

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme LOUISE ROY, présidente
 Mme JUDY GOLD, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DU
SECTEUR NAMUR – JEAN-TALON OUEST**

PARTIE 1

VOLUME 1

Séance tenue le 22 novembre 2009, 14 h
À l'École des Nations
4860, rue Vézina
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 22 NOVEMBRE 2009.....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT	
M. DANIEL LAFOND	2
M. NICOLAS LAVOIE.....	3
PRÉSENTATION DE L'OCPM	
Mme JUDY GOLD	12
PÉRIODE DE QUESTIONS	
Mme LIZA NOVAK	15
M. JEAN HÉBERT	18
M. RUDOLF KOMSIC.....	23
Mme MILLI NATH.....	27
Mme SHEETAL PATHAK.....	30
Mme MAGALIE RABEAU.....	34
M. NIK KOMSIC	38
M. ILDAR BEKBAY.....	43
Mme SHEETAL PATHAK.....	47
M. CHARLES HAMMER	48
M. REZA ASLANI	50
M. ANIL PATEL	52
M. NIK KOMSIC	55
M. RUDOLF KOMSIC.....	58
M. ALAIN MANKARIOS	62
Mme LAURA HARDY	65
M. ANIL PATEL	68
Mme LIZA NOVAK	69
M. RUDOLF KOMSIC.....	72
PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT	
M. DANIEL LAFOND	73

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Bonjour, mesdames et messieurs! Alors, si vous voulez bien prendre place, on va commencer. Alors, bienvenue à ce forum public organisé par l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de redéveloppement du secteur Namur – Jean-Talon Ouest. C'est un projet qui est présenté par l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce.

10 L'Office est un organisme neutre et indépendant créé en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, pour consulter les citoyens sur les projets sur lesquels la Ville de Montréal exerce ses juridictions. Je m'appelle Louise Roy, je préside l'Office de consultation publique de Montréal et je voudrais immédiatement vous présenter ma collègue, Judy Gold. Elle est commissaire à l'Office depuis déjà plusieurs années et, ensemble, nous allons former la commission de l'Office qui sera chargée de mener la consultation publique sur le projet de revitalisation.

15 Plusieurs autres membres du personnel de l'Office sont là pour vous aider et vous donner de l'information, si vous le souhaitez. Ils sont, je pense, tous de l'autre côté de la salle, du côté des kiosques. Alors, il y a Luc Doray, qui est secrétaire général de l'Office, vous allez pouvoir le trouver là-bas, Henri Goulet – Henri aussi est de l'autre côté – Anik Pouliot, Élise Naud, Jimmy Paquet-Cormier, qui est derrière, Pierre-Alexandre qui est plus loin aussi et Jérémie qui est à côté et qui est notre preneur de son pour la journée.

20 Le forum public qui a débuté cet après-midi avec la visite des kiosques a pour but de permettre aux citoyens de s'informer sur le projet de l'Arrondissement, de poser les questions qui les préoccupent et de donner leurs commentaires, s'ils le souhaitent. Tous nos échanges sont enregistrés. Madame Yolande Teasdale, qui est ici à côté, est là justement pour enregistrer les échanges.

25 Et il y a plusieurs personnes aussi dans la salle qui vont prendre des notes. Parce que pour nous, la rencontre d'aujourd'hui, elle est importante, elle va nous servir, évidemment, à vous donner de l'information, mais quand on va recueillir les commentaires que vous allez nous donner aussi, ou à travers les questions que vous allez poser, on sera en mesure d'identifier vos préoccupations et de les transmettre par la suite au maire d'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et au maire de la Ville de Montréal qui nous ont mandatés pour tenir cette consultation publique.

30 Le forum a été précédé de cinq rencontres avec des publics ciblés. Certains d'entre vous y ont peut-être participé. Aujourd'hui, c'est la population en général qui est invitée et le forum va compléter l'étape d'information de consultation publique.

45 Le 14 décembre, la commission entendra l'opinion de ceux et de celles qui
voudront s'exprimer sur le projet. Dès aujourd'hui, vous allez avoir la possibilité de
commenter, mais si vous voulez le faire d'une manière plus longue, plus documentée ou
prendre le temps de réfléchir plus avant de venir commenter le projet, vous avez la
possibilité de le faire. Le 14 décembre, on reviendra pour entendre donc, les opinions des
50 gens. Et à l'entrée, à l'accueil, il y a le dépliant de l'Office qui va vous donner, qui va vous
permettre d'avoir toute l'information pour savoir comment faire pour vous faire entendre.

For our English speaking participants, l'Office de consultation publique de
Montréal, an independent public body, has been mandated by the C.D.N. borough and the
City of Montreal to inform the public of the area and hear their concerns and views on the
55 project put forward by the C.D.N, borough for the revitalization or redevelopment of the
Namur – Jean-Talon Zone.

This public forum is a part of the public consultation process. Immediately after this
introduction, Daniel Lafond, the borough's Director of urbanism and Nicolas Lavoie, an
60 urbanist of the same department, will explain what this project is all about with an updated
information. Then, my colleague Judy Gold will present the results of the five former
meetings we had with particular groups to let you know what kind of reactions we already
heard during this consultation process.

65 All together, these presentations will last 45 to 60 minutes at the most.

Ensuite, ceux et celles qui souhaitent poser des questions ou commenter pourront
le faire en se présentant aux micros qui sont ici dans la salle. Feel free to use English or
French. Les présentations seront faites en français, but major points will be translated in
70 English and will appear on the screen.

Je vais maintenant demander à Daniel Lafond de nous présenter le projet de
l'Arrondissement.

75 **M. DANIEL LAFOND :**

Merci, Madame la Présidente. Bonjour à tous, bienvenue. Ça me fait plaisir
aujourd'hui de vous présenter la première, en fait la poursuite de notre démarche de
80 requalification du secteur Namur – Jean-Talon.

Depuis cinq ans, maintenant, nous travaillons à développer un concept
d'aménagement qui est basé principalement sur des nouvelles façons ou des nouvelles
pratiques en matière d'urbanisme. Donc, on parle de verdissement, de réduction de la
circulation, également de nouveaux modes d'habitation qui incluent principalement aussi
85 du logement social abordable dans l'ensemble du secteur.

90 Toute cette proposition-là est basée sur des politiques qui sont celles de la Ville de Montréal : le plan vert, le plan de circulation, plan de transport. Donc, des éléments, ainsi que la stratégie d'inclusion de logement social et abordable, qui sont des éléments qui sont les fondements mêmes, en fait, de la réflexion qui a été basée, dans laquelle nous avons accéléré notre processus dans les 18 derniers mois pour vous présenter aujourd'hui l'accomplissement de cette proposition-là.

95 Tout au long de la présentation, vous verrez évoluer le concept des secteurs depuis les années 50 ou 40 jusqu'à aujourd'hui avec la proposition du réaménagement du secteur de Namur – Jean-Talon. Donc, c'est avec beaucoup de plaisir qu'on vous propose aujourd'hui cette présentation qui, en fait, est là aussi pour nous alimenter. En fait, nous souhaitons, par cette présentation-là, avoir votre feedback, avoir vos commentaires pour améliorer le projet ainsi qu'afin de tenir davantage compte des besoins et préoccupations de la population.

100 Donc, c'est avec plaisir que je laisse maintenant la parole à Nicolas Lavoie qui amorcera la présentation.

105 **M. NICOLAS LAVOIE :**

110 Donc alors, évidemment, pour que vous puissiez comprendre la vision du secteur, le plan concept qu'on a élaboré, qui sera l'élément principal qu'on va vous présenter, il est peut-être pertinent de voir un peu comment nous avons fait cette réflexion-là, d'où nous sommes partis, où nous sommes allés, alors pour être en mesure que vous compreniez bien.

115 Alors, on va débiter avec un petit historique du secteur. Je vais vous ramener en arrière, on est en 2009, je vous présente une petite... en fait, avant de vous en aller dans l'historique, je vous présente les limites du secteur d'étude, c'est important un peu de l'avoir en tête, c'est le secteur délimité par le trait rouge sur lequel nous avons concentré nos énergies et notre attention, où nous avons approfondi notre réflexion.

120 Évidemment, nous avons tenu compte de ce qui se passait aux alentours, mais nous nous sommes concentrés quand même dans ces frontières-là. Et quand on revient – bon, bien, ça, c'est le secteur tel que nous le connaissons aujourd'hui. En fait, ça, c'est une diapo de 2007. Quand on revient en arrière, il y a 60 ans, en 49, une image, une photographie aérienne qui a été prise il y a 60 ans, on voit que le secteur était très peu occupé. Vous aviez essentiellement dans le secteur, qui est Namur – Jean-Talon, des champs, en fait, qui étaient donc des territoires qui étaient agricoles. Même l'avenue Jean-Talon s'arrêtait à l'avenue de la Savane, qui est une rue d'ailleurs qui existe depuis très longtemps, donc Jean-Talon ne se poursuivait pas, la rue Décarie existait.

130 Cinq ans plus tard, vous avez déjà un développement plus important qui a été fait.
135 Tout le secteur de Kindersley existe déjà, quelques constructions qui ont été faites au coin de Jean-Talon et de Mountain Sights, par exemple un bâtiment qui devait servir à la Société de transport de Montréal plus tard. Vous avez des rues également qui étaient prévues, qui n'ont pas été réalisées. Donc, la rue Kindersley devait se prolonger et ça n'a pas été fait. Il y avait même une rue qui s'appelait de Jonquière, qui était projetée dans le secteur, qui n'a pas été réalisée.

Donc, c'est important un peu de comprendre, les rues, comment elles ont été construites, pour pouvoir un peu mieux appréhender le secteur qui s'en vient.

140 Le secteur, d'ailleurs, il est important... l'historique du secteur nous permet vraiment de comprendre que dans le secteur, vous avez deux rues qui sont très importantes : vous avez la rue Jean-Talon et la rue de la Savane. Donc, même de la Savane qui, historiquement, qui est apparue avant le reste du secteur. Donc, ce sont les deux axes forts du secteur Namur – Jean-Talon sur lequel on va revenir.

145 Mountain Sights est venue par après, a un statut moins important. Et même dans ce que vous avez comme trame de rues aujourd'hui, vous avez des trames en diagonale et vous avez même les rues curvilignes qui existent encore. Vous avez malheureusement des rues qui ont tranquillement été élargies pour laisser de plus en plus de place à la
150 voiture. On en arrive comme ça à des intersections... Buchan, Victoria, Jean-Talon, enfin, on ne sait pas trop quelle intersection et de quoi il s'agit, qui est très large, démesurée où le piéton a peu de place. Tout comme, également, sur la rue, par exemple au coin de Jean-Talon et Mountain Sights, où non seulement le gabarit des rues, mais également aussi leur faible hauteur rend peu propices les parcours piétons sécuritaires.

155 Donc, nous sommes d'avis que dans ce secteur-là, les rues telles qu'on les connaît actuellement ne sont pas très adaptées, comparativement, par exemple – et sont peu invitantes pour le piéton –, comparativement à une rue comme celle-ci. Bon, vous avez la rue Monkland. Évidemment, ce n'est pas le même statut de rue, Monkland et Jean-Talon,
160 mais quand même, sur Monkland, c'est intéressant de parcourir et pourquoi pas avoir, pour la rue Jean-Talon, pour le secteur Namur – Jean-Talon, des rues qui pourraient s'apparenter un peu au secteur de Monkland.

165 On en arrive donc à faire ressortir... on a fait également, au courant de l'exercice, une analyse des bâtiments tels qu'ils existaient et tels qu'ils existent aujourd'hui, une analyse donc de chacun des bâtiments et on en arrive à déterminer une qualité bonne, moyenne ou faible et donc, ça nous a permis un peu pour analyser et établir des constats, des constats à l'effet que vous avez un secteur, Namur – Jean-Talon, qui est peu intéressant, c'est-à-dire qui est isolé, si on veut. Qui est très intéressant, mais qui est isolé
170 par rapport au reste de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Vous avez des rues, deux rues fortes, vous avez la rue Jean-Talon et la rue de la Savane qui sont très importantes dans le secteur, et vous avez, parallèlement à ça, des rues qui sont très

175 larges, démesurées, peu invitantes pour le piéton. Vous avez même aussi beaucoup d'asphalte, beaucoup de stationnement, beaucoup de rues très larges. Alors, il y aurait lieu peut-être de revoir, à partir de ces constats-là, la vocation du secteur Namur – Jean-Talon, ce que nous avons entrepris à partir de 2004.

180 Évidemment, la Ville de Montréal, pour entrevoir un peu son développement, se dote de différents outils et le principal, c'est le Plan d'urbanisme de Montréal. Le Plan d'urbanisme c'est un ensemble d'éléments que la Ville identifie comme étant des directions vers lesquelles la Ville entend se rendre dans les prochaines années.

185 En ce qui concerne, par exemple, le secteur Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, l'ensemble de l'arrondissement, on a deux types de secteurs : on a ce qu'on appelle le secteur établi, donc la majorité de Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce et vous avez également des secteurs qui sont appelés à être transformés ou reconstruits. C'est le cas du secteur Bates – de Courtrai, c'est le cas, par exemple, de l'Hippodrome de Montréal, et c'est le cas également du secteur Namur – Jean-Talon. Donc, des secteurs où la vocation est imprécise et que l'on doit donc revoir.

190 Ceci étant dit, avec ce que le Plan d'urbanisme nous a donné comme information, nous avons creusé cette analyse-là pour identifier, dans le chapitre d'arrondissement, le secteur Namur – Jean-talon comme un secteur de planification détaillée, en se donnant un certain nombre de balises. C'est-à-dire on s'est dit, bien, il serait intéressant que l'on vienne, par exemple, consolider la vocation résidentielle le long de la Savane, ce qui a été fait par exemple avec le projet Côté Ouest. Il y a probablement des artères, des intersections qui doivent être revues, il y a aussi peut-être un intérêt pour améliorer la vocation économique de la rue Jean-Talon.

200 Alors, à partir de ces grandes balises-là, nous avons approfondi notre réflexion qui s'est traduite, par la suite, par des concepts que je vais vous montrer tout de suite après. Évidemment, les objectifs de planification sont quelque chose, mais ça se traduit dans le concret par des règles de zonage. C'est-à-dire que la Ville adopte du zonage, c'est-à-dire des règles précises qui viennent autoriser ou mentionner ce qu'il est possible de construire sur le domaine privé et c'est recueilli dans un règlement d'urbanisme. Le règlement d'urbanisme est là pour faire en sorte que la Ville puisse, les gens puissent vivre harmonieusement dans les quartiers, que les industries, le commerce, le résidentiel puissent être bien localisés pour éviter d'avoir des problèmes entre les activités.

210 Dans le secteur Namur – Jean-Talon, voici les règles de zonage applicables actuellement. On parle de commerces d'entreposage, de commerces liés à l'automobile, de petits commerces de proximité. Vous avez des hauteurs de bâtiments qui sont identifiés, qui doivent être entre 4 et 16 mètres, entre 4 étages. D'un minimum de 4 étages, pardon. Vous avez également une densité qui est établie. La densité, c'est le ratio
215 entre le nombre de pieds carrés d'un bâtiment par rapport à la superficie du terrain qui doit

être entre 1 et 3. Si vous avez un terrain de 1000 pieds², vous devez, au minimum, avoir un bâtiment de 1000 pieds² qui peut être jusqu'à 3000 pieds².

220 Et vous avez également un taux d'implantation qui est établi dans le secteur, qui doit être entre 35 et 85 %. Le taux d'implantation, c'est le ratio du premier étage du rez-de-chaussée d'un bâtiment par rapport au terrain. Je le disais, vous avez un terrain de 1000 pieds², vous devez au minimum avoir 350 pieds² de superficie au sol pour le premier étage.

225 Ceci étant dit, il y a un changement de zonage que nous avons adopté. On a modifié ces règles-là en 2007 pour essayer de prendre de l'avance sur les principes qu'on vous a énoncés tout à l'heure, c'est-à-dire d'avoir un minimum de densité dans ce secteur-là. On est à côté de deux stations de métro, même une troisième si on compte la station de métro Plamondon, il y aurait lieu peut-être d'avoir des règles de zonage qui permettent
230 d'atteindre cette densité-là. Ça a fait en sorte que plusieurs des bâtiments qui ne possédaient pas la hauteur minimale de 4 étages ont été placés en situation de droits acquis. Alors, l'occupation peut perdurer jusqu'à tant qu'on modifie les usages à l'intérieur du bâtiment.

235 Nous nous sommes, à partir des règles de zonage actuelles, de la vision projetée – en fait, on sait qu'on veut s'en aller en quelque part et à partir de ce moment-là, on s'est doté de parties d'aménagement. C'est-à-dire on a dit : comment allons-nous, qu'est-ce qu'il serait important d'avoir dans ce quartier-là pour obtenir la vision projetée du secteur? Il y a quatre principes directeurs : il y a l'idée de densifier le secteur; l'idée de le verdir; de
240 s'assurer d'avoir des logements sociaux variés avec une bonne présence de logements sociaux; et d'assurer aussi qu'on ait une mobilité durable.

245 Que signifie chacun de ces concepts-là? L'idée de densification, c'est l'idée de prendre, par exemple, un petit strip commercial, comme vous avez sur la diapositive suivante, qui montre, à l'image du haut, où vous avez donc une rue très large, avec un commerce de grande superficie, des stationnements qui donnent immédiatement sur la rue et quand on parle de densification, on parle de venir planter des bâtiments, plutôt que d'un étage, de trois étages en bordure de rue, donc où on donne une aisance pour le piéton, on permet aussi de générer plus de déplacements.

250 La même idée de densification peut également se voir en plan. Par exemple, vous avez un petit mail commercial, comme on en retrouve plein dans plusieurs villes d'Amérique du Nord, pas juste à Montréal, où on vient utiliser les stationnements qui sont au pourtour de ce commerce-là. On vient construire donc des bâtiments en lieu et place du
255 stationnement, donc on génère plus d'activités, plus de bâtis.

260 Ça, c'est la première partie d'aménagement qu'on s'est donné. Le deuxième, c'est celui de verdissement; c'est-à-dire que pour nous, il est important, dans une mer d'asphalte comme ce qui est actuellement le secteur Namur – Jean-Talon, il serait important d'intégrer une bonne quantité d'arbres. Pourquoi? Parce que, bon, on diminue... on rend un secteur beaucoup plus agréable, les arbres c'est intéressant, ça apporte de l'air frais, on diminue la chaleur également.

265 Ce verdissement-là peut se faire de plusieurs façons. Vous avez des parcs qui existent, mais ça peut se faire également par des interventions sur le domaine public, c'est-à-dire sur les rues, on peut les verdir, on peut créer des parcs en lieu et place de rues, comme nous le proposons ici sur une partie de l'avenue Victoria. Le verdissement peut également se faire sur les propriétés privées. À ce moment-là, les interventions sont faites par la Ville via le zonage, via des règles qui exigent, par exemple, le remplacement
270 des stationnements privés par des arbres verts, des plantations, différents aménagements.

