

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS : **M. JEAN PARÉ, président**
 Mme DANIELLE CASARA, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES
AU FAUBOURG CONTRECOEUR DANS L'ARRONDISSEMENT
MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 11 octobre 2017 à 19 h
Église Saint-Justin
5055, rue Joffre
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE LA SOIRÉE DU 11 OCTOBRE 2017

MOT DU PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON

COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR 3

MME HUGHETTE GUILHAUMON 15

M. OLIVIER SOLEIMANI 27

M. ÉRIC BURNS

GROUPE MAURICE 32

MME VÉRONIQUE PIVETTA 41

M. GUY HÉROUX

SOBEYS DÉVELOPPEMENT 55



**SÉANCE DU 11 OCTOBRE 2017
SÉANCE DE LA SOIRÉE
MOT DU PRÉSIDENT**

5 **LA PRÉSIDENT :**

Mesdames et Messieurs. Alors, bien tout le monde est assis effectivement, on attendait entre-temps que certains petits problèmes de technologie soient résolus, ce qui semble être le cas.

10

Alors, bonsoir donc et ma collègue, Danielle Casara et Madame Élise Naud, notre secrétaire de commission, se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue.

15

Et j'ajoute qu'on souhaite également la bienvenue à un certain nombre d'observateurs de l'École d'urbanisme et d'architecture du paysage de l'Université de Montréal qui sont venus voir un peu le vécu de l'urbanisme dans sa forme consultation et participation citoyenne.

20

Alors cette soirée entame la deuxième partie de la consultation publique sur le Projet de règlement relatif au site Contrecoeur.

25

Dans quelques instants, nous accueillerons les personnes et les organismes qui désirent nous faire part de leur opinion. Cela se passe entre les citoyens et la commission. Comme vous le voyez il n'y a plus la table où étaient les représentants de l'arrondissement qui ont répondu à vos questions et à celles des commissaires à la séance d'information du 13 septembre.

Nous entendrons donc les citoyens et les représentants d'organismes qui se sont inscrits soit pour présenter leur mémoire, soit pour donner leur opinion verbalement.

30

On a aussi reçu quelques interventions écrites additionnelles.

Toutes les interventions seront déposées dans la documentation qui est disponible sur le site Web de l'Office.

35

Quant aux interventions verbales, elles apparaîtront dans la transcription des notes sténographiques.

Les consultations de l'Office répondent au principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie.

40 Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ce projet.

45 Comme vous le savez, nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires se sont engagés à respecter un code de déontologie.

Alors ce soir, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire.

50 Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun soit 10 minutes environ pour présenter son opinion et une dizaine de minutes pour échanger avec les commissaires.

À ceux et celles qui ont déposé un mémoire, je rappelle que nous l'avons lu attentivement. Je vous invite donc à présenter les éléments essentiels de façon à laisser plus de temps possible pour l'échange avec la commission.

55 Une fois l'audience terminée, les commissaires vont entreprendre l'analyse de l'information et des mémoires. Durant cette période, il est possible que la commission juge nécessaire d'envoyer d'autres questions ou d'autres demandes d'information à l'arrondissement.

60 Ces questions et ces demandes, de même que les réponses qu'on recevra apparaîtront sur notre site Web.

Quant au rapport de la commission, il sera remis aux élus municipaux par le président de l'Office puis rendu public dans les 15 jours suivants.

65 Pour la suite des choses, les décisions relatives au Projet de règlement appartiennent aux élus.

70 Donc, vous noterez la présence d'une sténographe, madame Cindy Lavertu. À l'accueil, c'était monsieur Laurent Lafontaine que vous aviez vu tout à l'heure et, pour le son, c'est l'entreprise CLS Sonorisation qui y veille.

75 Comme vous le savez la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des autres sont irrecevables.

Par ailleurs, l'OCPM a l'habitude de prendre des photos et des vidéos pendant l'audience soit pour ses archives, soit pour ses publications. Si, il y en a donc parmi vous qui ne veulent pas être photographiés ou filmés, je vous invite à en avertir le personnel de l'Office à la table d'accueil.

