860            Étaient en pierre, comme le reste, et c'est de la maçonnerie, de la grosse maçonnerie de blocs de pierre calcaire jointoyés. Sauf que le bassin 4, lui, selon l'inventaire archéologique, toujours, a été bien conservé, tandis que le bassin, lui, a été très dérasé. Donc, il y a eu beaucoup de destruction des murs.

2865            Ça, c'est pour les bassins 3 et 4. Tandis que les bassins 1 et 2 qui originent, en fait, du bassin St-Gabriel, qui était un tout à l'époque, O.K., ceux-là sont en bois. Donc, c'est un assemblage de pièces de bois, pièce sur pièce, en fait, avec un couronnement de béton qui est postérieur.

**LA PRÉSIDENTE :**

2870            J'ai peut-être mal formulé ma question, mais ça fait plusieurs intervenants qui disent : « Quand j'ai vu l'annonce de ce projet-là, je pensais qu'on allait avoir une continuité des beaux murs du canal Lachine et de ses divers bassins à même le site de Poste Canada. »

2875            Ma question c'est : si on les mettait vraiment en valeur, est-ce qu'on verrait la même chose que ce qu'on voit maintenant le long du canal ou c'est différent parce que ce sont des bassins intérieurs aménagés à une autre époque et à d'autres fins, notamment pas de navigation, que le Canal de Lachine?

2880            **M. FRANÇOIS VERRONNEAU :**

2885            On peut, en fait, comparer ces bassins-là aux bassins Peel qui sont actuellement mis en valeur intégralement. Donc, le bassin 4, on pourrait dire que ça pourrait être comparable, en fait d'ouvrage, parce qu'ils sont similaires. Sauf que le bassin 3, lui, on ne peut pas le remettre en valeur in situ parce qu'il a été beaucoup dérasé et brisé.

Et les bassins 1 et 2, eux, sont complètement différents. On n'a pas d'ouvrage comme ça actuellement mis en valeur au Canal de Lachine, il y en a pas. On ne voit pas d'ouvrage tels que les bassins 1 et 2 qui sont originalement en bois au Canal de Lachine.

2890 On peut se promener, on peut regarder, en fait, le canal de fuite actuellement à Pointe-des-Seigneurs? Je ne sais pas si vous avez vu, cet ouvrage-là est en pièce sur pièce, en bois. C'est à peu près ce genre d'ouvrage là qu'on pourrait voir à la place des bassins.

Donc, c'est ça. Est-ce que ça répond à votre question?

2895

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Ça répond très bien à ma question. Merci. Est-ce que ça répond à la vôtre, Madame?

2900

**Mme PAULINE NORMAND :**

Bien, si je comprends bien, c'est le bassin 4 qui est le mieux conservé et c'est celui qu'on remplit?

2905

**LA PRÉSIDENTE :**

En fait, qu'on n'excave pas parce qu'il est déjà rempli, là.

2910

**Mme PAULINE NORMAND :**

Oui. Bien, enfin, c'est celui, voilà, qu'on choisit de ne pas du tout retenir.

**LA PRÉSIDENTE :**

2915

Je ne voudrais pas répondre à la place de la SIC, mais la mise en valeur du bassin numéro 4 consiste à?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2920

Alors, c'est un choix de la SIC. C'est un choix de l'Arrondissement aussi de voir quel genre de programmation qu'on peut apporter dans ces bassins-là. Mais c'est pas la vision de ni une ni l'autre des parties de voir un plan d'eau sur l'ensemble de ce bassin-là.

**Mme PAULINE NORMAND :**

2925

Et vous me dites que ce n'est pas la vision, mais est-ce qu'elle peut être reconsidérée, Madame la présidente?

**LA PRÉSIDENTE :**

2930

Est-ce qu'il reste une marge de manœuvre par rapport à la mise en valeur des bassins dans la programmation prévue par la SIC à cette étape-ci du projet?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2935

C'est une question qu'on doit travailler avec l'Arrondissement, Madame. C'est vraiment une question de remplir la programmation en vue des futurs usagers puis des résidents du quartier.

**Mme PAULINE NORMAND :**

2940

Je vous laisse le soin d'examiner ça, peut-être?

**LA PRÉSIDENTE :**

2945

Oui. Avec plaisir.

**Mme PAULINE NORMAND :**

2950

J'ai une autre question qui concerne la distance entre les berges et le début des parties construites. Est-ce qu'on la connaît? Peut-être est-ce que j'ai pas bien examiné les documents, mais j'aimerais connaître un peu cette distance, parce qu'en ce moment ce sont des arbres et c'est un point de vue — madame Dastous, je crois, était là auparavant, et elle parlait de ce lieu qui est quand même un point de vue formidable sur la Ville de Montréal et je me demande à quelle distance des berges on commencera à construire?

2955

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur Cavis?

2960

**M. BASIL CAVIS :**

Monsieur Sylvestre.

**LA PRÉSIDENTE :**

2965

Peut-être qu'il serait intéressant si vous pouviez répondre par rapport à la localisation du bâtiment existant. C'est un repère sur le site, est-ce qu'on peut localiser...?

**M. ALDO SYLVESTRE :**

2970

On pourra apporter cette précision-là demain, Madame, parce que j'ai pas cette information-là. J'ai pas non plus l'information précise du retrait entre la construction et la propriété de Parcs Canada. Mais ce que je voudrais préciser, Madame, c'est que cette propriété-ci demeure la propriété de Parcs Canada.