Troisième concept qui pour nous est important, c'est d'avoir, dans le secteur, de l'habitation. De l'habitation, on est à proximité du métro, c'est un secteur donc facilement accessible, il serait intéressant d'avoir des habitations, mais pas n'importe lesquelles. Pour
275 nous, c'est de l'habitation de bon gabarit, mais de différentes, on peut dire, typologies. Des logements abordables, comme ce qui s'est construit par exemple pour le projet Côté Ouest, sur la rue de la Savane. Le bâtiment donc plus implanté, plus près de la rue, avec un gabarit de 8 étages, où des logements, par exemple, de type condo, 8 étages plus un couronnement à 2, à proximité du métro – qui pourrait être d'ailleurs diminué à 8, 6 étages
280 à mesure que vous vous en éloignez, mais également aussi des logements sociaux. Des logements sociaux, par exemple, de 3 ou 4 étages qui pourraient venir s'implanter, par exemple, entre les rues Buchan et Paré.

285 Ça, c'est le concept pour la partie d'aménagement de l'habitation. La quatrième partie, c'est l'idée d'avoir de la mobilité durable. Passer d'un statut de car-oriented développement à celui de transit-oriented development. Diminuer donc la place de l'auto pour pouvoir accroître les possibilités de piétonisation, la possibilité d'utiliser également le vélo ou le transport en commun.

290 Ça, ce sont nos quatre grands principes directeurs qui peuvent être tous regroupés sous l'épithète de Transit-oriented development. Puis qu'est-ce que ça signifie, Transit-oriented development? Ça signifie que l'on prend un quartier et on va maximiser, par l'aménagement, la piétonisation. C'est-à-dire qu'on va permettre, on va faire en sorte que le piéton soit roi, le piéton, les cyclistes soient rois. C'est-à-dire que l'aménagement va
295 correspondre à une volonté donc, de favoriser la circulation piétonne ou la circulation des cyclistes et, également, maximiser, si on veut, l'utilisation des transports en commun; les autobus, le rail dans le cas si c'est possible, le métro, et cetera.

300 Également, s'assurer qu'on a des services de proximité. Le petit schéma que vous
avez ici présente d'ailleurs le point central d'un développement TOD qui se trouve à être la
station de transport en commun, que ce soit le rail ou le métro ou le tramway, et alentour
duquel vous venez greffer des commerces, des commerces de bon gabarit, et sur lequel
vous pouvez retrouver, par exemple, de l'habitation et autour duquel vous allez venir
305 construire également de l'habitation. De l'habitation qui va avoir une densité de plus en
plus faible à mesure que vous allez vous éloigner de ce pôle central là. Mais également,
vous allez vous assurer que la station de métro soit facilement accessible par des percées
piétonnes, comme celles que vous retrouvez qui sont identifiées dans ce petit schéma.

310 Ça se traduit comment? Ça se traduit, par exemple, par le Transit-oriented
development de Chabanel qui a été fait. Ça a été un projet de la Ville de Montréal où on
est venu dire : on va installer une station de trains de banlieue sur la rue Chabanel dans le
quartier Ahuntsic, à côté de grands bâtiments de commerce, tout juste à côté d'un secteur
d'habitation, et on va favoriser l'utilisation, on va optimiser l'utilisation de cette gare de
trains pour les gens. On va faire en sorte de maximiser l'utilisation, l'accès au secteur par
315 le rail.

Comment ça pourrait se traduire, par exemple, pour le secteur du TOD Namur –
Jean-Talon? En favorisant, par exemple, les parcours piétons qui sont montrés par les
petits tirets rouges qui nous amènent et qui nous conduisent rapidement aux stations de
320 métro. Mais ça se traduit également par une densification, par exemple, le long de la rue
Jean-Talon, ainsi qu'une garantie d'avoir une mixité de services sur cette rue-là. Ce serait
la rue qui deviendrait le pôle central où vous retrouveriez, par exemple, les commerces
dans les premiers étages ou de l'habitation dans les étages supérieurs.

325 La rue de la Savane aussi, parce qu'elle nous mène rapidement au transport en
commun, elle devient une rue sur laquelle on peut venir mettre une densité d'habitation
relativement importante. Alors que dans les quartiers, les éléments plus centraux entre
Buchan ou Paré ou le long de Mountain Sights, vous allez venir diminuer la densité
puisque nous sommes un peu en périphérie des axes principaux. Ça pourra se traduire
330 comme ça.

Des éléments, des images d'inspiration, donc où vous avez cette facilité de
piétons, de parcours piétonniers, comme c'est le cas par exemple à Arbutus Walk à
Vancouver. Vous avez donc des bâtiments de 4 étages, de 8 étages à l'arrière, où vous
335 sentez que ce n'est pas nécessairement la voiture qui prend toute la place.

Vous avez encore mieux dans un quartier, une ville comme Barcelone qui est
perçue par plusieurs comme le berceau de l'urbanisme, où on a des rues avec des
immeubles commerciaux de 5 ou 6 étages, qui viennent encadrer des espaces publics où,
340 encore là, ce n'est pas la voiture qui domine, mais c'est essentiellement le piéton. C'est un
endroit où vous avez des commerces, donc où on a une belle activité et où vous avez
même une circulation des vélos qui viennent prendre un peu la place des voitures.

345 C'est ce genre d'animation-là qu'on voudrait avoir pour le quartier Namur – Jean-Talon et ça nous a amenés à concevoir une espèce de... des balises de développement que nous vous proposons aujourd'hui.

350 Nous avons conçu un premier plan concept en 2005 qui visait essentiellement à consolider la vocation résidentielle le long de la rue de la Savane, mais également à venir intervenir sur les rues, par exemple les rues Paré, les rues Jean-Talon, les rues Buchan, pour venir améliorer le paysage de ces rues-là. Ces rues-là qui sont très larges, où la voiture domine largement. On proposait déjà, à l'époque, en 2005, de diminuer cette place-là, de revoir même les intersections aussi pour rendre la facilité de la piétonisation.

355 Mais ce concept-là n'allait peut-être pas aussi loin qu'on voulait, donc on a conçu un second plan qui lui va encore plus loin. Il optimise, si on veut, les principaux directeurs ou la compréhension ou l'application du concept de Transit-oriented development qu'on vous a parlé. Donc, qui vient densifier le long de la rue de la Savane et la rue Jean-Talon, mais également qui vient faciliter la circulation piétonne, allant même jusqu'à proposer la fermeture, par exemple, de Buchan et sa transformation pour un vaste parc.

360 Mais on n'avait pas entièrement, on n'obtenait pas entièrement ce qu'on voulait parce qu'on rendait peut-être certains des bâtiments peu accessibles par la voiture, qui est quand même là, alors on a proposé un troisième plan qui recoupe un peu les deux précédentes propositions et qui constitue le plan de développement du secteur Namur – Jean-Talon qu'on porte à votre attention aujourd'hui et sur lequel on voulait vous entendre.

365 On va y revenir tout à l'heure dans le cadre de la présentation parce que c'est l'élément principal de notre présentation.

370 Donc, sur ce plan concept, vous avez toujours cette idée-là de maximiser, d'avoir des bâtiments donc assez importants sur la rue de la Savane, essentiellement destinés à l'habitation, mais vous avez des bâtiments encore plus importants peut-être sur la rue Jean-Talon qui eux seraient mixtes. Donc, avec un rez-de-chaussée, je le disais, rez-de-chaussée commercial avec peut-être de l'habitation dans les étages supérieurs, mais où vous avez également, tant la rue Jean-Talon que la rue de la Savane, que les rues Buchan et Paré, vous avez des interventions majeures qui sont effectuées pour pouvoir ajouter une grande partie, réduire la place de l'automobile, ajouter beaucoup de verdure, d'arbres, de plantations.

375
380 Et dans le plan qu'on vous propose aujourd'hui, nous allons également jusqu'à proposer la fermeture d'une partie de Victoria. Actuellement, la rue Victoria via la rue Paré constitue un accès très intéressant pour pouvoir accéder à l'autoroute Décarie. Si l'on veut avoir un quartier qui devient plus résidentiel intéressant, selon nous il était important de couper la circulation de transit et une des propositions que l'on fait est d'aménager donc
385 une partie de Victoria en parc.

390 Alors, on aura le loisir de discuter probablement de manière plus approfondie de
ça. Ça se traduit, par exemple quand je parlais de réaménagement de rues, par
l'aménagement, par exemple, que pourrait prendre la rue Buchan. La rue Buchan où vous
avez une grande partie qui est actuellement dédiée à l'automobile, nous pourrions utiliser,
par exemple, la moitié de cette superficie-là pour créer une espèce de parc linéaire sur
lequel on retrouve même des aires de jeux, des larges trottoirs, mais où l'automobile a
quand même sa place. La vitesse serait peut-être réduite, par exemple, mais la voiture a
395 également sa place.

Il s'agit donc, quand on voit une image comme celle-là, de donner davantage
priorité au piéton, tout en permettant quand même à l'automobile de circuler.

400 Vous vous demandez peut-être aussi comment ça pourrait prendre forme, cette
proposition de développement là, parce que c'est bien beau d'avoir un concept, mais il est
intéressant de voir comment est-ce que ça peut se traduire dans le concret. Bien, ça peut
se traduire par un projet comme celui de Côté Ouest que vous avez, qui s'est construit,
enfin qui est encore en construction et qui a débuté en 2007, qui remplaçait un bâtiment
405 d'un étage. Un bâtiment d'un étage avec des larges stationnements en façade, un
bâtiment qui avait atteint, qui n'était plus... qui devait être reconstruit. Alors, on a démolé ce
bâtiment-là et on est venu construire un bâtiment de 8 étages tout près de la rue, en
brique, donc un bâtiment très intéressant, du logement abordable.

410 Donc, c'est le type de projet qui peut se concrétiser, qui vient exactement dans la
vision de Transit-oriented development que nous avons pour le secteur. Ça peut se
traduire également par un autre projet sur lequel nous avons travaillé, qui a fait l'objet
d'une autorisation au niveau du conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-
Dame-de-Grâce à la fin du mois de septembre, qui est celui de la requalification du site de
415 Tricot doré.

Donc, vous avez actuellement sur le site de Tricot doré un bâtiment d'un étage qui
est un ancien bâtiment, on l'a vu sur la carte – de 54 – au tout début de la présentation,
qui servait pour les autobus, transformé en manufacture de vêtements et qui pourrait être
420 remplacé par le concept que vous avez là. Plusieurs bâtiments d'habitation sur Jean-
Talon, ça pourrait être utilisé par des... J'ai oublié de mentionner : vous avez la rue
Mountain Sights ici, vous avez le boulevard Jean-Talon qui est là, donc c'est au coin de
Jean-Talon et Mountain Sights, vous êtes tout juste à côté de la station de métro.

425 Sur l'image du concept tout à l'heure, on pourra le relocaliser également. Donc, sur
le site de Tricot doré, la phase 1 qui, bon, je pense qu'elle est en vente ou prévoit l'être
dans les prochains temps, qui pourrait se construire au mois de mars, c'est un bâtiment
comme celui-ci qui pourrait se construire, donc un bâtiment qui a dans le front 4 étages
pour pouvoir être similaire à ce que vous retrouvez comme bâtiment de l'autre côté de
430 Mountain Sights, mais un bâtiment qui, dans la partie arrière reculée, aurait 8 étages avec

un couronnement de 2 étages. Donc, un bâtiment offrant à peu près 70 unités dans chacune des phases, tout juste à côté du métro.

435 Alors, voici le type de bâtiment qui pourrait venir, qui est tout à fait en conformité avec la vision que nous avons du développement. J'arrête ici, on va revenir sur la présentation, mon collègue Daniel Lafond va terminer avec l'échéancier de réalisation et on va terminer avec un beau vidéo qui vient exprimer un peu cette vision-là dans sa globalité.

440 **M. DANIEL LAFOND :**

445 Merci. Donc tantôt, lorsqu'on était à l'entrée, plusieurs individus, plusieurs personnes m'ont posé des questions sur le calendrier, la réalisation, les délais. Donc, on parle d'une réalisation dans son ensemble sur une période d'environ 15 ans. L'ensemble du projet pourrait débuter, donc comme on l'a annoncé un peu plus tôt, dès 2010, avec certains projets qui sont déjà lancés, pour certains, comme le projet Côté Ouest, mais pour d'autres phases de développement, notamment à l'intersection de Mountain Sights et Jean-Talon, qui pourraient déjà, en 2010, voir le jour.

450 On propose également des réaménagements sur le domaine public, notamment sur la rue Mountain Sights. On travaille actuellement avec le Centre communautaire Mountain Sights et certains représentants, certains membres ou résidents qui nous ont déjà approchés sur certaines modifications ou transformations qui permettraient, dans un premier temps, de sécuriser les passages piétonniers, donc à différentes intersections, de 455 gérer différemment les feux et de donner préséance, possiblement, aux piétons.

On permet également, on étudie également la possibilité d'avoir une traverse piétonnière qui permettrait aux gens du secteur de pouvoir traverser de façon sécuritaire vers le parc et ainsi, aussi, revoir possiblement certaines limites de vitesse.

460 Les projets dans ce secteur-là seront traités via le processus de projet particulier. Nous n'avons pas l'intention de changer le zonage de façon à, en quelque sorte, perdre un peu le contrôle sur la qualité des projets qui pourraient se diriger ou s'effectuer dans ce secteur-là. Ce qu'on souhaite faire, c'est autoriser à la pièce, sur chacun des terrains, des 465 projets qui seront soumis à un processus référendaire, entre autres, qui permettra aux gens de pouvoir être consultés et également d'être entendus sur les différentes préoccupations qu'ils auront envers les projets qui seront proposés par les différents promoteurs.

470 C'est ce qui nous amène à changer la diapo. Donc, maintenant, on vous propose une animation de près de deux minutes qui vous permettra de voir, à terme, donc dans un horizon de 10 à 15 ans, à quoi pourrait ressembler le secteur.

475 **PRÉSENTATION AUDIOVISUELLE**

M. DANIEL LAFOND :

Ce qui conclut notre présentation, Madame la Présidente.

480 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci beaucoup! Merci beaucoup, Monsieur Lavoie. Merci beaucoup, Monsieur Lafond.

485 Avant de vous donner la possibilité de venir au micro, poser des questions, passer des commentaires, si vous voulez bien, ma collègue va simplement vous donner une idée, rapidement, une dizaine de minutes, de ce qu'on a entendu jusqu'à maintenant dans les rencontres publiques qu'on a tenues. On a dû rencontrer près d'une centaine de personnes jusqu'à maintenant. Alors, Judy va faire la synthèse de ce qu'on entendu.

490

Je pense, Henri, que les gens ont ça sur une feuille aussi. Ils l'ont?

M. HENRI GOULET, analyste :

495

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

500

Alors, vous l'avez sur une feuille, en français d'un côté, en anglais de l'autre côté, d'accord? Alors, Judy.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

505

Bonjour! Dans une étape ultérieure du processus de consultation, pendant la semaine du 26 octobre, la commission a tenu des rencontres avec cinq groupes ciblés pour que ceux-ci laissent connaître leurs attentes quant au projet de réaménagement du secteur Namur – Jean-Talon Ouest.

510

Nous avons rencontré deux groupes de résidants qui habitent le site, des résidants des condos Côté Ouest et des résidants de la rue Mountain Sights. Nous avons aussi rencontré des résidants qui habitent le secteur Victoria au sud de Jean-Talon. En plus, nous avons tenu une réunion avec des commerçants et avec des propriétaires qui gèrent des entreprises sur le site et, enfin, nous avons rencontré des organismes communautaires qui sont membres du Conseil communautaire de Côte-des-Neiges. Alors, je vais vous faire une brève synthèse des principales préoccupations qui ont été soulevées lors de ces rencontres et des suggestions qui ont été faites.

515

Perhaps a fast word in English; during the week of October the 26th, the Commission met with five population groups to discuss their concerns and their

520 expectations regarding the redevelopment project of the Namur – Jean-Talon area. We
met with two groups of residents who live on the site, residents of the condos Côté Ouest
on the la Savane and residents of Mountain Sights as well. We also met with residents of
the Victoria area, south of Jean-Talon; we had a meeting with business people who own
525 businesses on the site and we also met community organizations who are members of the
Conseil communautaire Côte-des-Neiges. And I'll be making a brief summary of these
meetings in French and a detailed summary, I think you may have it with you or it is
available at the table.

530 Alors, le logement dans le futur développement est ressorti comme un enjeu
important. Certains participants ont exprimé leur souhait que l'aménagement du nouveau
développement renforce les liens physiques et sociaux avec l'ensemble du quartier et que
le projet réponde aux besoins des résidents de Côte-des-Neiges. Ils craignent que le
redéveloppement du secteur favorise un embourgeoisement qui pourrait contribuer à
535 chasser les résidents actuels du secteur. 40 % de la population de Côte-des-Neiges vivent
sous le seuil de pauvreté et le problème d'insalubrité étant courant, ils suggèrent de bâtir
de 30 à 50 % de logement social plutôt que le 15 % prévu.

540 Ils suggèrent aussi de construire des grands logements pour les familles, afin de
répondre au problème de surpeuplement de logement dans le quartier Côte-des-Neiges.
Aussi a été suggéré que le Plan d'aménagement intègre de façon plus marquée la rue
Mountain Sights et réponde aux besoins de ses résidents.

545 Au sujet de l'activité commerciale dans le futur développement, le besoin de
commerces de proximité et des services de proximité, incluant même des équipements
communautaires, a été exprimé par de nombreux intervenants. Certains participants aux
rencontres ont suggéré une vision alternative pour le développement du site. Ils souhaitent
que l'Arrondissement développe le secteur en renforçant sa vocation actuelle, c'est-à-dire
550 que l'Arrondissement soutienne le développement commercial du secteur plutôt qu'un
développement qui serait axé principalement sur le résidentiel.

555 Transport et circulation. Des participants ont mentionné qu'ils envisagent une
augmentation de la circulation, qu'ils jugent déjà lourde, sur les rues de la Savane et Jean-
Talon, compte tenu de la reconfiguration des rues proposées par l'Arrondissement et de
l'augmentation de la densité de logement. Et plusieurs suggestions ont été faites à ce
sujet. Certains ont questionné la densité du projet ainsi que la proximité d'un secteur
résidentiel dense, adjacent à une voie importante de circulation. Des commerçants
s'inquiétaient de l'impact de cette reconfiguration sur la survie de leur commerce. Selon
eux, le stationnement en quantité suffisante à proximité est nécessaire à la viabilité de leur
560 commerce. D'autres participants ont aussi exprimé leurs appréhensions quant à la
disponibilité d'espaces de stationnement et plusieurs suggestions ont été faites à cet
égard, par exemple la construction d'un stationnement public, le maintien d'un
stationnement sur un côté des rues Paré, Buchan et d'autres suggestions aussi.