80 Enfin s'il se glissait des inexactitudes dans les propos tenus ce soir, les représentants de l'arrondissement pourraient user du droit de rectification. Je leur en donnerai la possibilité à la fin de la séance. Il s'agit bien sûr de rectifier un fait ou une donnée objective, non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

85 Alors donc, j'invite maintenant notre premier participant inscrit, monsieur Nicholas Armand Gagnon au nom du Comité Citoyen Faubourg Contrecoeur.

Monsieur Gagnon, bonsoir. On va s'assurer de bien vous entendre. Et je vous rappelle donc que le mémoire que vous nous avez transmis, Madame Casara et moi, on en a pris connaissance.

90

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

O.K.

95

LE PRÉSIDENT :

On a droit à une présentation visuelle.

100

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

Avec les points.

105

LE PRÉSIDENT :

Voilà.

110

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

C'est bon.

115

Donc, je me nomme Nickolas Armand Gagnon du Comité citoyen du Faubourg Contrecoeur. Je vous présente le mémoire du Comité rédigé par moi-même avec la collaboration de madame Annie St-Amand et madame Véronique Bergeron.

120 Nous sommes un regroupement de citoyens dynamiques et engagés qui participent activement au développement du quartier Faubourg Contrecoeur tant sur les plans social qu'économique.

Nous jouons aussi un rôle dans la promotion de la sécurité des citoyens du secteur.

125 Tous les thèmes que nous présenterons sont liés à l'environnement et la mobilité durable.

Puisque notre quartier est situé près des raffineries de Montréal-Est, aux abords de la carrière Lafarge et dans l'un des secteurs où le parc automobiles est l'un des plus importants de l'Île de Montréal et de l'arrondissement, nous devons faire des efforts pour contrer les effets négatifs produits par tous ces facteurs.

130 Nous croyons que le développement du Faubourg Contrecoeur et sa partie commerciale pourrait devenir un véritable laboratoire et un exemple inspirant pour le reste de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et la Ville de Montréal en ce qui a trait au respect de l'environnement en milieu urbain et à l'intégration des transports actifs et durables.

135 Dans la poursuite de cet objectif, nous proposons trois modifications à inclure au règlement d'urbanisme de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

140 Et enfin, nous concluons par deux interrogations sur le nouveau règlement proposé par la Ville.

145 Première proposition — Nous proposons que tous les bâtiments de la zone commerciale aient l'obligation d'avoir des toits verts, que ce soit des graminées, des vivaces, des légumes ou des fruits.

Nous sommes conscients de l'augmentation des coûts associés à une telle mesure mais nous sommes d'avis que des toits dits blancs ne suffisent pas pour contrer les îlots de chaleur et la chaleur anthropique en raison de la proximité des activités industrielles de la Carrière Lafarge et des raffineries.

150 De plus, les végétaux sur les toits agissent comme un écran protecteur en fixant les poussières et les divers polluants atmosphériques provenant de la carrière et des raffineries.

155 Bien que leurs coûts soient plus élevés au départ, ceci ne devrait pas être un argument pour refuser ce type de mesure puisqu'elle contribue à la durabilité des toits et à une économie importante d'énergie.

160 En effet, tel que mentionné dans le document « Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbain » de la Santé publique du Québec, les toits verts contribuent à une augmentation de l'isolation thermique en hiver mais aussi en été et offre une meilleure durée de vie aux toits du fait que la toiture végétale protège des intempéries, de l'exposition au rayon UV et des variations importantes de température autant de facteurs qui entraînent la dégradation des toits.

165 Sur cette carte, on remarque la chaleur urbaine chaud à très chaud au niveau de la Carrière Lafarge et des raffineries de Montréal-Est. Mais aussi il est très intéressant d'observer le phénomène des îlots de chaleur sur les bâtiments résidentiels du Faubourg Contrecoeur pourtant tous munis de toits blancs.

170 On observe qu'au niveau du Parc Carlos-d'Alcantara, couvert de verdure, le phénomène d'îlot de chaleur est inexistant sauf dans la partie asphaltée près du chalet du parc.

175 Deuxième proposition — Nous proposons que le stationnement de la zone commerciale soit conforme à la norme « stationnement écoresponsable » du Conseil régional en environnement de Montréal.