2975

Alors, ce retrait-là, nos constructions, la limite de notre propriété se trouve ici. Alors, ça, ici, ce sont des bandes de terrains qui vont demeurer à Parcs Canada et qui vont être aménagés à Parcs Canada.

2980

Le massif d'arbres auquel vous référez se trouve dans ces environs-ci, puis les études qu'on va présenter jeudi, où est-ce qu'on regarde les impacts visuels, vont présenter ces aspects-là aussi.

**Mme PAULINE NORMAND :**

2985

D'accord. Et une dernière question, mais je suis consciente de l'heure, pourquoi n'a-t-on pas pensé ou, en tout cas, je ne le vois pas sur la maquette, mais on nous dit qu'on aura une maquette de front, étager de façon progressive les immeubles de façon à ce qu'il y ait une approche plus douce vis-à-vis du canal, c'est toujours la passion du canal, mais il y a quand même un effet de mur en rive qui est assez fort.

2990

**LA PRÉSIDENTE :**

2995

Il me semble d'avoir déjà entendu comme expression « une modulation des hauteurs. »

**Mme PAULINE NORMAND :**

3000

Voilà.

**LA PRÉSIDENTE :**

Donc, à partir du canal vers la rue William, par exemple, pourquoi est-ce que ça n'a pas été considéré? Il y a une légère modulation avec retrait, mezzanine, et cetera, mais une

3005 vraie modulation, est-ce ça a été considéré, rejeté? Est-ce qu'il y a des contraintes à faire quelque chose comme ça?

Monsieur Christian Lalonde aurait peut-être des éléments à apporter. Monsieur Lalonde?

3010

**M. CHRISTIAN LALONDE :**

3015 On a mentionné au début, le long du Canal de Lachine, vous avez les bâtiments industriels d'assez grande hauteur, quand même, en ce moment, souvent de 25 mètres, et les bâtiments en brique rouge, et l'intention de la Ville, c'est de maintenir ce gabarit de 25 mètres le long du Canal et d'avoir les bâtiments actuels. D'ailleurs, les bâtiments anciens sont des bâtiments qui n'ont pas d'étagement et de recul, mais ce sont des bâtiments de pleine hauteur sur les six ou sept étages le long du Canal.

3020 Alors, la volonté c'est de maintenir ou de continuer un peu ce front continue le long du Canal.

**LA PRÉSIDENTE :**

3025 Mais excusez-moi de poser des questions en même temps que vous, mais on fait souvent référence aux bâtiments en brique rouge de 25 mètres, mais il y a d'autres repères le long du Canal de Lachine, le marché Atwater en est un, et c'est pas un bâtiment de 25 étages et les quais intérieurs, c'était des ouvertures vers la Ville.

3030 Alors, si on veut maintenir un gabarit de 25 étages tout le long, je ne suis pas sûre qu'on va... 25 étages, pardon, 25 mètres, je me demande dans quelle mesure est-ce qu'on répond vraiment ou on reproduit vraiment le gabarit original.

3035 Est-ce qu'il y a une modulation qui est prévue dans le plan le long du canal Lachine ou une modulation des hauteurs ou est-ce que c'est un gabarit de 25 mètres sans marge de recul sur le 14,5 kilomètres du Canal de Lachine?

**Mme JULIE NADON :**

3040 Le Plan d'urbanisme donne la hauteur de 25 mètres, et ensuite la modulation. elle se fait avec les projets ou des modifications des bâtiments.

3045 Mais comme monsieur Lalonde le mentionnait, ce qui est souhaité c'est d'encadrer le canal et de l'animer, aussi, et le fait aussi d'avoir des bâtiments qui sont enlignés permet à ce moment-là d'avoir une ouverture avec les rez-de-chaussée et de faire une animation du Canal.

3050                   Donc, on peut aussi voir ça d'une autre façon. Et ça peut aussi se faire sans non plus compromette différentes percées qui existent déjà et qui doivent être respectées selon le Plan d'urbanisme.

**Mme PAULINE NORMAND :**

3055                   Je me permets quand même d'insister pour dire qu'on a là un projet qui me semble de grande qualité et qu'on pourrait en augmenter la qualité en étant sensible à des aspects comme ceux-là, parce que je pense que s'appuyer sur les modèles industriels qui existent, ce n'est pas le cas, vous faites quelque chose de résidentiel, quelque chose qui, en tout cas, semble apporter une qualité de vie aux gens qui y résideront, il me semble que voilà, on devrait encore chercher à l'augmenter.

3060

**LA PRÉSIDENTE :**

3065                   C'est bien, Madame Normand, je pense que votre point est bien saisi. Il nous reste quatre intervenants, malheureusement il est 10 h 30. Alors, il s'agit de monsieur Migneault, de madame Stépanian, de monsieur Lev et de monsieur Legault.

3070                   Alors, j'espère, si vous êtes encore présents dans la salle, que vous pourrez venir demain. Si ce n'est pas le cas, je vous invite à rencontrer nos agents à la table d'accueil de façon à pouvoir leur communiquer vos questions et nous nous engageons à les poser pour vous dans les prochaines séances.

3075                   Alors, merci à toutes et à tous, aux représentants de la SIC comme de la Ville et de l'Arrondissement. Merci à vous d'avoir participé à cette séance qui vous est destinée et je vous dis à demain, ici, à la même heure.

Bonsoir.

**AJOURNEMENT**

3080

\* \* \* \* \*

Je, soussignée, YOLANDE TEASDALE, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout selon la loi.

3085 ET J'AI SIGNÉ :

---

3090 Yolande Teasdale, s.o.

3095

3100