565 Par ailleurs, certains souhaitent l'implantation de Communauto et Bixi sur le site.
D'autres ont mentionné qu'une bonne desserte de services de proximité et de commerces
de proximité dans le nouveau développement rendrait moins nécessaire l'usage de
l'automobile.

570 Au sujet des espaces publics, certains ont exprimé le besoin de plus d'espaces
verts sécuritaires et accessibles au public. On a fait aussi le souhait de l'implantation d'un
marché public dans le projet.

575 L'amélioration de la sécurité dans le secteur a fait l'objet de discussions,
notamment la sécurité des piétons qui devraient bénéficier d'une reconfiguration de
plusieurs intersections. En plus, le sentiment d'insécurité face à la criminalité locale a été
soulevé et on a suggéré que l'aménagement du projet en tienne compte. Par exemple,
l'élimination du cul-de-sac par le prolongement de la rue Place de la Savane jusqu'à la rue
Paré ou Jean-Talon.

580 Et voilà. Avez-vous quelque chose à ajouter? Non? Alors, c'est ça. L'information
plus détaillée est disponible à la table près de la porte.

LA PRÉSIDENTE :

585 Bon. Alors, merci Judy. Vous avez probablement pris aussi à l'entrée une
deuxième feuille où, d'un côté en anglais, d'un côté en français, on a résumé la proposition
de l'Arrondissement. Alors, si jamais il y avait des gens qui n'avaient pas la feuille de
papier, elle est très importante pour la suite de notre exercice.

590 Alors, ce qu'on a fait c'est qu'on a essayé de vous résumer, en une dizaine de
petits points de référence, alors donc une dizaine de points, les caractéristiques
principales de la proposition de l'Arrondissement. Donc, permettre des édifices d'habitation
en hauteur; conserver les édifices de 3 à 4 étages sur l'avenue Mountain Sights;
encourager la mixité sociale; appliquer la stratégie municipale d'inclusion sociale, 15 % de
595 logement sociale, 15 % de logement abordable; encourager l'implantation de services et
de commerces de proximité et d'espaces à bureaux; favoriser le transport en commun et
actif pour réduire la place de l'automobile; et décourager la circulation de transit à
l'intérieur du secteur, augmenter le nombre d'espaces publics et d'espaces verts.

600 Dans le cadre de nos rencontres qui ont précédé le forum public, on a aussi été –
et vous l'avez au tableau là-bas, à l'écran – on a aussi été sensibilisés à une autre
hypothèse qui pourrait survenir ou devoir être discutée, et c'est celle de renforcer le
développement du secteur commercial actuel. Donc, l'Arrondissement propose
d'encourager la création d'une zone d'habitation verte et dense, mais il y a des gens qui
605 nous ont aussi dit : bien, on pourrait renforcer et développer ce qui existe déjà, donc le
secteur commercial actuel. Et ça, ça voudrait dire : favoriser l'implantation d'édifices à
bureaux et de commerces semblables à ceux qu'on connaît déjà, augmenter le

610 stationnement souterrain et en surface pour répondre aux besoins des employés et des clients, et faire du secteur donc un secteur commercial qui pousse un peu plus loin la vocation qu'on connaît.

615 Nous, aujourd'hui, on vous dit maintenant : venez, on est intéressé à entendre ce que vous en pensez. Si vous avez des questions pour l'Arrondissement, vous venez au micro les poser. Nous, on a quelques questions auxquelles on aimerait que vous répondiez, si vous le souhaitez.

620 La première c'est : êtes-vous plutôt favorable à la création d'une zone d'habitation avec services et commerces de proximité? Et si oui, pourquoi? Sinon êtes-vous plutôt favorable au développement du secteur commercial actuel et si oui, pourquoi? Et le volet résidentiel, lui, il doit répondre à quel type de besoins ou à quel type d'activités?

625 Dans l'aménagement du secteur, faudrait-il prioriser les piétons, les usagers du transport en commun ou les automobilistes? Vous avez vu les options que l'Arrondissement prend, mais vous, vous en pensez quoi? Et quelle place faudrait-il faire aux espaces verts et au stationnement?

630 Alors, est-ce que j'ai une première personne, un homme, une femme? Oui? L'anglais. Alors, on peut la traduire. De l'autre côté de la feuille, on va traduire les questions en anglais.

635 Okay. So you have on one face of the paper that you just received, questions that we would like you to answer if you wish to. First one is: are you in favor of creating housing units on the site, including local services and businesses? And if this is the case, why? Are you in favor of increasing commercial activities on the site and why? The housing units should meet what kind of demands? What kind of activity should be encouraged in the area? Should the Redevelopment Plan favor pedestrians and public transportation or cars? What proportion of the sector should be dedicated to green spaces, to parking?

640 Now, we would like you to come to the microphone, ask questions if you want, if you wish, to the representatives of the borough or say what you think. Who is going to start? Alors, vous voulez bien vous identifier Liza?

Mme LIZA NOVAK:

645 Oui. Est-ce que le monde m'entend? Est-ce que c'est correct? O.K. Mon nom est Liza Novak, je suis la directrice du Centre communautaire Mountain Sights qui est situé sur l'avenue Mountain Sights et l'avenue Mountain Sights compte 1 500 personnes à peu près et 500 unités de logement. Rapidement, aussi, c'est un quartier à faible revenu, so it's a low-income neighbourhood, et puis c'est très familial. Il y a des problèmes de surpeuplement dans les logements parce que c'est très familial et pour pouvoir payer les prix du loyer, ils doivent habiter dans un plus petit logement.

650

655 Alors, voilà pour ma petite introduction. Je pense qu'on a participé aux discussions et au groupe de travail, alors je vous remercie beaucoup, je retrouve beaucoup les idées émises ou, en tout cas, mises de l'avant par les résidants dans le résumé, ça fait que je trouve ça très, très bien. Et puis je suis aussi très contente de voir que déjà certaines de nos idées ou certaines demandes des résidants depuis des années, là, au niveau de la sécurité piétonnière ont été mentionnées aujourd'hui comme faisant partie de priorités pour le quartier.

660 Alors, les résidants, il y a un comité de résidants sur Mountain Sights qui regroupe à peu près 25 personnes, y compris des ados, qui ont créé un plan de revitalisation aussi du quartier. On n'était pas en consultation, c'est un plan complètement autonome et on s'est rendu compte qu'il y a beaucoup de choses qui se recoupent. Alors, on était bien content parce que ça veut dire qu'on sur la même track, là, ou en tout cas sur la même... on regarde les choses un peu du même point de vue. Ça, c'était encourageant.

670 Et les résidants sont... ce que je veux vous dire à la première question – ah oui! Je voulais juste vous dire aussi qu'on s'est réuni à peu près 8 à 10 fois durant l'année et il y a plusieurs résidants ici qui sont assis dans la salle, qui ont fait partie des rencontres du comité de résidants pour discuter des priorités de quartier puis du développement du quartier, alors ils vont venir au micro pour vous soulever certains aspects que moi je n'adresserai pas, mais je peux vous dire que tout le monde est en faveur de la revitalisation de tout le secteur Namur – Jean-Talon. Tout le monde est en faveur du développement des services de proximité, parce qu'il n'y en a pas. Alors, ça va être très bienvenu. Et tout le monde est très en faveur aussi du verdissement du quartier.

680 Et donc, en réponse à la deuxième question, si on est en faveur « Are you in favor of increasing commercial activities on the site? » Definitely. Dans le sens de services de proximité, dans le sens de bureaux, de services, ça va être créateur d'emplois aussi et les résidants aimeraient que les emplois qui soient créés dans le quartier, que l'Arrondissement prévoit de l'embauche locale. So to hire locally as well. If we're going to be developing businesses, we need to hire locally because there's 18% unemployment on Mountain Sights right now and it's people that are able to work, they are highly qualified most of the time, and because they're from immigrant communities, they're having a lot of difficulty integrating into the labor market. So that would be, you know, something that's really important.

690 Quel type d'activité faudrait-il attirer dans le secteur? On n'a pas approfondi beaucoup à part qu'il n'y a pas de supermarché, on a besoin de supermarchés. Il y a un espace, là, qui est derrière le métro – je ne sais pas si ça fait partie de...

LA PRÉSIDENTE :

695 Élise, est-ce qu'on peut remettre la carte? Peut-être ici, là. Enlever la proposition ici et remettre la carte du secteur? Ça va venir. Vous pouvez continuer, Liza.

Mme LIZA NOVAK :

700 O.K. Alors, ce qu'on a pensé c'est que juste derrière le métro Namur actuellement, il y a du stationnement, il y a un club et il y a du fastfood, là, dans ce coin-là. C'est énorme comme espace. Et ce qu'on voudrait proposer ou ce qu'on propose, c'est de créer ce qu'on appelle un village ethnique. Un village commercial ethnique. Donc, derrière la partie rose et rouge, là, où est-ce qu'il y a le métro jusqu'à de la Savane, là, exactement. Sauf la station de service, là, qu'on ne touche pas à ça, mais tout ce secteur-là, on voulait, on propose de le développer pour qu'en sortant du métro, les gens puissent passer par le village ethnique faire leur épicerie, acheter les choses de leur culture et tout ça, et comme ça, ce serait très utile, et aussi qu'il n'y a pas de marché alimentaire dans le coin; on a un dépanneur, actuellement, qui fait beaucoup d'argent, je pense.

705
710 Pour ce qui est de l'aménagement du secteur, faut-il plutôt prioriser les piétons, les usagers du transport en commun ou les automobilistes? Moi, je dirais que ça devrait être un équilibre, une balance, pas juste le choix entre un ou l'autre. Les résidants actuellement qui habitent sur la rue, même s'il y a 17% de taux de chômage, ceux qui y travaillent, c'est des emplois souvent à faible revenu et, des fois, il faut qu'ils jumellent plus qu'un emploi pour pouvoir arriver à payer leur loyer. Ils doivent sortir du quartier pour travailler, ils ont besoin de stationnement pour leur auto. Il y en a qui ont des autos pour se rendre au travail, il y en a qui ont... comme je vous ai dit, c'est un secteur très familial avec plusieurs enfants, donc il y a plusieurs familles – puis mes collègues, ici, les résidants vont pouvoir confirmer, dans certains cas, bien, dans plusieurs cas aussi, ils ont des automobiles, ils ont des petites vans, mais ils n'ont pas de place où stationner et mon collègue, Anil, il va vous en parler un peu plus parce que lui, il vit cette réalité-là. Alors, pour nous, c'est une question de ne pas... c'est une question d'équilibre puis on va approfondir un petit peu plus loin.

715
720
725 Et quelle place faudrait-il faire aux espaces verts et au stationnement? Bien, puisqu'on a des autos et des familles et des besoins en termes de maintenir les autos et puisque le transport en commun souhaité n'est pas encore développé ou il y a encore des choses qui ne sont pas développées, je pense qu'il est essentiel d'avoir quand même un certain montant de stationnements prévu dans le plan. Et au niveau des espaces verts, on est très d'accord et l'espace vert qui nous préoccupe, nous, en particulier, d'augmenter, c'est l'espace vert public et qui permettrait aussi des nouvelles activités plein air, récréatives – des jets d'eau, des choses comme ça –, donc des vrais parcs ou des endroits où les gens peuvent s'asseoir et relaxer un peu avant de poursuivre leur trajet à travers le quartier. Voilà.

730
735

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur, pouvez-vous vous identifier s'il vous plaît?

740

M. JEAN HÉBERT :

Avec plaisir. Je m'appelle Jean Hébert, je suis résidant de Côte-des-Neiges, tout simplement.

745

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

750

M. JEAN HÉBERT :

Bravo au service de l'urbanisme pour ce plan! J'ai deux questions, j'ai seulement besoin de savoir deux petites choses pour moi-même, question probablement de décider si je voudrai intervenir dans une couple de semaines, c'est... puis j'aime faire des liens entre des choses. C'est clair que ce projet-là, avec Blue Bonnets de l'autre bord, c'est les deux projets qui montrent le plus grand potentiel de développement résidentiel pour cette ville-là qu'on n'a pas vu depuis longtemps.

755

Puis quand je dis que j'aime faire le lien entre d'autres choses, c'est parce que ça fait 30 ans que j'habite Montréal puis ça fait 30 ans que la population baisse. Et puis là, tout récemment, on a vu toute la campagne publicitaire énorme que la Ville fait – très belle campagne d'ailleurs – pour retenir les familles sur l'île et non pas qu'ils s'en aillent en banlieue. Moi, je connais encore – cette semaine – un neveu qui s'en va en banlieue parce qu'il ne peut plus se payer Montréal.

765

Donc, mes deux questions : qu'est-ce que vous qualifiez, vous – je ne connais pas la terminologie – de logement abordable? 1; et 2 : quand il s'agit de cette...

LA PRÉSIDENTE :

770

Attendez, on va aller demander une réponse.

M. JEAN HÉBERT :

775

Non, les deux...

LA PRÉSIDENTE :

Vous aimez mieux qu'ils entendent les deux?

780

M. JEAN HÉBERT :

Les deux questions sont connexes.

785 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord, allez-y.

M. JEAN HÉBERT :

790

Et quand il s'agit de développer l'île et de la rendre plus attrayante pour le monde, on parle beaucoup, souvent, d'attirer les familles. Ce que je ne vois pas dans votre plan, c'est une proportion claire de logements favorables aux familles, c'est-à-dire des gens qui ont plus que deux chambres à coucher dans un condo. Donc, j'aimerais savoir, dans votre esprit, logement abordable c'est quoi, et il y en a combien là-dedans, il y en aurait combien? Puis deuxièmement, les logements familiaux, eux, qui payent probablement moins au développeur, mais qui sont très, très importants?

795

LA PRÉSIDENTE :

800

Est-ce qu'il y en a de prévus à l'intérieur des développements. Monsieur Lafond? Oui, peut-être qu'on va traduire la question. Allez, Judy. Rapidement.

M. JEAN HÉBERT :

805

Je peux la traduire moi-même.

LA PRÉSIDENTE :

810

Bien, allez-y.

M. JEAN HÉBERT :

815

It's very simple. I've been watching for 30 years the City of Montreal's population go down and I've been watching I don't know how many campaigns, but publicity campaigns that advocate people coming back to the island. There is one going on right now, telling people: don't leave, don't leave or come back to the Island. And what I am asking is what do they call affordable housing, beyond social housing, what are they calling affordable housing, how much of it is in the Plan, but more importantly to me: how much do they foresee, in terms of family housing, real family housing, for more than just two-bedroom condos?

820

LA PRÉSIDENTE :

825 Merci, Monsieur Hébert. Daniel?

M. DANIEL LAFOND :

830 Pardon. Donc, pour répondre à votre question, en fait, la première partie de votre
questionnement concernant le logement abordable. En fait, la cible qui est celle qui est
prévue à l'intérieur de la politique d'inclusion de logement social et abordable, on parle de
15 %. Donc, notre cible est de 15 % de logement et lorsqu'on parle de logement
abordable, dans le cadre donc des... on s'entend, en fait, pour dire qu'une chambre à
coucher, un logement comportant une chambre à coucher devrait se vendre à 180 000 \$,
835 un maximum, en fait, de 180 000 \$ incluant les taxes.

 Lorsqu'on parle de logement abordable pour plus de deux chambres à coucher,
donc deux chambres à coucher et plus, on parle de 235 000 \$ taxes incluses également,
et moins. Donc, ce sont les deux seuils pour lesquels on s'entend de dire que ce sont les
840 maximums qui sont acceptables pour une définition de logement abordable.

 À l'intérieur du plan, ce qu'on propose avec les échanges qu'on a avec les
différents promoteurs et investisseurs, c'est de s'assurer qu'il y a au moins 15 % qui
répondent aux deux gammes, c'est-à-dire au logement social et au logement abordable.
845 Par contre, comme on connaît le secteur, comme on connaît ce secteur-là et qu'on l'a
étudié, les analyses de marché qu'on a préparées nous portent à croire que la gamme
générale de logement dans ce secteur-là devrait osciller dans les montants que je vous ai
donnés. Donc, il ne devrait pas y avoir de logements qui devraient excéder ces montants-
là, qui devraient être non qualifiés comme étant du logement abordable.

850 Pour ce qui est de l'autre volet de votre questionnement...

LA PRÉSIDENTE :

855 Attendez. Attendez, Daniel.

M. DANIEL LAFOND :

860 Oui?

LA PRÉSIDENTE :

 Si on applique quand même le 15-15, ça donnerait combien d'unités?

865 **M. DANIEL LAFOND :**

Bien, en fait, on parle environ de 15 % de, si on fait un chiffre, par exemple, de 3000 unités, pour faire un chiffre rond, bon, on parle d'environ 450 unités de logement social, 450 unités de logement abordable pour l'ensemble du site, pour le secteur.

870

LA PRÉSIDENTE :

Puis vos études vous disent que normalement...

875 **M. DANIEL LAFOND :**

Donc 900 en tout, mais 900 d'abordables et sociaux. Mais comme le marché naturel de ce secteur-là devrait osciller dans les eaux des chiffres que je vous ai donnés tout à l'heure, on croit que l'ensemble du site devrait être principalement composé de logement abordable.

880

Maintenant, en ce qui a trait au gabarit des projets, la partie qui est comprise ici, comme vous avez pu le voir sur les diapos précédentes, est composée de logements d'environ 3 à 4 étages. Donc, ce sont des logements qui sont principalement dans les gabarits de ceux qu'on voit habituellement avec des typologies de construction qui sont plus compatibles avec les besoins des familles, donc des logements traversant, généralement, donc plus longs, plus spacieux, qui répondent davantage aux besoins des familles et avec une densité qui est moindre également.

885

On pourrait aussi à l'intérieur des bâtiments de plus grande hauteur comme on voyait précédemment – peut-être revenir à l'autre diapo avant? Donc ici, on voit des bâtiments de 4 étages en front. Donc on a ici, dans le fond, une projection de construction qui répond à différents types de besoins ou des logements, principalement – peut-être pour des familles – au bas plus grand, plus spacieux, comportant plus de nombre de chambres à coucher, donnant accès directement de plein pied à soit à l'arrière ou à l'avant, donc à la rue, et des espaces, à ce moment-là, pour des bâtiments, généralement, ou des appartements, généralement, de plus faible superficie aux étages supérieurs.

890

895

Donc, on travaille de concert avec le service d'habitation lorsqu'on a des projets d'inclusion de logement social, abordable, pour répondre, s'assurer de répondre à l'ensemble des besoins de la population et des différents strates sociales qui composent le quartier.