Cette norme s'adresse à tous ceux qui s'intéressent à la conception écologique et à la gestion innovante du stationnement. L'attestation est gratuite et offerte aux propriétaires et gestionnaires de terrains en développement et de stationnements à réaménager sur la base de l'expertise du CRÉ Montréal et suivant les critères établis avec un comité d'experts.

180 L'accompagnement offert par le CRÉ Montréal permet aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles de s'inscrire à l'avant-garde des tendances en aménagement et gestion des stationnements.

185 Un tel stationnement sert à contrer les îlots de chaleur grâce aux caractéristiques suivantes : un bitume avec un indice de réflectance plus élevé, une couverture végétale accrue et des aires de bio-rétention pour traiter sur place les eaux de pluies.

190 Troisième proposition — Nous proposons que la station-service prévue au coin des rues Sherbrooke et Contrecoeur desservent non seulement des véhicules à essence mais aussi des véhicules électriques.

195 Nous ne parlons pas ici de bornes à 200 Volts qui imposent un délai de huit heures pour recharger un véhicule électrique mais plutôt des bornes de 400 Volts qui offrent une pleine charge dans un délai rapide de 30 à 60 minutes et ceci pour une modique somme qui varie entre 5\$ et 10\$.

200 Ce type d'installation est généralement issu d'un projet coopérative entre un commerçant et Hydro-Québec. La société d'état achète la borne, le commerçant l'installe et les deux se partagent les revenus en parts égales.

205 Ce service pourrait non seulement desservir les clients de la zone commerciale et les gens de passage, mais nous croyons que les premiers utilisateurs seraient sans aucun doute les résidents du Faubourg Contrecoeur.

De nombreux résidents aimeraient effectuer un virage vert et acquérir une voiture électrique mais les infrastructures électriques n'ont pas été prévues ainsi dans les phases de construction résidentielle du quartier.

210 Après coup, installer une borne électrique dans une aire commune d'une coopérative d'habitation ou dans un espace de stationnement extérieur en copropriété est passablement compliqué. C'est la raison pour laquelle nous croyons que deux bornes de 400 Volts seraient un atout pour les résidents du Faubourg Contrecoeur, pour la notoriété de l'arrondissement et pour la promotion de l'électrification des transports promue par Québec.

215 Première interrogation — Lors de la consultation, les intervenants de la Ville de Montréal ont fait une présentation PowerPoint sur la diapositive numéro 15, il est écrit : « Ajout aux critères d'évaluation d'un PIA pour les secteurs G et G-1, secteur commercial des critères relatifs ». Nous voyons encerclé que, on parle d'aménagement des stationnements pour vélos. Aucune question n'a été posée lors de la consultation et on se demande c'est quoi qu'ils veulent changer dans l'aménagement pour les vélos?

220 Nous, on est pour la mobilité durable, on est pour le transport actif, donc on ne veut pas que ces critères-là soient diminués, on voudrait même qu'ils soient bonifiés.

225 Deuxième interrogation — Lors de la présentation du 13 septembre 2017, moi, Nickolas Armand Gagnon, membre actif du Comité Citoyen, j'ai posé une question sur la réglementation concernant le nombre d'arbres devant être plantés au mètre carré; on m'a répondu que le ratio serait le même.

230 Notre questionnement est basé sur le fait que le Comité Jacques-Viger dans son avis du 3 mars 2017 intitulé « Modification du règlement 07-017 Faubourg Contrecoeur » a émis des réserves. Une de ces réserves était que le ratio d'arbres passerait de 1 par 150 mètres carrés à 1 par 200 mètres carrés. Nous aimerions que les représentants de la Ville nous donnent le ratio d'arbres qui devront être plantés dans le Faubourg Contrecoeur parce que si on regarde ça, le ratio d'arbres baisserait puis c'est pas ce qu'on veut. Est-ce que la Ville a changé d'idée suite aux représentations du Comité Jacques-Viger? On aimerait le savoir.

235

240 Donc en terminant, nous remercions tous ceux qui ont permis la tenue de cette consultation
et nous espérons que tous les intervenants au dossier partageront avec nous notre vision
progressiste pour un quartier moderne et exemplaire.

Merci.

245 **LE PRÉSIDENT :**

Merci à vous Monsieur Gagnon.