900

LA PRÉSIDENTE :

905

Ça va, Monsieur Hébert? Quelqu'un d'autre a une question?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

910 J'ai juste une petite question. Daniel, les 450 logements sociaux, est-ce que c'est la moitié qui serait destinée aux personnes qui sont éligibles, qui se qualifient pour le supplément de revenu? Parmi les 450, est-ce que c'est la moitié de ces 450 qui est destinée...

915 **M. DANIEL LAFOND :**

On a ici notre collègue du service de l'habitation qui pourrait probablement être en mesure de répondre davantage que moi à votre question.

920 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

D'accord.

M. GILLES BENOÎT :

925 Bonjour tout le monde! Donc, mon nom est Gilles Benoît, je travaille à la Direction de l'habitation au service corporatif de la Ville. Effectivement, la question de madame Gold, la Direction de l'habitation est responsable de gérer un programme qui s'appelle programme AccèsLogis, donc qui est un programme de la Société d'habitation du Québec, donc que la Direction de l'habitation administre.

930 Dans le cadre de ces programmes-là, effectivement, dans ce qu'on appelle le volet social-communautaire, il y a les composantes à l'intérieur des clientèles. Il y a 50 % des ménages, dans le fond, qui habitent des projets sociaux et communautaires, qui sont effectivement des ménages qui sont appelés à payer ce qu'on appelle le loyer médian du marché. Donc, ce sont des gens qui sont en mesure de payer le loyer moyen qu'on

935 retrouve à Montréal pour des unités de logement comparables, selon les dimensions et il y a 50 % des clientèles, effectivement, qui sont admissibles à ce qu'on appelle un programme de supplément au loyer.

940 Donc, à l'intérieur d'un projet social et communautaire, on a une mixité de ménages, autant à très faible revenu, à plus faible revenu que des gens qui sont admissibles donc à payer un loyer du marché. Alors, ce qui compose, dans le fond, des clientèles diversifiées et qui sont plus souvent formées en coopératives d'habitation. Alors,

945 c'est un peu le principe du programme AccèsLogis administré à la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

950 Merci. Monsieur! Vous voulez vous identifier s'il vous plaît?

M. RUDOLF KOMSIC :

Rudolf Komsic.

955 **LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y.

960 **M. RUDOLF KOMSIC :**

I have about four questions.

LA PRÉSIDENTE :

965 Oui. Parlez bien en direction du micro.

M. RUDOLF KOMSIC :

970 Okay. First question, waterworks: what will this urban change also include? Will it also include any modernization of the aging waterworks in the area?

LA PRÉSIDENTE :

975 On peut commencer avec celle-là, Monsieur Lafond?

M. DANIEL LAFOND :

980 Oui. On peut peut-être avoir le plan d'ensemble? Est-ce que ça va si je vous réponde en français? Oui? Merci. Donc, ce qu'on prévoit sur l'ensemble du site, certaines interventions sont déjà prévues à différents endroits. Effectivement, il y aura des modernisations des réseaux d'égouts et d'aqueduc à différents points, notamment sur Jean-Talon. Des interventions sont prévues ici sur l'axe Victoria – Jean-Talon. Sur de la Savane aussi, principalement pour régler les problèmes, Mountain Sights et de la Savane et à différents autres endroits.

985
990 Naturellement, ce qu'on souhaite aussi c'est, par le verdissement de l'ensemble du secteur, c'est ce créer une pression moindre sur le réseau pluvial en retenant l'eau directement sur les terrains et non comme c'est le cas actuellement, de faire du rejet directement à l'égout suite aux différentes pluies qui ne peuvent être épongées par le sol parce qu'il est asphalté à 100 %.

LA PRÉSIDENTE :

Allez. Votre deuxième question?

995

M. RUDOLF KOMSIC :

Okay. What about installing services for the future of electrical cars that the City will have?

1000

M. DANIEL LAFOND :

C'est une question intéressante, en fait, celle de l'électrification des véhicules. Il y a certaines villes, Portland, Oregon, le fait sur le domaine public. Dans ce cas-ci, on n'a pas prévu amener cette proposition-là, mais il y a rien qui pourrait non plus l'empêcher.

1005

LA PRÉSIDENTE :

Vous pourriez revenir en faire la proposition dans un mémoire.

1010

M. RUDOLF KOMSIC :

Okay. This question is for Judy Gold, pertaining to the suggestions. There is one question that said – there is the question saying, a suggestion that was saying: recycle two buildings on Place de la Savane and transform them into a sport center. Which two buildings were you referring to?

1015

Mme JUDY GOLD, commissaire :

I believe... perhaps Elise and Henri can help me out on this, I think there are buildings under two... Henri, can you answer that? I'm actually not sure which building we're referring to.

1020

LA PRÉSIDENTE :

Could you repeat the question please to make sure that Henri will...

1025

M. RUDOLF KOMSIC :

One suggestion was: recycle two buildings on Place de la Savane and transform them into sport centers. Which two buildings were you referring to?

1030

M. HENRI GOULET, analyste:

This one here and this one here. So you have the church over here and...

1035

M. RUDOLF KOMSIC :

What kind of sport center are you looking at making?

1040 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

This was a suggestion from one of the participants of the focus groups. And he didn't specify the kind of sport center, he just said that there was a need in the area for sport equipment and he suggested that that might be a place that the borough might want to look at to do it, but he wasn't more specific.

1045

M. RUDOLF KOMSIC :

What with the current... the small hut within the center of the park there? There's no equipment there anymore or...

1050

Mme JUDY GOLD, commissaire :

No. No, he wasn't referring to that. He wasn't referring to that, he was referring to something additional. I think that right at the entrance of Place de la Savane and the la Savane.

1055

M. RUDOLF KOMSIC :

Okay. And what percentage of condos housing will have four or more rooms for lodging? Because there are some, currently on Mountain Sights, there may be several families that live there with four to six people; two rooms might not be enough.

1060

LA PRÉSIDENTE :

1065

Alors, Daniel?

M. DANIEL LAFOND :

Oui. En fait, votre question est très précise et on n'a pas de design de construction. Nous, en fait, ce qu'on a travaillé, c'est surtout une requalification du secteur. On connaît les composantes résidentielles, les volumes des hauteurs, mais on n'a pas le nombre précis de propriétés qui seront construites, qui sont des concepts qui étaient élaborés par les promoteurs.

1070

1075

LA PRÉSIDENTE :

Ça va venir plus tard...

1080 **M. DANIEL LAFOND :**

Oui. Mais là, ça se fait, cas par cas, avec l'ensemble des promoteurs, où on s'assure, justement, qu'il y a une diversité de constructions. Mais naturellement, pour offrir une gamme de produits intéressante et accessible, il y a... les promoteurs le font, dans le fond, généralement.

1085

M. RUDOLF KOMSIC :

Is there a possibility of adding a projection like let say 5 % to...

1090

M. DANIEL LAFOND :

Well, I don't know exactly how many units with more than two rooms, two bedrooms, we don't know exactly how many...

1095

M. RUDOLF KOMSIC :

I mean, since the City can zone it, they can also specify: well, this area must have a minimum of, let say, 5 % with four rooms or more, can they not?

1100

M. DANIEL LAFOND :

Well, the borough and the City Councilor voted some policies regarding the family habitation or housing. That's why we are looking that issue with each promoter time by time.

1105

LA PRÉSIDENTE :

But the question is: is the City able to, by using the zoning, is the City able to put sort of a rule that there should be 5 % of...

1110

M. DANIEL LAFOND :

Non. The City Councilors voted some policies, that's why I explained that, I gave that response. Dans le fond, c'est qu'on a... la Ville vote des politiques, on essaie de les traduire concrètement, mais il y a pas de règles de zonage qui peuvent, dans le fond, obliger les promoteurs à traduire qu'il y ait un seuil minimum de nombre de chambres à coucher.

1115

1120 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1125 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Est-ce que la partie familiale, une des politiques de la Ville, est-ce qu'on suggère un pourcentage précis à atteindre quant au nombre de grands logements pour famille, comme les 15 % dans le... est-ce qu'il y a un pourcentage qui est explicité dans les politiques de la Ville?

1130

M. DANIEL LAFOND :

Je ne m'aventurerai pas à vous donner un chiffre que je n'ai pas en tête, là. On pourrait vérifier puis vous transmettre l'information.

1135

Mme JUDY GOLD, commissaire :

O.K., parfait. Merci beaucoup.

1140

LA PRÉSIDENTE :

Mademoiselle?

Mme MILLI NATH :

1145

Hi. My name is Milli and I'm a resident of Côte-des-Neiges. I understand that Victoria Street is going to be closed off. My concern is where is this traffic that goes on Victoria Street, where will it be redirected since Jean-Talon and Victoria, those are really busy streets especially during rush hour?

1150

LA PRÉSIDENTE :

Okay, very clear question. Can you have a clear answer? Not easy?

1155

M. DANIEL LAFOND :

Well, we are working on that issue right now and we propose to *rediriger* – how do you say? – redirect the traffic on Jean-Talon on that side, on the West side and the East side, on the East Montreal side, in that direction. After that, we propose to do some job to give access, a priority access on the left turn, for a left turn on Jean-Talon and de la Savane.

1160

Mme MILLI NATH :

1165

Okay. Another question that is also related to transportation is that will there be an increase in public transportation for the residents around the area, especially because the

transportation at the moment is not really efficient? I know on Jean-Talon, and especially on Décarie Street as well, it's not really efficient, so will there be an increase in services?

1170 **LA PRÉSIDENTE :**

What would you like? What would you like to have in terms of services?

1175 **Mme MILLI NATH :**

More buses, maybe, I don't know, tramway system or...

LA PRÉSIDENTE :

1180 No circuits? No circuits, no bus circuits?

Mme MILLI NATH :

Yes, bus circuits, yeah.

1185

LA PRÉSIDENTE :

New ones.

1190 **Mme MILLI NATH :**

New ones.

LA PRÉSIDENTE :

1195

Where?

Mme MILLI NATH :

1200 Maybe sort of like... I'm not... I can't, I don't know.

LA PRÉSIDENTE :

Okay, so what you would like to have is more buses, essentially.

1205

Mme MILLI NATH :

Yes, more buses and more services. Yes, essential services for people who live in that area since most of them are probably low income anyway, they probably don't have cars or, you know, that sort of transportation.

1210

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ce serait possible?

1215

M. NICOLAS LAVOIE:

This is something that we could definitely look at, you know, with the people from the Société des transports de Montréal. Our main goal also is to increase the facility, an easy access to the two metro stations by walk, by buses if the need asked for an increase, you know, of maybe new bus routes. It is something that we are already looking at with the people from the S.T.M. and we could, you know, work with the people from Mountain Sights sector to, you know, also...

1220

LA PRÉSIDENTE :

Okay. So they are working on it.

1225

M. NICOLAS LAVOIE :

Yes.

1230

LA PRÉSIDENTE :

Your last question?

1235

Mme MILLI NATH :

And just one last question: are there any concerns for a housing for the senior citizens in the area? Is that touched upon?

1240

M. DANIEL LAFOND :

Right now, it's hard to develop senior residence because there is no grocery store; there is no access to some facility stores, pharmacy or that kind of stores. When we will have some, after that we could develop some proposals for senior residents.

1245

LA PRÉSIDENTE :

But our senior residents part of the public or if I can say, well, those who would be able to have a unit, buy a unit because they are part of this population that you would like to "deserve".

1250

M. NICOLAS LAVOIE :

1255

The easy question is, you know, we are planning to have 3,000, at least 3,000 units, we believe that there is enough room for everybody. We also said earlier that we want to have some mixed neighbourhood, mixed activities but also mixed, you know, type of... not type – I'm sorry, my English is not perfect – but mixed residents also. You know, people, young families, maybe some professional, maybe some also people that are social housing residents but also senior residents as well.

1260

LA PRÉSIDENTE :

1265

Okay, so your "mixity" includes senior residents.

M. NICOLAS LAVOIE :

1270

Yes, exactly. The ideal city that we want to have will include all these types of... all these people, sorry.

LA PRÉSIDENTE :

1275

O.K. Merci, Madame.

Mme MILLI NATH :

1280

Thank you very much.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Madame?

1285

Mme SHEETAL PATHAK :

Hi. My name is Sheetal Pathak and I'm on the Board of Directors of the Mountain Sights Community Center. I have four comments/questions.

1290

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

Mme SHEETAL PATHAK :

1295

The first one of the concerns that the residents have is that this plan would cause a further isolation of this sector and we, I think... okay, maybe I should just talk for myself.

I fear that this lack of fluidity within the sector would further cause like a potential "ghettoization" of this neighbourhood, so if someone could speak to that.

1300

LA PRÉSIDENTE :

So why, why do you have this fear? Where do you think that the fluidity is not enough present that it could...

1305

Mme SHEETAL PATHAK :

Well, it seems that the neighbourhood is not very easily accessed by routes, by circulation. It seems that those three large... the three streets that surround it, Mountain Sights, de la Savane and Jean-Talon but that access to inside isn't very easy.

1310

LA PRÉSIDENTE :

Daniel, le concept.

1315

M. DANIEL LAFOND :

Well, the main goal of that...

1320

LA PRÉSIDENTE :

En français peut-être?

M. DANIEL LAFOND :

1325

Oui? O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1330

Vous comprenez le français?

Mme SHEETAL PATHAK :

Oui, oui.

1335

M. DANIEL LAFOND :

Bien, en fait, l'objet principal ou la principale... en fait, ce qu'on souhaite c'est de donner surtout accès aux piétons. Donc, on réduit la place de... c'est volontaire. C'est volontairement qu'on réduit la place de l'automobile pour prioriser le déplacement piétonnier ou avec des déplacements en vélo, plus paisibles dans un secteur résidentiel

1340

qui est en transformation. Mais on prend note, dans le fond, de la proposition que vous nous soumettez, puis le concept n'est pas arrêté actuellement, là. On est là pour entendre justement vos commentaires.

1345

LA PRÉSIDENTE :

Mais moi, j'aimerais vous entendre un peu plus quand même, Mademoiselle. Est-ce que la place qui est faite à l'automobile, qui va quand même pouvoir circuler sur les rues, elle ne vous apparaît pas suffisante? C'est ça, le manque de fluidité que vous identifiez? C'est parce que les autos ne peuvent pas passer assez facilement d'un côté à l'autre du secteur, c'est ça?

1350

Mme SHEETAL PATHAK :

Oui, en partie. Mais il y a aussi, comme madame avait dit tantôt, qu'il n'y a pas vraiment de plan pour plus de transport en commun, pour comme compenser pour ce manque de fluidité.

1355

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Et s'il y avait cette compensation qui était offerte par le transport en commun, est-ce que le concept vous ferait peur? Moins?

1360

Mme SHEETAL PATHAK :

Moins, oui.

1365

LA PRÉSIDENTE :

D'accord, O.K. Deuxième question. Oui?

1370

Mme JUDY GOLD, commissaire :

I'd like to ask a question on that. Some residents said that the walk between the metro de la Savane and the site was uninviting, inhospitable. I'm just wondering, do you have any suggestions on that, and is that a fact? You see who lives there...

1375

Mme SHEETAL PATHAK :

That is a fact, yes.

1380

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1385 Is it avoided by, general, by yourself and people you know who live in the area that walk to metro de la Savane?

Mme SHEETAL PATHAK :

1390 Yes, Well, I think that part of the reason is that it's a very dark area, and there is not a lot of circulation; people, cars or activity going on. So it ends up being a very... It really ends up being a very scary place to walk by at night.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1395 Est-ce que l'Arrondissement a des commentaires là-dessus? Sûrement vous êtes conscients de ce problème, puis est-ce qu'il y a des projets à cet égard?

M. DANIEL LAFOND :

1400 En fait, on a été saisi un peu de cette problématique-là lorsqu'on a eu notre rencontre ensemble. C'est un peu à l'extérieur du périmètre d'intervention, mais on est conscient de la problématique, puis il faudra trouver des solutions pour accentuer le sentiment de sécurité de la population dans ce secteur-là.

1405

Mme SHEETAL PATHAK :

Je pense que c'était... The concern, si je peux parler en anglais, the concern was that it would create, this plan would create more zones like that, that are dark or that are not well... où il n'y a pas assez de surveillance. Alors, so it would aggravate the security. The fear.

1410

LA PRÉSIDENTE :

1415 Ah, d'accord. O.K. Est-ce que vous avez une autre question? Ensuite, si vous voulez bien, je vais vous demander de laisser passer quelques autres personnes et de revenir, quelques autres participants.

Mme SHEETAL PATHAK :

1420

Une autre question?

LA PRÉSIDENTE :

1425

Peut-être une autre.

Mme SHEETAL PATHAK :

Je peux... je pense que j'ai fini deux.

1430

LA PRÉSIDENTE :

Deux? Bon, alors, on arrête et on va aller voir madame. Allez juste vous placer derrière monsieur. Madame?

1435

Mme MAGALIE RABEAU :

Bonjour. Je suis propriétaire sur Kindersley entre Lucerne et de la Savane. J'ai l'impression que nous, tous les propriétaires actuels, n'avons pas été consultés, toute cette zone-là, alors qu'on est vraiment touchés complètement par ce projet-là. De un, je voulais juste savoir, est-ce qu'il y avait une raison particulière, parce que vous avez rencontré tout le monde autour jusqu'ici, alors qu'il n'y a pas vraiment d'intérêt.

1440

LA PRÉSIDENTE :

Bien, moi, je vais vous répondre à ça. Je pense que vous avez dû recevoir dans votre boîte aux lettres, un dépliant avec un disque compact?

1445

Mme MAGALIE RABEAU :

Oui, il y a deux semaines.

1450

LA PRÉSIDENTE :

C'est ça. Alors, ça a été la manière, pour nous, de faire connaître l'information qui existe, parce que sur le disque compact, vous avez toute l'information, en bonne partie celle qui a été distribuée aujourd'hui et celle qu'il y avait sur notre site internet à l'Office.

1455

Mme MAGALIE RABEAU :

D'accord.

1460

LA PRÉSIDENTE :

Et le dépliant invitait les gens à venir aujourd'hui. Bon, on est un petit peu déçu, il semble qu'il n'y ait pas beaucoup de gens du secteur Kindersley, mais ça a été la manière, on est allé rejoindre chaque propriétaire dans sa boîte aux lettres. Chaque personne.

1465

1470 Alors, peut-être faudrait-il voir s'il y a de l'intérêt chez vous et qu'éventuellement on puisse faire quelque chose chez vous, mais pour nous, on avait fait notre travail avec cette initiative de vous donner individuellement, à chacun, un disque compact. Allez-y.

Mme MAGALIE RABEAU :

1475 Donc, je voulais savoir comment ce projet-là, parce que, bon, je ne suis pas au courant de comment ça fonctionne normalement, comment ça va influencer les taxes que nous, nous payons actuellement tout à côté de ce projet-là, parce que c'est beaucoup de verdissement, c'est beaucoup d'arbres, c'est beaucoup de nouvelles infrastructures et, c'est ça, je voulais avoir cette information-là.

1480

LA PRÉSIDENTE :

Vous avez peur que les taxes augmentent, c'est ça?

1485

Mme MAGALIE RABEAU :

C'est pas une question d'avoir peur, je pense que c'est une question d'être conscient, de voir, de budgéter, comme tout citoyen responsable.

1490

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Daniel?

1495

M. DANIEL LAFOND :

Oui. En fait, il n'y a pas de stratégie d'accroître la taxation. Il n'y a pas de projet, je vous dirais, d'augmenter par une taxe spéciale, dans le fond, qui serait destinée à l'ensemble de ce secteur-là pour financer les interventions qu'on propose.

1500

Les interventions qu'on propose dans ce secteur-là pourraient être financées, par exemple, à l'intérieur du programme triennal d'immobilisation, qui est un phasage sur trois ans, à partir des fonds généraux qui voient à l'entretien et à l'amélioration du paysage de la ville. Entre autres, les investissements pour les remplacements des trottoirs ou les entretiens qui sont faits généralement sont financés à partir du budget d'opération général ou, encore, d'un programme quelconque destiné, qui est le programme triennal d'immobilisation, qui est un programme de trois ans.

1505

1510 Donc, à chaque année, on revoit les priorisations qu'on donne sur ce programme-là et c'est inclus à l'intérieur des taxes que vous payez. Ce sont des montants qui sont destinés à des programmes. Le programme triennal d'immobilisation, c'est souvent des règlements d'emprunt à l'échelle, par exemple, de la ville au complet et qui sont financés à même les fonds de roulement de la ville.

Mme MAGALIE RABEAU :

1515

Autrement dit, ce que vous dites, c'est qu'il ne devrait pas y avoir d'augmentation de taxes supplémentaire suite à l'implantation de ce projet, c'est bien ce que j'ai compris?

M. DANIEL LAFOND :

1520

Exact. Donc, ce que je vous ai dit, en fait, c'est qu'il n'y a pas de projet d'avoir des taxes spéciales pour couvrir les dépenses qui sont générées par l'amélioration du domaine public dans ce secteur-là.

Mme MAGALIE RABEAU :

1525

Donc, il n'y aura pas de taxe spéciale, mais il y aura éventuellement...

M. DANIEL LAFOND :

1530

Je ne peux pas prendre l'engagement au nom du conseil, mais je veux dire, actuellement, les scénarios qu'on développe ne comportent pas cette proposition-là.

LA PRÉSIDENTE :

1535

Voulez-vous vous nommer, Madame?

Mme MAGALIE RABEAU :

1540

Magalie Rabeau.

LA PRÉSIDENTE :

Magalie Rabeau. Oui, une autre question?

1545

Mme MAGALIE RABEAU :

1550

Une autre question. En fait, justement, encore une fois par rapport... c'est un secteur, donc sur Kindersley entre de la Savane et Lucerne, où il y a des blocs appartements d'un côté et où il y a des maisons avec des cours, des maisons familiales de l'autre côté, et je me demandais, à ce niveau-là, il y a des programmes de subvention, en fait, qui sont offerts par la Ville, qui sont épuisés depuis quelques années, est-ce que les résidents de ce quartier-là qui est enclavé entre Ville Mont-Royal et le nouveau projet, vont avoir droit à des subventions supplémentaires? Parce que si je regarde, mon bloc appartement va devenir peut-être un peu désuet et je vais devoir refaire, en fait, mes cuisines, mes salles de bains pour pouvoir accoter le projet à côté, alors que c'est des

1555

budgets que je n'ai pas nécessairement prévus dans les prochaines années. Donc, par rapport aux subventions à la rénovation.

1560 **M. NICOLAS LAVOIE :**

À moins que je me méprenne, mais je pense que – monsieur Benoît pourra compléter –, mais je pense que le secteur, cette portion-là de Côte-des-Neiges, donc tout ce qui est au, disons pour prendre une figure de style facile, là, au nord de la voie ferrée fait partie des secteurs où il est possible de bénéficier de programmes de subvention Rénovations majeures/rénovations mineures qui sont des programmes qui sont possibles dans certains quartiers de la ville de Montréal, là. Je vous trace un portrait très rapidement, mais il y a de l'information supplémentaire que monsieur Benoît pourra vous donner via le site internet de la Ville.

1570

Mme MAGALIE RABEAU :

Ces fonds-là sont épuisés, donc je voulais juste savoir s'il allait y avoir du renouvellement.

1575

M. NICOLAS LAVOIE :

Oui. Bien, je pense que monsieur Benoît pourra répondre à votre question, mais ça fait partie des possibilités de... enfin.

1580

M. GILLES BENOÎT :

Je ne voudrais pas prendre trop de temps, mais effectivement, les fonds, effectivement, pour la rénovation majeure et autre, effectivement, les fonds sont épuisés, sauf qu'ils sont, de façon générale, renouvelés à chaque début d'année. Alors, normalement, en début d'année prochaine, les fonds devraient être disponibles pour les rénovations en question.

1585

Vous êtes – la rue en question, c'est la limite exactement de ce qu'on appelle le « secteur désigné », là.

1590

Mme MAGALIE RABEAU :

Oui, justement, c'est pour ça que ça me... c'est pour ça que ça pose un problème là.

1595

M. GILLES BENOÎT :

1600 Donc, si vous êtes du côté ouest, probablement sur la rue il y a, d'un côté, des
conciergeries, effectivement, et de l'autre côté, c'est un autre type de typologie, c'est pour
ça que la ligne passe effectivement sur la rue en question.

Mme MAGALIE RABEAU :

1605 Alors, est-ce qu'il va être possible d'ouvrir à ce moment-là à tout le secteur, donc
entre Lucerne et de la Savane, à toutes ces résidences et propriétaires qui sont là depuis
très, très longtemps, des subventions importantes?

M. GILLES BENOÎT :

1610 Bien, les secteurs en question ont été identifiés, peuvent toujours faire l'objet de
réévaluation, mais ils ont été désignés comme tels parce qu'effectivement, c'est à
l'intérieur de ces secteurs-là qu'on retrouvait les plus grands ensembles de logements
locatifs qui avaient besoin, dans le fond, besoin de rénovation, là, ou d'amélioration de la
1615 qualité générale des logements.

Ces secteurs-là peuvent faire l'objet de révision, mais pour le moment ils sont
identifiés... Tel que vous pouvez le trouver sur le site Habiter Montréal, vous avez les
limites exactes, mais sur ce site, le site en question, votre rue, là, effectivement du côté
1620 ouest, vous faites partie de ce qu'on appelle le secteur désigné. Donc, vous êtes
admissible à des programmes d'aide financière, mais encore là, les fonds devraient
redevenir disponibles en début d'année prochaine. On va le souhaiter.

Mme MAGALIE RABEAU :

1625
Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1630 Merci. Monsieur? N'oubliez pas de vous identifier.

M. NIK KOMSIC :

1635 Hi, my name is Nik Komsic. I grew up in the area, I'm a local member of the
Croatian St.Nicholas Tavelich Church which is just behind the park as well, and my father
is a building owner in the area as well. So in general, from my point of view, I would agree
that the area does need to be revived. I understand that the concept is a work-in-progress
and it's something that we're all here for, to work out some sort of concept that will work for
the future. I do agree that it should be a mixed area of some sort, the Old Fraser building
1640 which is been redeveloped now to the Côté Ouest, that is one example, it was a building

1645 that needed to be renovated in some fashion, residential was the choice. We don't know if it's ideally the best choice because currently, with those two buildings coming in place, it seems that we're addressing one problem with housing, we're addressing that issue but we're creating another issue with cars. So now, we're creating a car-oriented area and that's where we're addressing the C.O.D. problem and we're claiming that we need to have a T.O.D, a transport-oriented development.

1650 Growing up in the area over the past 28 years, I really haven't seen much traffic in the area except for Jean-Talon and along the service road. De la Savane has picked up now because of those two projects and the main traffic in that area would be on Saturdays and Sundays for the local cemetery and for the local church. That's just my comment on that. So as we're fixing one problem, we're creating others.

1655 In regards to the T.O.D. transfer, I believe that is something that should be done more downtown. Your example of Barcelona, la Rambla, that would be more towards Ste.Catherine, taking a downtown road where there is high congestion of traffic, high mixed services with residential and commercial and you're closing it off for more residential access to be safer for the residents there.

1660 So I don't think it's an actual comparison for this road, because we're taking something that's commercial and converting it entirely. The infrastructure required right now to bring it to a residential area is quite significant. You're going to need sport centers, you're going to need probably clinics, you're going to need shopping centers as well, grocery stores, that's why I would suggest that the Blue Bonnet site fits that more because
1665 you do have quite significant space there to create a natural shopping center and so forth where here it should be more localized towards commercial and mixed, if it's required for residential to some areas, because of that situation for social housing, for anything social, because you have to travel quite a bit. If you're living on one end, next to de la Savane Metro, in order to go to the proposed institutional building, you'd have to travel quite a bit
1670 and it's something that is work-in-progress, obviously.

1675 Now, this looks something similar to Ville Saint-Laurent, the site in Montpellier? I don't know if you had any comparative studies with that to compare, to see whether it is actually successful to bring high-density condos in the area and what kind of success rating they had and what the actual impact to the area, to the local area they actually provided.

1680 So, as a building owner, I would have to say that we support the concept. It is something that is going forward; it is something that is work-in-progress. However, I just wanted to know if the City is aware of the current situation where some property owners cannot rent out their space, because they cannot receive occupational permits for the past several years, and I wanted to know why was that the case and is that something that the City is aware of.

1685 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon. Alors, Daniel, des commentaires et une réponse à la question.

1690 **M. DANIEL LAFOND :**

1690

Pour ce qui est des commentaires, bien, je pense que c'est l'objet de l'exercice aujourd'hui, c'est de recevoir ces commentaires-là. On a parlé beaucoup ensemble juste de l'autre côté, on propose de se rencontrer à court terme pour, justement, en discuter et trouver des solutions. Pour ce qui est des certificats d'occupation, je vais demander à

1695

Nicolas de vous répondre.

M. NICOLAS LAVOIE :

Si vous me permettez, je vais répondre en français. Maybe I could do a few words also in English after. L'idée était – donc, dès 2004 dans le Plan d'urbanisme, après ça 2005, dans le Chapitre d'arrondissement – était de tenir compte de la présence des stations de métro pour augmenter le nombre d'usages que vous avez dans le secteur et également augmenter la densité. Donc, les deux idées maitresses sont apparues très tôt, ont été consolidées par la suite, je l'ai expliqué tout à l'heure.

1700

1705

L'idée de densité veut dire une meilleure utilisation de la superficie d'un terrain. Dans le cas du Plan d'urbanisme, il nous impose une occupation minimale de 1. Un ratio de 1 pour 1, c'est-à-dire un ratio minimum de 1000 pieds² pour un terrain de 1000 pieds.

1710

Compte tenu de ces souhaits-là, nous avons fait un changement de zonage en 2007 pour pouvoir obliger que toute occupation commerciale soit au minimum dans un bâtiment de 4 étages. 4 étages est généralement une occupation, les bâtiments ont un taux d'environ 35 %, plutôt faible dans le secteur, ça fait environ une utilisation d'à peu près 1.2, 1.3 comme densité.

1715

Alors, compte tenu de ce fait-là, plusieurs bâtiments ont été placés en situation de droits acquis. Alors...

1720 **LA PRÉSIDENTE :**

1720

Qu'est-ce que ça veut dire, ça?

M. NICOLAS LAVOIE :

1725

Une situation de droits acquis veut dire que ce que vous avez comme situation actuellement dans le bâtiment peut se maintenir en place tant qu'il n'y a pas de changement. Un usage peut être remplacé par un même usage dans le bâtiment, mais ça ne peut pas être remplacé par quelque chose, un usage différent. Vous avez un

1730 commerce qui fait de la réparation automobile, vous avez un droit acquis sur cet usage
spécifique là, vous ne pouvez le remplacer que par un autre usage. Si vous voulez même
changer la vocation, vous devez respecter la nouvelle règle de zonage qui vous oblige à le
construire dans un bâtiment de 4 étages, minimum.

LA PRÉSIDENTE :

1735 O.K.

M. NIK KOMSIC :

1740 So to summarize what you pretty much said is if I have a building that is completely
vacant, the only way I could rent out any other office space is to construct a building that is
4 stories or more. So as a diligent tax payer, paying taxes since 2007 and having a
vacancy rate of 100%, I can't do anything with that building until 2025, when this 15-year
plan goes ahead, except for build a building that is 4 stories and higher.

1745 **M. NICOLAS LAVOIE :**

1750 Nous ne prescrivons pas exactement ce qui peut être fait sur un site, nous avons
des balises de développement. Ça laisse un éventail de possibilités, par contre il y a des
minimums qui sont prescrits par le Plan d'urbanisme. Alors, lorsque nous nous sommes
rencontrés à quelques reprises, on vous a dit : voici vers où nous aimerions nous en aller;
compte tenu de cette situation-là, pouvons-nous travailler ensemble pour atteindre un
objectif? Et c'est ce que nous souhaitons toujours faire avec vous. Nous pensons qu'il est
possible d'avoir une occupation à la fois commerciale ou résidentielle dans ce secteur-là
comme celle que vous pouvez faire en accord avec cette vision-là.

LA PRÉSIDENTE :

1760 Donc, il y a une solution à trouver. Il y a une solution à trouver pour le contexte de
monsieur.

M. NICOLAS LAVOIE :

1765 Exactement, au cas par cas. Case by case.

M. NIK KOMSIC :

So it's a specific situation that needs to be addressed in the future.

1770 **M. NICOLAS LAVOIE :**

Exactly.

M. NIK KOMSIC :

1775

And in terms of, you know, lost revenue and so forth, because we've approached the City quite a few times for a few occupation permits and we were denied because of that.

LA PRÉSIDENTE :

1780

Okay.

M. NIK KOMSIC :

1785

So it is something to discuss for the future, but just one last comment?

LA PRÉSIDENTE :

1790

Yes.

M. NIK KOMSIC :

1795

Because the concept is focused on those two metros and including Plamondon as well, I know there is a plan for Plamondon, but this sector here, I find it quite bizarre that the areas around the actual metros aren't focused on as well. So that is something that I would propose; focus more on the areas where you do have large parking spaces, you do have industrial. Walking to de la Savane Metro is not the safest thing to do late at night, it's quite industrial, quite dark and so forth, and all these people that will be living in that area will primarily be going to Namur as well but you have a whole sector there that has quite some potential for the future. So maybe addressing that for the local residents would be...

1800

LA PRÉSIDENTE :

1805

A good idea.

M. NIK KOMSIC :

1810

... a good idea.

LA PRÉSIDENTE :

Address it right now. Okay.

1815 **M. NIK KOMSIC :**

Thank you.

1820 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur?

M. ILDAR BEKBAY :

1825 Good afternoon. My name is Ildar Bekbay, I live on Badgley Street which is the street just behind de la Savane, right at de la Savane and Kindersley. So that little area there which starts on de la Savane and Badgley goes along Olstell Crescent and ends right by Lucerne and Norway – yes, I'll use this little pointer there. So this is Kindersley right there, Badgley is the first street over here. So this little area here is part of N.D.G –
1830 Côte-des-Neiges, but it is also at the same time attached to the more affluent Town of Mount-Royal.

Now, because of this sort of “no man’s land” that has existed for the longest time, our area here, we felt ourselves a lot more closer to Town of Mount-Royal. I went to school
1835 in Town of Mount-Royal, I went to summer camp in Town of Mount-Royal, I do my shopping in Town of Mount-Royal. Now, it’s a very nice area because it’s single-story bungalows with very large yards and because of its proximity to Town of Mount-Royal and also to major axes of transportation and also to the city, that area has enjoyed a very nice appreciation of its real estate value over the past 10-20 years, and again because of its
1840 location, because of its large yards and all that. I would consider it middle class to upper-middle class. It is a nice mix of professionals – I, myself, am an engineer, my neighbours are doctors, engineers, dentists.

Now, I do sympathize with the 18% unemployment rate of Mountain Sights. However, our area right there has nowhere near the unemployment rate that Mountain
1845 Sights has, and my main question is: what are you going to do to attract higher income people to this area here so that at the same time it reflects our standard of living, let say, and also our property values?

1850 **M. DANIEL LAFOND :**

Vous me permettez de vous répondre en français? Oui? En fait, les études, on a aussi, au cours de toute notre démarche au cours des cinq dernières années, on a fait une étude de potentiel économique. Donc, quel est le potentiel du développement pour
1855 l'ensemble de la proposition qu'on soumettait? Je vous dirais que pour l'ensemble résidentiel, on avait tiré dans le mille. C'est-à-dire que la proposition qu'on soumet actuellement fait en sorte qu'il y a vraiment une demande pour ce besoin-là.

1860 Le marché naturel sera plutôt un marché de moyenne gamme, donc un marché qui
est plus celui d'un concept résidentiel sur... donc, qui comprend peut-être une plus large
clientèle qu'un projet de plus haute valeur. Et, en fait, c'est le secteur, c'est le profil
socioéconomique, socioéconomique également qui dicte ces valeurs-là dans le bassin
qui est celui qui comprend également la portion nord allant jusqu'à Ahuntsic, Ville Saint-
1865 Laurent et également pour la portion qui se rend environ jusqu'à, je vous dirais,
probablement Queen Mary environ.

Donc, tout ce secteur-là, on a un bassin de population, plutôt de ménages bien
nantis, mais qui sont également des familles à revenu moyen. Donc, c'est principalement
ça qu'on retrouvera. Par contre, nous allons travailler sur la qualité architecturale pour
1870 assurer qu'on ait une définition très contemporaine des bâtiments avec un fini, des
parements extérieurs de qualité qui vont très bien s'agencer, on s'imagine, avec
l'ensemble du secteur, soit de l'hippodrome plus tard, ou encore des secteurs avoisinants
de Ville Mont-Royal et des autres secteurs adjacents.

1875 Donc, les études de marché nous dictent, nous proposent qu'il y a un besoin très
criant parce que la revente, le marché de la revente des logements est très actif dans ce
secteur-là et à ce moment-là, on voit très bien aussi, à la vitesse de vente des projets,
naturellement du projet Côté Ouest, mais je vous dirais que le marché naturel devrait
ressembler à ce qu'on retrouve comme projet dans le logement abordable ou moyen.

1880

LA PRÉSIDENTE :

Donc, est-ce que le projet dont on parle pourrait avoir comme impact de faire
baisser la valeur des maisons?

1885

M. DANIEL LAFOND :

Écoutez, je ne suis pas économiste, là, mais c'est des projets de qualité qui vont se
voir sur place, qui comportent, en fonction des politiques et des besoins de la population,
1890 un seuil minimal de 15 % de logement abordable et social. Mais pour ce qui est de la
balance, c'est le marché, ce sont les études de marché que les promoteurs vont préparer.
Mais on pense que le marché naturel est celui de ménages, de revenus tout à faits
décentes, standards et qui sont ceux de la moyenne québécoise, de la moyenne
montréalaise.

1895

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce qu'on peut parler de Côté Ouest pour donner un exemple?

1900

M. DANIEL LAFOND :

Bien, le projet Côté Ouest, on parle de logements qui sont inscrits dans le cadre d'un programme d'accès à l'habitation et il n'en tient qu'à la SHDM de voir s'ils ont intérêt à répéter ce programme-là dans ce secteur-là.

1905

LA PRÉSIDENTE :

Mais la clientèle qui a été attirée par le projet Côté Ouest, est-ce que vous avez une idée des gens qui sont là?

1910

M. DANIEL LAFOND :

On a adressé les questions au promoteur, mais il ne tient pas, il nous a dit qu'il ne tenait pas de profil, de statistiques des clientèles à qui ils avaient vendu ces projets-là.

1915

LA PRÉSIDENTE :

Hum, hum. Bon. Monsieur, vous avez une deuxième question?

1920

M. ILDAR BEKBAY :

Non, it's the same question. I just wanted to know if there's going to be any... like I said, like what sort of a demographic mix are you looking at? I mean are you looking at all ranges of demographics, from lower income to higher income? That would at least, that mix would at least maintain the real estate values of the areas where I live, basically.

1925

M. DANIEL LAFOND :

Je crois que la valeur du secteur est intimement liée à la proximité que vous avez par rapport à Ville Mont-Royal, d'un certain point. De l'autre côté de la Savane, je pense que la qualité du design et des propositions d'aménagement qu'on vous soumet aujourd'hui vont faire en sorte que les valeurs seront tout à fait convenables et celles d'un marché qui correspond au marché économique de ce secteur-là.

1930

1935

On ne parle pas de projets qui se feront dans Hampstead ou dans Côte-St-Luc qui s'adressent à un marché complètement différent, mais on croit que la qualité va être tout à fait convenable et de très grande qualité, en fait, par rapport aux besoins de la population dans ce secteur-là et de la qualité et de la vitesse de revente des projets.

1940

M. NICOLAS LAVOIE :

On peut même rajouter : le fait que pour nous, ce n'est pas nécessairement le type de clientèle qui occupe les logements qui a une influence sur la valeur des propriétés,

1945 mais l'architecture ou la qualité des projets sur lesquels nous travaillons, nous savons le moyen de travailler. Alors, c'est ça qu'on vise et puis on le disait tout à l'heure, on veut attirer dans ce secteur-là, toutes sortes... des gens de tous âges, de tous revenus. Donc, l'idée c'est d'avoir quelque chose de tout à fait adapté pour toutes les clientèles, petits et jeunes...

1950 **LA PRÉSIDENTE :**

Judy?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1955

Do you think that the development proposed by the borough, which is green, and if you look at Kindersley, you see that there is virtually pedestrian path or they would be if this proposition were to be actually realized, that would leave from your neighbourhood, that would go to the metro through a very green pedestrian walkway which doesn't exist now, of course.

1960

M. ILDAR BEKBAY :

Correct, yes.

1965

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Now at this point, you're walking pretty much through a no man's land?

1970 **M. ILDAR BEKBAY :**

A no man's land, yeah.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

1975

Do you think that this might help maintain if not benefit the values of your property? I mean, we're just...

M. ILDAR BEKBAY :

1980

Maybe it does. I mean, obviously, I'm not an expert on real estate values but as long as there's a development, like you mentioned, of good quality and as long as the real estate values of what surround us reflects our area, then I think that the real estate values will be maintained.

1985

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Merci.

1990 **LA PRÉSIDENTE :**

1995 Ça va? Est-ce que vous avez autre chose à rajouter? Peut-être qu'aussi vous pouvez donner des comparaisons, à Montréal, de grands ensembles immobiliers où se sont développés le logement social et où il y a eu, justement, beaucoup d'attention qui a été apportée à l'architecture. Est-ce que vous en connaissez? Les Shop Angus, en tout cas, sûrement.

M. DANIEL LAFOND :

2000 Oui, c'est certain. Mais au niveau d'une première réponse que je peux avoir, par rapport à la situation dans laquelle vous êtes actuellement, c'est-à-dire que vous êtes confronté à un voisinage de commerces, commercial lourd, industriel, pour lequel le cadre bâti est vétuste, généralement en mauvais état, par rapport à la proposition qu'on amène aujourd'hui d'un verdissement, d'un concept qui est axé sur des transports durables, j'ose croire que la valeur des propriétés dans votre secteur ne sera sûrement dévaluée par rapport à la présence d'un projet de cette qualité-là à proximité.

2005

LA PRÉSIDENTE :

2010 Merci, Monsieur. Madame? Vous vous identifiez encore.

Mme SHEETAL PATHAK :

2015 Oui. My name is Sheetal Pathak, and I just have two extra comments to make and they are not very long. So the first one is about the institutions that are planned for. We think there should be a variety of health and social services in there, so that, you know, the village idea that the City has can be viable. And the other thing was, I do think that there should be a mix, socioeconomically mixed population that is attracted by this plan, and in that context, I would propose more social housing.

2020

LA PRÉSIDENTE :

More social housing than the 15% already planned.

2025 **Mme SHEETAL PATHAK :**

Yes.

LA PRÉSIDENTE :

2030

O.K. Monsieur?

M. CHARLES HAMMER :

2035

Charles Hammer, owner of Uptown Volvo. We've been a tenant and a landowner in the area for probably at least 25 years and it concerns me that we have our own money invested in the property and there doesn't seem to be anything forthcoming to business owners who are being zoned out of their livelihood. We have two buildings, actually three buildings we occupy, two of them are considered to be good quality, one of them lower quality in the area, and they are to be replaced by the lower cost housing. So our buildings are where we see these... I don't know, 4-story buildings in here.

2040

So the first thing that comes to mind is that generally the property value that you've attributed to our property must be lower than somebody else such as Côté Ouest because they have high-rises on it. And the second thing is what thoughts have been given to help us relocate our businesses which are viable, have been there for years, employ almost 100 people fulltime on an annual basis, you know, what thought has been given to that?

2045

Secondly, if I look at the questions there, I think that there should be some kind of a plan as an urban plan that should go forward... you know, as a planner, it's very easy to take a clean slate and wipe it free. I think quality plan would take into account the businesses that have been supporting the community over the past quarter century. So I think that I disagree with the plan the way it has been set forward. I do think that you can improve the traffic; I think that, for instance, if anyone is familiar with Buchan, it can be narrowed down to give that pedestrian look without adversely affecting traffic because effectively, it is only one lane, so you can make it narrower, leave the parking that's there and still have a safe environment which is palatable. The same as on Paré heading down towards Décarie, very rarely do you see three lanes of traffic going down there, so that could be reduced to two lanes or one lane without necessarily a negative effect.

2050

2055

2060

But as a business owner, I'm very concerned about what is going to happen to my business and where I'm going to have to move it to and how you propose to make that happen.

LA PRÉSIDENTE :

2065

Thank you for your comments. Anything about relocation?

M. DANIEL LAFOND :

2070

Vous permettez que je réponde en française?

LA PRÉSIDENTE :

2075 Oui, oui, bien sûr.

M. CHARLES HAMMER :

2080 Oui, oui.

M. DANIEL LAFOND :

2085 Oui. Écoutez, pour ce qu'il en est de votre question principale pour la relocalisation de votre entreprise, comme on disait tout à l'heure, ce qu'on propose c'est des amendements réglementaires, donc au cas par cas. On ne croit pas que ce sera demain la veille que vous aurez à vous relocaliser et il n'en tient qu'à vous de décider si vous décidez de vous relocaliser.

2090 Si vous le décidez, bien, effectivement, il y a des équipes à la Ville de Montréal ainsi qu'à notre arrondissement de gens qui peuvent vous aider à vous relocaliser si vous souhaitez le faire. Mais en fait, comme Nicolas l'exposait tout à l'heure, la notion de droits acquis vous est acquise et vous pouvez continuer d'opérer à ce moment-là à l'intérieur de votre commerce, selon les usages que vous avez actuellement en droit de... que vous êtes en droit d'occuper et que vous avez en votre possession.

2095

M. CHARLES HAMMER :

2100 Effectivement, je trouve que c'est pas une bonne réponse parce qu'en coupant la voie de Victoria et en diminuant la circulation, même si Buchan devient un endroit piétonnier, mes clients n'auront pas accès à mon commerce. Alors, you know, effectivement, sans en discuter avec les commerçants, parce que je ne suis pas le seul, il y a des édifices qui sont en pleine rénovation, qui ont besoin d'un plan qui leur donne les droits de circulation pour qu'ils puissent survivre, puis, you know, je veux juste être sur le record qu'en coupant cette circulation, effectivement, vous coupez le sang de mon commerce.

2105

LA PRÉSIDENTE :

2110 Bien, attendez avant de partir. Est-ce qu'il y a des améliorations qui pourraient être apportées, qui vous permettraient effectivement, qui permettraient de mieux donner accès à votre commerce, sans nécessairement changer complètement le concept? Si vous restez sur le site. On dit que vous restez, là. Qu'est-ce que vous avez, de quel type d'aménagement relié à la circulation auriez-vous besoin pour conserver l'accès, un bon accès, mais aussi peut-être bénéficier du verdissement qui sera apporté par la Ville?

2115

M. CHARLES HAMMER :

2120 Je crois que si on ne regarde pas juste notre cause, parce que notre location peut avoir une chose, c'est qu'il y a des autres commerçants qui demandent du stationnement et si au lieu d'avoir une zone complètement verte à Victoria et Jean-Talon à l'ouest, si vous continuez Victoria dans un... how do you say dead end? Un cul-de-sac?

LA PRÉSIDENTE :

2125 Oui, un cul-de-sac, bien sûr.

M. CHARLES HAMMER :

2130 Alors, si on continue ici et on fait un beau stationnement ici, puis peut-être qui donne de l'accès à ces endroits-là sans une issue sur Jean-Talon pour éviter que ça soit utilisé comme une chose pour sortir sur Décarie, peut-être que ça aura du... pour nous, si j'ai un accès ici qui termine dans mon stationnement qui est juste ici, ce sera commode. Mais là, je parle pour mon commerce, pas pour ceux de tout ce monde sur Buchan.

2135 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous, vous n'avez pas nécessairement besoin qu'on ouvre, qu'on conserve la rue Victoria ouverte, pas nécessairement. C'est ça que je comprends.

2140 **M. CHARLES HAMMER :**

2145 Si je peux avoir accès, mes clients peuvent avoir accès de ce petit tronçon qui vient de Victoria, ça serait idéal. Et d'après moi, c'est au concepteur de regarder ça puis voir s'il y a quelque chose qui est faisable.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci. Monsieur là-bas, à vous. N'oubliez pas de vous identifier.

2150 **M. REZLA ASLANI :**

2155 Good afternoon, ladies and gentlemen. Last time I ask my question, this gentleman answered: "Okay, you are a businessman, you can go occupy your business and you make your business." Okay. I have on de la Savane and Place de la Savane, next corner of the red spot, 4966 de la Savane. Okay. Still I have a question about the parking, still I am in the same position; anybody who wants to go the GPS, just check right now, not later on, because always it is occupied with the cars all over opposite my shop and front of my shop, always it is full of cars. Only 275 units they make in one year. Okay, even half of them are not sold, it's not full and now, no parking place for anybody. And 80 parkings, last

2160 time I told the people, they don't know but the lady knows that, 80 parkings with 275 units
and the rest of the cars is on the road and the street. If there's only two buildings built in
the city now, but if the rest of the land will be occupied with, let me say, a new building,
what can happen in this city and please just... My question is that: how do you want to do
2165 now. This gentleman last time answered to me: "You can go, you have occupied for
businesses, you can go your business." Okay. If it's okay now, that's my answer, thank you
very much. But the second question, he didn't answer. No parking at all. Anybody who
wants to right now go to GPS, just check in front of my place and the face to face there,
the cemetery. Full of the cars.

2170
Thank you very much, ladies and gentlemen.

LA PRÉSIDENTE :

2175 Merci. Monsieur Lavoie?

M. NICOLAS LAVOIE :

2180 What we are, you know, with this vision of the sector, what we are sending as a
message, is that if... we don't believe that this is a sector where if you want to stay there, if
you want to live there, it's not a neighbourhood where you would definitely need a car. If
you want to have one, it's going to be possible. If not, you know, there is going to be plenty
of possibilities for moving in the city or in the neighbourhood without having a car. But if
you have, if you own one, what we are sending as a message is that you should be
2185 prepared to have your car parked under, you know, in an underground parking.

This is the message that we are sending, starting today.

M. REZA ASLANI :

2190 Thank you, gentleman. Thank you.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2195 Thank you.

M. REZA ASLANI:

2200 Have a nice day everyone.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

You too. Thank you.

2205 **M. ANIL PATEL :**

Hi. My name is Anil Patel. I'm a resident of Mountain Sights since the last 19 years. And I have some concerns about the new urban plan that is going on because now, they say they're going to create more green spaces and stuff like that.

2210

So first question would be like: are these green spaces are like public places or like public parks or like... what kind of green spaces exactly are they?

2215

M. NICOLAS LAVOIE :

Yes. If we are, you know, going forward with the idea of closing a portion of Victoria, which is not done yet, we are still, you know, looking at this as a possibility, if we are closing this portion of Victoria, it could be, you know... there's going to be enough room, we believe, to have, you know, playgrounds for the kids and maybe other special... I cannot say landscaping, but you know to have it as a real park.

2220

2225

The other possibility that we are looking at is having, instead of a park in itself like de la Savane or this portion of Victoria Street, is to have kind of a linear park by transferring, you know, by redrawing the Buchan and Paré streets as very, very... to narrow down the place for cars, maybe to leave it half of the actual space which is about 20 meters wide, 60 feet, leave maybe a portion of this, maybe let say 25 to 30 feet for cars and sidewalks and have the rest landscaped, you know, as a linear park where you could have also... it's still, you know, we have to look at it as how it could be landscaped but it could be seen as something very linear, 30 feet wide, 1,000 or 2,000 feet long, something like that.

2230

2235

So this is the idea, the concept of the project having instead of two local parks but also linear parks as you could have on, I don't know where, along railroads, something like that. You have one on the Plateau Mont-Royal and Rosemont, you have this kind of linear park which is used as a bicycle path. We could see this as the same, approximately the same type of landscape.

2240 **M. ANIL PATEL :**

Another question is like I see that there is the SPCA over there with the dogs, so right now, there is no dog park or anything and the dogs, they come all around on all the streets and everywhere and plus, there is dog pooh all over the places. And the city, I don't think I have heard any great concern like regarding building a dog park or something.

2245

M. NICOLAS LAVOIE :

We could probably be more aware and send our inspectors to make sure that these little... the little dogs make their pooh on their own, you know, on the property of their

2250 owner instead of, you know, on public land. So we know that there is the SPCA which is on
the corner of Jean-Talon and Mountain Sights. With, you know, the new development that
we are proposing, we're probably going to be aware, you know, of this problem and make
sure that our inspectors are making sure that this doesn't happen anymore.

M. ANIL PATEL :

2255 I have one last question. I see that now you are modernizing like all the big
buildings and everything that are coming over there, but the Mountain Sights buildings, like
they said it will be renovated, so what kind of renovation exactly is going to happen?
Because like the building I'm living in right now was renovated and the way it was
2260 renovated, the citizens living in the building are not happy at all.

M. NICOLAS LAVOIE :

2265 You know, there's a project that we are very, very aware and we have to have a
very nice architecture for the new buildings in the sector. But at the same time, this portion
of Côte-des-Neiges is pointed as one sector that could have access to the grants from the
City of Montreal from the Housing Department as Mr. Benoît said before. So it's to see
where, if the owner of your building seize, as an opportunity of, you know, maybe changing
the façade or redoing some portion of the building in order to increase the value of the
2270 property just for... but by doing that, the Housing Department makes sure that the rents –
not the rent, le revenu, le loyer?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2275 The rents.

M. NICOLAS LAVOIE :

2280 The rents? The rents don't go high, not high... They are controlling. When they are
giving a grant, the Housing Department makes sure that the rent doesn't go...

M. ANIL PATEL :

2285 Yes, I understand but...

M. NICOLAS LAVOIE :

Increase by, I don't know, a few percentage a year during...

2290 **M. ANIL PATEL :**

But my concern was also like a condition they are renovated, it should be like more family-oriented. They shouldn't be much condensed like the way they are doing.

2295 **M. NICOLAS LAVOIE :**

2300 We believe that this is something, you know, having a much more bigger housing should be probably the next, you know, in the new buildings, especially the ones that could be built between Paré and Buchan. It could be these types of big units with maybe 3 or 4 bedrooms. It could be a market for the actual owners of these sites. What we heard is that, you know, if you are for the people that are owning the land, if they are bringing these kinds of units in the market, the amount – le montant à payer?

2305 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

The amount.

M. NICOLAS LAVOIE :

2310 The amount that you have to pay for it is not too high, it's going to be a lot... it's going to be easy sold, you know, easy selling. So I don't know if you... I'm sorry about that, we had a long week so it's even difficult in French, so when we go to English, it's even more difficult. But...

2315 **M. ANIL PATEL :**

I understand.

M. NICOLAS LAVOIE :

2320 But, you know what? By renewing the buildings on Mountain Sights, the idea from the Housing Department, it's not necessarily to increase the number, the size of the units, it's to redo the kitchen, the bathroom and maybe the façade also, redo the doors and the windows. This is how the program works. What you are talking about is to have a bigger, 2325 you know, bigger units. That could be seen as something for new buildings. You know, new additions in the sector.

M. ANIL PATEL :

2330 Because I understood like when the renovation was made, like it should be like the same way what it was renovated like. But it's not done like the way it was.

M. NICOLAS LAVOIE :

2335 Not necessarily but it's a possibility but we have to see this with the Housing
Department, you know, how they manage their program, I don't know all... from what I
know about it, it's not necessarily to increase the size of the unit because it already exists,
but it's for what we see as an opportunity for people living in the neighbourhood, it's for
2340 new construction that could be built between Paré and Buchan. New units could be bigger
and...

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2345 Sir, I would ask you, if you don't mind, to perhaps go to the... I mean, you can ask
the question, I just would like to take advantage – sur les espaces verts, est-ce que les
espaces libres sur le site se partagent entre les espaces verts et le stationnement? Est-ce
qu'il faut poser la question de cette façon? Est-ce qu'il faut choisir entre l'espace vert et le
stationnement?

2350 **M. DANIEL LAFOND :**

Bien, je pense que dans une certaine mesure, oui. Parce que lorsqu'on parle du
stationnement sur rue, c'est un peu... La proposition qu'on amène, justement, vise à
réduire la présence des voitures pour accentuer le corridor vert au pourtour donc de Paré
2355 et de Buchan. Tout ça vise à contribuer aussi à la réduction des îlots de chaleur, favoriser
plutôt les îlots de fraîcheur urbains qui est, en fait, un secteur qui a été identifié comme
étant problématique par le ministère de la Santé.

Maintenant, ce qu'on propose c'est aussi de tabler sur une densification des
2360 bâtiments en hauteur pour réduire le footprint, l'empreinte au sol, pour maximiser un
verdissement, justement, des terrains, qui aura pour effet aussi de servir d'éponge pour
retenir les eaux de pluie.

2365 Donc oui, il y a une dualité à savoir, est-ce qu'on fait plus place aux véhicules
versus à l'espace vert? Et c'est pour ça qu'on favorise, dans le fond, la présence de
stationnements souterrains pour dégager des espaces qui pourraient être aménagés en
surface.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2370 Parfait, merci. Monsieur?

NIK KOMSIC :

2375 Nik Komsic, I had spoken previously. I just want to reply to a few comments
mentioned here. I'd like to agree with the comment by the Uptown Volvo owner. I really

2380 think the plan should be focused on local businesses, especially businesses that are growing, businesses... well also to promote local businesses to grow because they have been there for quite a while, they have employed people in the area and they give back to Montreal in general, so I strongly agree with what he had said.

2385 In terms of parking, with 3,000 units being proposed in this plan here, already with the existing buildings, it was mentioned just previously before I came up, that parking is a major issue on de la Savane, that's quite a concern for the Croatian Church. We have 5,000 members and quite a few are also elderly so they have quite a bit of a hard time walking so they are dependant on parking really close to the church which is – can I have the laser pointer or may I just walk up to the screen?

2390 Thank you. Just here in front of the pink building, behind the pink building as well along the actual park and across the street where the old construction and Sintra was there's quite a few parking spots there. So the local church goes, every week they depend on those parking spots, especially because it's commercial space and on the weekend people don't work so those parking spaces are empty. If these buildings are proposed and go ahead and be built, there's an issue with parking, eventually even with these parking spots not being there anymore, what is the City doing to ensure that there's parking for the church and its church goes, especially the elderly?

M. DANIEL LAFOND :

2400 Écoutez, en fait, comme on en a discuté préalablement à la rencontre aujourd'hui, ce qu'on vous propose, en fait, c'est de revoir ensemble à travailler avec nos ingénieurs, notre service de circulation, à l'Arrondissement, pour trouver des solutions pour assurer, justement, une disponibilité la plus grande possible pour les besoins, notamment, de l'église. Mais malheureusement, on doit aussi... on ne détient pas le contrôle sur les espaces privés. Il faut travailler aussi avec les propriétaires, vos voisins, à ce qu'il y ait des espaces qui soient réservés, qu'il y ait des ententes entre, notamment, entre l'église et les propriétaires pour céder des espaces à l'église.

2410 Et ça, on l'a fait dans d'autres secteurs. On l'a fait dans le cas de l'église Notre-Dame-de-Grâce, on l'a fait aussi dans d'autres endroits et ça a porté fruit puis on a réussi à donner accès, à même des terrains, pour des besoins de commerce, en fait, au bénéfice... sur des terrains, par exemple, d'une église et vice-versa. Donc, c'est possible de le faire.

2415 **NIK KOMSIC :**

Okay. I just wanted that on the actual record just to...

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2420

I would like to ask you a question on that.

NIK KOMSIC :

2425

Yes.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2430

Do you think it's possible to reconcile the business needs for parking and the orientation of the City to promote public transportation? It's a clear orientation of the City. Do you think it's possible to reconcile the two visions?

NIK KOMSIC :

2435

It all depends on the actual network provided. You know, if the actual... for instance, for myself, every day I take the train, I go downtown to work and it's absolutely wonderful, you know? I get there in about 15 minutes. However, if I were to take my car and I would arrive there in a couple of minutes, I'd take my car instead. But the network in place currently suits my needs and that's the same thing for everyone else.

2440

In this area here, you are constrained to a walk from de la Savane metro to pretty much anywhere in that area, the same thing with Namur, except there's an actual bus route along Jean-Talon. There's no bus route along de la Savane and I believe there's no bus route around Mountain Sights. So there's quite a bit of walking.

2445

Early in the mornings, you know, with the snow, and late at night, it's something you really have to think twice. I would rather go to Namur Metro than de la Savane metro because it is more lit up.

2450

Mme JUDY GOLD, commissaire :

But it's a walk of what, 5 to 10 minutes?

NIK KOMSIC :

2455

Yes. It's not such a bad walk, but if you have an actual bus, you know, that drops you off fairly close to your work, of course you would encourage local businesses to encourage, you know, more public transport use and so forth.

2460 Now, just one more comment. With a lot of these buildings, these are all new
proposed buildings, I've seen some of these buildings go up over the past 25 years, and I
just want to know what will be done to these buildings that are in really good state in terms
of recycling, because they would be torn down from primarily office space that's below 4
2465 stories to high residential buildings, what kind of recycling methods are in place? Thank
you.

Just in that, the recycling comment can be skipped just so it's noted that recycling
should be something that should be focused on for those buildings to be taken down if
actual time is an issue.

2470

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Please sir.

2475

M. RUDOLF KOMSIC :

Rudolf Komsic. I just want to verify the streets Buchan and Paré, that's going to still
be accessible by vehicles or is that passage ways?

2480

M. DANIEL LAFOND :

No, it's still accessible by vehicles.

2485

M. RUDOLF KOMSIC :

Okay. I do see that there is a continuation from Kindersley, is that going to be
intersecting here?

2490

Mme JUDY GOLD, commissaire :

La continuation de Kindersley.

2495

M. DANIEL LAFOND :

O.K.

2500

M. RUDOLF KOMSIC :

Like right here, yes. Is that going to continue and reach Paré as well?

M. DANIEL LAFOND :

En fait, ce qu'on propose ici, le prolongement de Kindersley, ce serait plutôt un passage piétonnier. Donc, une ruelle, a laneway, but it doesn't fit for vehicles.

2505

M. RUDOLF KOMSIC :

So it's not for cars.

2510

M. DANIEL LAFOND :

No, it's not for cars.

M. RUDOLF KOMSIC :

2515

It's only for...

M. DANIEL LAFOND :

2520

For pedestrians or cyclists.

M. RUDOLF KOMSIC :

2525

Okay. Also, where are you proposing to have parking for vehicles for the inside here?

M. DANIEL LAFOND :

2530

Here, we propose to have a full access to an underground parking space.

M. RUDOLF KOMSIC :

2535

Okay. Also for the condos that are up here and down here as well, is there any rule that the City is going to set where for each tenant there's at least one parking spot to alleviate the problem, what is currently happening on rue de la Savane?

M. DANIEL LAFOND :

2540

Oui. That's it. Bien, it depends of the request of the promoter. Some of them they ask for a ratio from... 50% of units. Now, if the landlord develops 200 units, for example, he proposes to have 100 units for cars, it depends how far you are from the metro station.

M. RUDOLF KOMSIC :

2545 Currently, this condo here, what is the ratio right there right now?

M. DANIEL LAFOND :

2550 I think it's 1 for 60.

M. RUDOLF KOMSIC :

Sorry?

2555 **M. NICOLAS LAVOIE :**

0.7. The ratio is about 175 parking units for 290 units, which makes it about 0.7 unit. But this was for affordable housing so...

2560 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

By the way, 55% are not... are sold of the parking spaces, the rest aren't sold. The promoter had...

2565 **M. RUDOLF KOMSIC :**

Why there's such a large amount of traffic on the street right now?

M. DANIEL LAFOND :

2570 Ça pourrait être une raison.

M. NICOLAS LAVOIE :

2575 It might be an explanation.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Perhaps the residents...

2580 **M. RUDOLF KOMSIC :**

2585 I mean, should there not be a rule, an overnight parking rule put into effect that they would need to get a permit to park on the street?

M. DANIEL LAFOND :

Well, as I said, we are here to hear the problems and your concern and we will work with the City services on that issue.

2590

M. RUDOLF KOMSIC :

Yes, it's another suggestion. Also for the parking issue that my brother was mentioning, that's going to disappear with these two building changing, here's another suggestion: would it be possible to consider adding a public parking spot in this area to accommodate parking for the park and for other areas that may not have a parking spot?

2595

M. DANIEL LAFOND :

Well, you propose to the City to buy a land and develop parking spaces, a parking spot at this place?

2600

M. RUDOLF KOMSIC :

Put a public parking spots so that people can park, go to the park or go to the area. For example, let's say someone is going to visit someone in one of the condos or in the area and there's no more parking because it's all taken underground or there's no parking on the street.

2605

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Are you proposing a public parking lot at the dead end? Is that what you're proposing?

2610

M. RUDOLF KOMSIC :

Pretty much, yes.

2615

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Au cul-de-sac, il propose un stationnement public.

2620

M. DANIEL LAFOND :

Oui.

2625

M. RUDOLF KOMSIC :

Where the Sintra building is.

2630 **M. DANIEL LAFOND :**

Bien, c'est sûr que c'est une stratégie différente. En fait, on a aussi la dualité à savoir est-ce qu'on va favoriser les acquisitions de terrain pour des stationnements ou des acquisitions de terrains pour des espaces verts ou des acquisitions de terrains pour du logement social? C'est une question qu'on peut lancer aussi, c'est un débat qui est tout entier.

2635 **M. RUDOLF KOMSIC :**

2640 But you're also mentioning that to have people come in to the area, they're going to have friends and family that would still come in by vehicle. Some may come by vehicle, some may come by public transportation, but for those who come by vehicle and they don't have parking in the area...

2645 **M. DANIEL LAFOND :**

Bien, dans chacun des projets qui se réalisent, on demande généralement qu'il y ait des espaces qui soient pour les visiteurs.

2650 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Thank you. Sir?

2655 **M. ALAIN MANKARIOS :**

Bonjour. Mon nom c'est Alain Mankarios, je suis de l'organisme Tandem. Tandem is a City of Montreal program run by a non-profit organization, so le travail de Tandem c'est de promouvoir le sentiment de sécurité pour les résidants et les citoyens de Côte-des-Neiges, N.D.G. So our job is to promote feelings of safety in the borough, in the borough Côte-des-Neiges and N.D.G.

2660 So peut-être, moi, c'était au niveau de la sécurité. C'est pas vraiment nécessairement une critique, mais c'est plutôt un souhait par rapport à la question : quel type d'activité faudrait-il attirer dans le secteur? Très souvent, de mes expériences et ceux de mes collègues aussi, lorsqu'il y a un réaménagement d'un quartier ou d'un secteur, pour les nouveaux résidants autant que pour les résidants qui sont là depuis assez longtemps, il y a toujours une sensation de crainte parce que les gens ne savent pas avec qui... c'est qui leur voisin, et puis très souvent, on entend souvent parler des gens que ça fait 20, 30, 40 ans qu'ils sont voisins, mais ils ne se connaissent pas. Alors, même si on a une structure, comme vous faites ici, qui vaut des millions de dollars, il n'y a rien qui vaut plus que le sentiment de sécurité.

2670

2675 Alors, par rapport à la suggestion que j'avais à proposer aussi, c'est de peut-être avoir le réflexe de penser à Tandem parce que de travailler avec vous autant qu'avec les gens de première, on est des agents de première ligne, de travailler aussi avec les citoyens par rapport à c'est quoi leurs craintes. Une crainte, même si on a beaucoup d'aménagements physiques, une crainte ça peut être qu'il y a énormément de circulation dans une cour arrière où est-ce que tout le monde partage la même cour. Ça peut être aussi des alcôves qui sont un petit peu plus isolés. Par exemple, ça peut être aussi des clôtures qui sont peut-être un petit peu trop hautes où est-ce qu'il y a peut-être des mamans qui sont toutes seules avec leurs enfants ou des papas aussi, ils sont peut-être un petit peu craintifs par rapport à s'ils doivent évacuer le lieu rapidement.

2685 Ça fait que c'est des trucs comme ça que, je veux dire, qu'on a abondamment de feedback des citoyens. Ça fait que ce serait comme souhait de peut-être avoir le réflexe de penser à nous, parce que des fois on est un petit peu plus proches du bout des résidants, puis aussi de travailler, d'avoir peut-être aussi un coin pour ados, pour adolescents. Parce que très souvent dans des trucs comme ça – je ne dis pas que c'est le cas ici, pour d'autres cas aussi – mais que les adolescents sont peut-être un petit peu mis à l'écart. Alors, peut-être avoir un coin, par exemple travailler avec le centre communautaire Mountain Sights puis demander aux jeunes : bien, qu'est-ce que vous, vous aimeriez avoir aussi, parce que souvent, dans des nouveaux aménagements – exemple Benny – peut-être des fois il manque un endroit pour les jeunes, ça fait que ça arrive qu'il y a beaucoup de jeunes qui se tiennent un petit peu plus attroupés dans un coin, ce qui rend beaucoup plus insécures les gens, mais entre autres c'est juste, je veux dire, c'est pas des gangs de rue, là, c'est un attroupement de jeunes qui n'ont pas nécessairement un espace.

2700 Alors, par rapport... j'avais lu un petit peu les – je fais ça très vite, pardon – au niveau du vandalisme, et cetera, que peut-être avoir un coin avec un de nos muralistes, peut-être faire des ateliers de graffitis, par exemple, où est-ce qu'il y a un mur légal, où c'est peut-être plus invitant pour les jeunes. Bien sûr, que ce soit aussi accompagné par des animateurs ou des travailleurs qui travaillent au Centre Mountain Sights ou d'autres organismes autour, que ça pourrait être aussi un lieu de pas juste de la Savane et Namur, mais que ce soit un quartier comme tel, un petit peu comme genre Snowdown et autres.

2705 Alors, c'était un petit peu vraiment un souhait plus qu'un commentaire.

2710 **LA PRÉSIDENTE :**

Ne vous sauvez pas tout de suite, on avait oublié que vous étiez là, parce qu'on aurait pu aller vous chercher.

2715 **M. ALAIN MANKARIOS :**

Oui. Bien moi aussi, j'avais oublié que j'étais là aussi, là, mais enfin.

LA PRÉSIDENTE :

2720 Sur les questions. Mais vous avez vu, est-ce qu'on peut revenir avec la carte? Les gens de Mountain Sights, la jeune femme qui a exprimé tantôt la crainte – bon, elle est là-bas – que l'aménagement vers ici empire le problème de sécurité ou de sentiment d'insécurité.

M. ALAIN MANKARIOS :

2725 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2730 Vous, vous pensez quoi de ça?

M. ALAIN MANKARIOS :

2735 Bien, moi, je pense que peu importe la disposition physique des bâtiments ou peu importe, bien moi, on « promouvoie » énormément ce que nous on appelle une marche exploratoire. Ça fait que c'est de sortir le voisinage, les résidants, que ce soit seulement avec nous ou soit avec la police ou encore peut-être des agents immobiliers de la Ville puis faire un tour puis arrêter à des stops spécifiques ou stratégiques qui peuvent peut-être une alarme ou un signalement de crainte que ce soit quelque... ça peut être même
2740 une affaire de luminosité qui, you know, qui engendre tous ces sentiments-là.

Ça fait que je ne dirais pas nécessairement, je veux dire, par rapport, je ne peux pas vous dire quels seraient les changements à faire, physiques, que lorsque ça va être là déjà puis par rapport à ça, bon, bien, ensuite en deuxième volet, voir : est-ce que les gens
2745 changent leur habitude? Est-ce qu'ils prennent un autre chemin pour aller au métro parce que cet endroit-là est un petit peu plus isolé ou pas? Ça, on ne le sait pas, c'est juste une fois que ça va être implémenté. Mais en même temps, on a déjà l'idée de faire une marche exploratoire, peut-être même une activité de ce quartier-là : barbecue, le bon voisinage avec de la bouffe – tout le monde aime la bouffe – alors, la bouffe multiethnique que tout le monde sort, mais une autre façon de commencer à connaître un petit peu qui sont les
2750 gens.

On a parlé un petit peu d'autobus, de service d'autobus aussi, qu'il y a plusieurs qui ne savent pas qu'il y a le service de la STM, Entre deux arrêts, alors qu'homme ou
2755 femme peut demander au chauffeur d'autobus de débarquer entre les deux arrêts pour être plus en sécurité. Ça fait que c'est juste un souhait, c'est d'avoir le réflexe de penser à nous et puis de... oui, absolument. Par exemple, je sais qu'il y a des propriétaires de magasin, et cetera, que si peut-être dans leur cour arrière, il y a beaucoup de vandalisme, des attroupements de jeunes qui overspill sur des résidants, par exemple, qui ont peut-

2760 être un petit peu peur de parler ou appeler la police, bien nous, on peut se déplacer à ce moment-là pour mobiliser un petit peu le secteur.

LA PRÉSIDENTE :

2765 Bon. Alors, moi, je voudrais vous dire aussi, la jeune femme, la jeune policière qui était là cet après-midi, de la police communautaire, a eu le même commentaire que monsieur. Ils sont très disponibles et disposés à faire des exercices avec les citoyens pour permettre d'améliorer la sécurité. Elle était là pour ça, d'ailleurs. On l'avait invitée pour qu'elle puisse expliquer ce genre de chose-là. Je voudrais juste rajouter. Voilà.

2770

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Merci. Madame?

2775

Mme LAURA HARDY :

Hi, my name is Hardy, Laura, we own a building on Buchan that has been zoned as one of the weaker structure.

2780

LA PRÉSIDENTE :

I'm sorry, can you please repeat?

Mme LAURA HARDY :

2785

We own a building on Buchan, it's sort of zoned as one of the weaker structures and I'm just wondering, it's in the proposal, it's proposed to turn into housing. And I'm just wondering what kind of restraints do we have if we were to sell the building or if we were to develop it and is there a certain percentage that would have to be made for lower income housing?

2790

M. DANIEL LAFOND :

Vous permettez que je réponde en français?

2795

Mme LAURA HARDY :

Ça va.

2800 **M. DANIEL LAFOND :**

Oui? En fait, je ne sais pas quelle propriété vous détenez exactement et je ne connais pas non plus la superficie du terrain en question, ce qui nous aiderait à établir sa capacité de construction, dans un premier temps.

2805

Mme LAURA HARDY :

It's right around the blue building there. Right around there.

2810 **M. DANIEL LAFOND :**

O.K. Vous êtes sur Buchan?

Mme LAURA HARDY :

2815

Oui. C'est sur Buchan, c'est le 5700.

M. DANIEL LAFOND :

2820

O.K. En fait, on pourrait se rencontrer pour explorer davantage, mais rapidement, je vous dirais que le zonage qu'on propose dans la transformation est un zonage de 3 à 4 étages. Donc, un projet résidentiel serait tout à fait possible sur ce site-là. Et la politique d'inclusion de logement social et abordable s'applique généralement lorsqu'on parle de projet de plus de 200 unités. Je ne crois pas personnellement...

2825

Mme LAURA HARDY :

De plus de, pardon? 200 unités?

2830 **M. DANIEL LAFOND :**

200 unités et plus. 200 unités et moins, généralement, on n'applique pas la politique d'inclusion de logement social et abordable, parce que ce n'est pas viable d'ajouter 15% de logement ou, dans le fond, dans un projet résidentiel de faible ampleur.

2835

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Is that clear? Do you understand that or...

2840 **Mme LAURA HARDY :**

So because it's only a 4-story building that we would...

M. DANIEL LAFOND :

2845

Yes.

Mme LAURA HARDY :

2850

So we wouldn't have any restrictions in terms of...

M. DANIEL LAFOND :

2855

In terms of affordable or low income housing.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

The restrictions are when there are 200 housing units or more.

2860

Mme LAURA HARDY :

Okay.

M. DANIEL LAFOND :

2865

Okay?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2870

Or where there is a request to build 15%.

Mme LAURA HARDY :

2875

That's for development, is that right? Okay, thank you.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Est-ce que tu veux répéter la chose de 200 ou je peux répondre?

2880

M. DANIEL LAFOND :

Pour ce qui est du 200 unités?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2885

Oui? The strategy of inclusion of affordable housing, social and affordable housing applies to buildings of 200 housing units and more.

M. DANIEL LAFOND :

2890

C'est ça.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2895

15%.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Sir?

2900

M. ANIL PATEL :

2905

Hi. My name is Anil, I'm a resident of Mountain Sights for the last 19 years, and my question is like there should be lot of increase in the population, so what are the – from a security point of view, what is the urban planning regarding the security of pedestrians, safety lights and stuff like that?

M. DANIEL LAFOND :

2910

Well, as I said when we had a meeting together, we are working with some proposal that you asked for and we will get back to you maybe at the beginning of January to find a solution on some intersection and we propose also to have a safe passage between the Centre communautaire and the park on Mountain Sights Street. That's what we propose and that is what we are working on actually. Right now.

2915

M. ANIL PATEL :

And also due to the increase in the population, I think the residential parking should be increased too at the same time. So is the...

2920

M. DANIEL LAFOND :

You said residential?

2925

M. ANIL PATEL :

Residential parking.

M. NICOLAS LAVOIE :

2930

Should be increased?

M. ANIL PATEL :

2935 Yes, should be increased because there is going to be more people in the area, there is going to be more cars in the area, obviously.

M. DANIEL LAFOND :

2940 Écoutez, ce qu'on peut faire, we could work on how do you say, SRRR, the parking stickers could probably help the people who lives on Mountain Sights to have more access to a parking spot.

M. ANIL PATEL :

2945 Okay. That will be all, thank you.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

2950 That's it?

M. ANIL PATEL :

2955 Yes.

Mme JUDY GOLD, commissaire :

Thank you very much. Liza?

2960 **Mme LIZA NOVAK :**

2965 O.K. Je suis Liza Novak du Centre communautaire Mountain Sights. Je voulais juste rappeler que le stationnement payant n'est pas payant pour les résidants. Quand tu gagnes 17 000 \$ par année ou 28 000 \$ avec trois enfants et tu as deux emplois, le stationnement souterrain ou le stationnement réservé avec des tickets, c'est pas quelque chose qu'ils veulent et qu'ils ont besoin.

2970 Je voulais juste avoir peut-être le petit... il y avait un monsieur tantôt qui parlait d'un autre stationnement peut-être à la Place de la Savane, là. Ça, j'ai trouvé ça le fun. Comme je vous avais mentionné au tout début, c'était que les résidants ont travaillé sur un plan. Alors, je voulais vous dire que dans leur plan, ils figuraient du stationnement municipal gratuit. Et, là, on avait ciblé deux endroits et là je pense à un troisième, vu l'intervention de monsieur. Alors, je veux juste vous dire que c'était juste derrière les immeubles ici actuels, là, qui ont de la difficulté à stationner, derrière le long sur cette propriété-là, on pensait faire un stationnement municipal et là où est-ce qu'il y a de la Savane, la Place de la Savane avec le cul-de-sac, ici, là, nous autres, ce qu'on s'est rendu

2975

2980 compte, c'est que c'est un problème de sécurité. Il y a des gangs qui s'accumulent ici, ils utilisent le parc pour traverser, pour faire des échanges commerciaux de trafic de drogue et tout ça, et il y a déjà eu une descente assez importante il y a deux ans puis, là, les jeunes, il y a beaucoup de jeunes qui se tiennent ici dans le parc, qui consomment, mais ils ne sont pas rendus organisés encore.

2985 Alors, notre proposition aussi c'était de faire descendre cette rue-là jusqu'à Jean-Talon, l'ouvrir carrément jusqu'à Jean-Talon et ça créerait une autre artère pour la fluidité parce que le projet des résidants est plus un projet de permettre à la circulation de circuler de façon plus fluide, mais avec des limites très serrées de 30 kilomètres à l'heure au niveau des vitesses et des lumières de piétons à des intersections particulières.

2990 Et là, il y aurait un stationnement municipal juste là où est-ce qu'il y a le rose dans votre plan, le plan de la Ville, bien, il y a un deuxième stationnement, mais là peut-être qu'il pourrait y avoir un troisième stationnement public municipal joint à un commerce ou quelque chose, là. Et je connais, j'ai compris le dilemme, Monsieur Lafond, de la priorité des terrains, l'utilisation des terrains pour le stationnement, les espaces verts, la construction... Alors, moi, je suggère de ne pas utiliser les stationnements publics gratuits
2995 municipaux juste pour du stationnement, mais on pourrait, avec Tandem ou d'autres, trouver une autre utilisation; un mur de graffitis, par exemple, ça pourrait avoir une vocation, tu sais, une vocation qu'on pourrait appeler développement social.

3000 Donc, à ce moment-là, ce serait plus intéressant aussi parce qu'on parle d'êtres humains. C'est pas juste des briques, de l'argent et des maisons puis des... c'est des êtres humains qui vont habiter là et je pense qu'il faut vraiment partir des besoins des êtres humains.

3005 Et, finalement, bon, dans le plan des résidants, l'autobus 92 qui voyage ici, on avait obtenu, en s'en allant de l'ouest à l'est, on a demandé à la STM de faire monter l'autobus 92, tourner sur Mountain Sights, c'est-à-dire sur Paré, redescendre sur Mountain Sights et continuer sur Jean-Talon et ça a été accepté, pas de problème. On a même obtenu un aribus quatre mois plus tard.

3010 Là, on s'est dit : O.K., les résidants peuvent embarquer, c'est plus facile avec les enfants, les poussettes, les personnes âgées qui ont besoin d'aller dans Côte-des-Neiges ou ailleurs pour les rendez-vous médicaux et tout ça, on voulait avoir un arrêt d'autobus juste l'autre côté, tu sais, en diagonale, intersection – où est-ce qu'elle est l'intersection? Là. On nous a répondu non. Et la raison pour ça, c'est que... puis on voulait que la 92, et
3015 c'est dans notre proposition, descende ici, celle qui arrive de l'est vers l'ouest, monte Victoria, parce qu'on maintient l'ouverture de Victoria, descende rue Paré jusqu'ici, devant le parc de la Savane. Ici, il y aurait un arrêt d'autobus le long des chemins aussi à cause des résidences aussi qui vont être développées, redescende sur Mountain Sights et retourne sur Jean-Talon à la station de métro. Et on nous a répondu que c'était un délai

3020 supplémentaire de 2 minutes pour les 1000 passagers qui utilisent le transport public pour se rendre au métro et que ça pénaliserait 1000 personnes de 2 minutes.

3025 Alors, on ne l'a pas lâchée, celle-là. Même les chauffeurs d'autobus nous disent que c'est politique, un refus comme ça, puis j'imagine que c'est parce qu'il y avait un plan comme ça qui était sur les tablettes, là.

3030 Alors, ça, c'est un point d'information que je vous donne. Il y aurait peut-être de voir, comme disaient les autres personnes, il y a pas de transport. Si vous voulez que les gens puissent voyager à l'intérieur de cet espace-là, il faut prévoir du vrai transport, là. Des circuits, des nouveaux circuits d'autobus ou des extensions ou des changements de circuits d'autobus. Nous, on a une proposition, mais il y a peut-être d'autres propositions aussi, là, qui seraient tout à fait très intéressantes.

3035 Il y a tellement de choses... Ah, oui. Orange ici, O.K. Actuellement, le long de Jean-Talon, c'est zoné orange. Euh, c'est zoné rouge, si je comprends bien. C'est ça? Ça veut dire que c'est à 100 % commercial. Là, avec un zonage orange, ça veut dire que ça va être des bureaux peut-être en bas, puis du logement en haut, dépendamment des hauteurs. En tout cas, ce serait le zonage peut-être là. Ça permettrait, le zonage permettrait ça.

3040 Dans le plan des résidants, on maintient cette artère-là complètement rouge, telle qu'elle est présentement, parce qu'on se dit que Jean-Talon c'est une rue qui est très congestionnée, beaucoup d'autos, tout ça. C'est d'imposer à des résidants de vivre dans des conditions où ils sont toujours soumis, en tout cas, ou ils entendent du trafic continuellement, là... c'est ça, sur Jean-Talon.

3050 Alors, nous, de toute façon, je ne sais pas si « mixte » c'est une bonne idée, là, d'avoir les résidants qui habitent en haut, mais en plus, avec le plan qu'il y a actuellement où est-ce qu'il y a le parc où Victoria est bloquée, ici, il y a un parc – où est-ce qu'il est notre parc? Ah, oui, c'est ça. Victoria ici, donc ici ça devient comme une espèce de terrain vert et parc ici, là. Où suis-je...? Ah oui, je suis là. O.K. Alors, là, il va y avoir une densification du trafic, définitif, de ce côté-là et de l'autre côté pour monter.

3055 Alors, moi, personnellement, je ne sais pas, mais moi je n'aimerais pas ça habiter dans ces logements-là ici sachant qu'il va y avoir plein de trafic, tout le temps, tout le temps, tout le temps sur ces artères-là puis ça va être du gros trafic, là. En tout cas, ça, c'est juste quelque chose à penser. C'est pour ça que nous autres, on l'avait gardé rouge.

3060 Et la dernière affaire, c'est la question de la SPCA qui est située actuellement sur Mountain Sights, ça fait qu'elle est située juste ici, je pense, à peu près, sur le coin de Mountain Sights et Jean-Talon? Bon. Là, je vois que c'est résidentiel. Peut-être qu'il y a un changement de vocation pour cet espace-là, mais la proposition des résidants c'est qu'il y ait vraiment un parc désigné pour les chiens. Pas juste de la surveillance, mais un vrai

3065 parc parce qu'il y a beaucoup de résidants ici qui ont des chiens déjà, il y a la SPCA, mais
à l'intérieur de ton bloc, là, je suis sûre qu'il va y avoir du monde qui vont vouloir avoir des
animaux et le parc de la Savane ici ne pourra pas assumer... si vous voulez ramasser des
cacas tout le long ici, c'est bien correct, là, mais ce serait bien d'avoir un parc vraiment
désigné pour les chiens à l'intérieur de tout ça. C'est tout.

3070 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Liza, est-ce que vous avez des commentaires à faire ou...?

3075 **M. DANIEL LAFOND :**

Bien, en fait, peut-être tout à l'heure avec un 2 minutes sur le commerce, si possible, pour répondre au questionnement. Mais on est conscients que le dog run est quelque chose qui revient fréquemment puis on devra adresser des solutions.

3080 **LA PRÉSIDENTE :**

Sir, you're going to be the last one, because there is still 2 minutes of information that...

3085 **M. RUDOLF KOMSIC :**

It's very quick, just to add on to her suggestions.

3090 **LA PRÉSIDENTE :**

Go ahead.

3095 **M. RUDOLF KOMSIC :**

She was mentioning about extending the road all the way across here. If it's not done, the road could also be extended just to Paré and have the bus go from Namur up the street, come across, come down and then around, which might be a good suggestion instead.

3100 **LA PRÉSIDENTE :**

Okay.

M. RUDOLF KOMSIC :

3105

Okay? And also, some of the reasons why there's a lot of traffic on Jean-Talon is that there is an onramp over here on Paré and Décarie. A lot of the traffic now is going down Victoria through Paré; where is that traffic going to be rerouted? It's going to probably come down onto Jean-Talon and then get on to Décarie.

3110

Another suggestion: maybe have this onramp on to the highway displaced further down and for those who need to go towards the west, they can continue along the service road and go through the underpass to get around. This way, some of the traffic will be diverted from Jean-Talon over to the la Savane to get to that area.

3115

LA PRÉSIDENTE :

Okay. So thank you for all those suggestions.

3120

Je vais demander à Daniel de prendre un deux minutes supplémentaires et puis juste au cas où on perde des gens qui quittent avant, n'oubliez pas que vous pouvez venir nous présenter des mémoires le 14 décembre. Mais il faut, avant, appeler à l'Office. Il faudrait prendre le petit dépliant qui est sur la table, qui va vous donner les indications sur la manière de procéder.

3125

So if you want us to hear you on December the 14th, you should take this piece of paper at the table right close to the door, and you'll have all the information needed to let you know how to make a reservation or to keep some room for you to be heard by us and have some sort of a discussion between you and us about your views on the project.

3130

M. DANIEL LAFOND :

3135

Merci. Donc, à plusieurs reprises, on a parlé aujourd'hui du commercial. Naturellement, lorsqu'on a fait l'analyse du secteur pour proposer une transformation et dans le cadre de l'étude économique qui a été menée par le Groupe Altus, nous avons aussi évalué quel était le potentiel commercial dans le secteur et on a, on s'est rendu compte, en fait, que comme on proposait aussi de maintenir une vocation commerciale très forte sur Jean-Talon, on s'est fait vite rappeler à l'ordre par le mandataire à qui nous avons adressé cette question-là parce qu'en fait, on a fait une évaluation déjà de l'offre commerciale qu'il y a déjà dans le secteur.

3140

3145

Donc, dans l'ensemble du secteur ici, on détermine qu'il y a trois strates : la 0-1 kilomètre, 0-2 kilomètres et 0-3 kilomètres. Donc, à partir du point qui est celui du secteur de Namur – Jean-Talon, on retrouve déjà, dans une périphérie allant jusqu'à 3 kilomètres, plusieurs offres commerciales : notamment, le Power Center qui est de l'autre côté, à côté d'Orange Julep, à côté de l'Hippodrome de Montréal, mais également la Plaza Côte-des-Neiges, donc différents endroits et aussi la rue Victoria.

3150 Et on dénombre, à l'intérieur de ce périmètre-là, déjà 400 000 pieds² d'espace commercial alors que... non, 200 000 pieds² alors que l'offre ou la demande commerciale serait plutôt de l'ordre de maximum 150 à 200 000 pieds². Donc, ce qui nous laisse penser que dans le secteur de Namur – Jean-Talon, il pourrait – ou en périphérie de ce secteur-là – pour répondre aux besoins de la population qui s'accroîtra ici, il pourrait y avoir environ 150 000 pieds², d'une façon assez optimiste, pour répondre aux besoins en commerce.

3155 Donc, déjà, si on calcule une superficie d'une épicerie, on enlève déjà 25, 30, 40 000 pieds² et on voit qu'à ce moment-là, l'offre de service est quand même assez déjà comblée dans un rayon de proximité assez intense. Et un peu la même chose également pour les espaces de bureaux. Donc, on comprend également que le secteur nord de 3160 l'Arrondissement adjacent à l'autoroute Décarie, qui est déjà un secteur de hauteur propice à accueillir ces projets de tours de bureaux là, ne reçoit pas ou peu de demandes à ce moment-là pour un potentiel d'espaces de bureaux.

3165 Mais si vous voulez en savoir davantage, vous pourrez regarder sur le site de l'Office où on a justement des conclusions très pointues sur l'offre commerciale autant de bureaux et également de commerces et c'est sur le site de l'Office de consultation publique.

LA PRÉSIDENTE :

3170 O.K. So this study that Daniel is talking about is about – comment est-ce qu'on dit ça, là, l'offre commerciale?

Mme JUDY GOLD, commissaire :

3175 The commercial activity in the area.

LA PRÉSIDENTE :

3180 The commercial activities in the area but also commercial activities that could be...

Mme JUDY GOLD, commissaire :

3185 C'est une étude de rentabilité. So it's a feasibility study on the commercial potential and the residential potential in the area. It's very interesting.

LA PRÉSIDENTE :

3190 That's it, commercial potential. You can find this study on the Web site of l'Office de consultation publique de Montréal, O.K.? You just ask Office de consultation publique et you'll find the study.

Okay. Judy you have a last question?

3195 **Mme JUDY GOLD, commissaire :**

Oui, c'est ma dernière question avant de terminer. La vision de l'Arrondissement est basée sur certains documents de la Ville que vous avez énumérés, tels que la stratégie d'inclusion de logement social, la politique de l'arbre, la politique familiale, et cetera. Il y a aussi la politique culturelle de la Ville de Montréal, et je parle de l'espace public en ce moment, qui mentionne qu'il y aurait de l'innovation dans le design des projets et je cite : « qu'il s'agisse d'aménagement d'espaces publics, de nouveaux immeubles, du mobilier urbain », et cetera, et cetera.

3205 Alors, serait-il possible d'inclure la politique culturelle de la Ville de Montréal parmi les documents qui formeront la base de la vision définitive du projet d'aménagement de ce site?

3210 **M. DANIEL LAFOND :**

Je crois que c'est une bonne recommandation. Implicitement, on avait l'intention de le faire et on veut travailler également aussi avec le bureau de design de la Ville de Montréal pour augmenter l'agrément ou augmenter la qualité du paysage urbain, notamment sur les espaces publics. Donc oui, c'est tout à fait le souhait de l'Arrondissement de travailler à l'inclusion de cette politique-là.

LA PRÉSIDENTE :

3220 This is of importance to you, Okay.

Alors, je voudrais vous remercier tout le monde, merci beaucoup d'être venu discuter avec nous aujourd'hui. N'oubliez pas le 14 décembre, on est encore intéressé à échanger avec vous. Alors, thanks to you all, to have been here today and we hope to see you maybe on December the 14th to have another discussion with you about your views on the project.

3225 Thank you very much.

3230 * * * * *

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

3235

Et, j'ai signé :

3240

YOLANDE TEASDALE, s.o.