250 Avant de vous poser des questions, peut-être deux remarques. Concernant les deux
interrogations que finalement vous ré-adressées à la Ville, il aurait été intéressant qu'on les reçoive
dans les jours qui ont suivi la première partie.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

255 Oui.

LE PRÉSIDENT :

260 À ce moment-là.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

265 Oui.

LE PRÉSIDENT :

270 On aurait pu les acheminer.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

275 Oui.

LE PRÉSIDENT :

280

De toute évidence, ce soir même, elles sont acheminées et on les fera suivre, sauf que je ne demanderai pas aux représentants de la Ville de répondre ce soir.

285

Par contre, la Ville aura à répondre par écrit le plus tôt possible après la fin de l'audience et puis nous, comme on est quand même, même si on fait diligence, on sera pas avant quelques semaines dans la rédaction du rapport, on pourra y voir à ce moment-là.

**M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:**

290

Merci.

LE PRÉSIDENT :

295

Deuxièmement, j'aimerais vous rappeler que le mandat du Comité Jacques-Viger, comme celui de l'Office de la consultation publique, c'est de donner des avis à titre consultatif. Bon. Vous me direz, on a autant que possible la compétence professionnelle et l'expérience pour donner des avis, mesurer et bien analyser.

300

En tout cas, il en reste pas moins, que le droit et la prérogative fondamentale de prendre une décision appartiennent aux élus. Alors, c'est juste pour dire que dans le fond de part et d'autres, les élus recevront et utiliseront autant que possible à bon escient les avis qui leur viendront à la fois du Comité Jacques-Viger et de nous.

305

Je vous ramène maintenant à la substance de votre mémoire.

**M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:**

310

Oui.

LE PRÉSIDENT :

315

Moi, je pense que c'est la chose la plus importante. Je pense à deux choses là. Vous avez parlé du traitement des toits puis vous avez parlé du traitement des stationnements. Est-ce qu'il y a, à Montréal, des lieux qui à votre connaissance commencent à présenter ou constituent des points de repère, des exemples intéressants dans ce cas-ci?

320 **M. NICKOLAS ARMAND GAGNON**
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

Le nouveau garage de la STM dans l'ouest de l'île, je crois que c'est dans le coin de métro Vendôme mais je ne suis pas sûr, c'est un exemple du CRÉ Montréal pour les stationnements et la rétention d'eau de pluie et c'est un stationnement.

325 Je ne sais pas si c'est écoresponsable, je ne sais pas s'ils ont été jusqu'au bout mais ils ont fait l'exercice et c'est un exemple pour le CRÉ Montréal.

330 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, je comprends que votre attente, c'est que dans la mesure où il s'agira de nouveaux stationnements ou encore de nouveaux édifices avec des surfaces de toit de grandes dimensions que vous le voyez comme une occasion en somme d'incorporer ces pratiques-là?

335 **M. NICKOLAS ARMAND GAGNON**
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

Exact. Le stationnement de la STM n'a pas un toit vert. On comprend que IGA s'est déjà prononcé qu'ils veulent un toit vert sur le IGA.

340 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

345 **M. NICKOLAS ARMAND GAGNON**
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

Mais nous croyons que ça devrait être tous les toits de la zone commerciale. On aurait aimé que ça soit aussi pour la partie institutionnelle.

350 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

355

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

360

Mais je crois que les permis sont déjà donnés pour la partie institutionnelle, je ne suis pas sûr. Il y a déjà eu des choses donc c'est pour ça, on parle seulement de la partie commerciale.

LE PRÉSIDENT :

365

D'accord.

Avant de - parce que je ne veux pas vous laisser aller non plus avec vos interrogations sans vous demander à vous ce que vous en pensez quand vous parlez d'aménagement de stationnement pour vélos?

370

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

375

Oui.

LE PRÉSIDENT :

380

Quelles sont vos attentes?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

385

Qu'il y ait au moins un 10% de stationnement dédié aux vélos et que ceux-ci soient accessibles et sécuritaires. Donc, on parle de...

LE PRÉSIDENT :

390

Localisé à quel endroit?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

395

Proche des entrées des commerces et non au fond du stationnement dans un coin sombre comme on voit souvent, de préférence avec un abri, avec une borne, qu'est-ce qu'on appelle une

Biciborne, donc, pour faire des réparations mineures si on veut. Que ça soit vraiment « user friendly » excusez l'anglicisme, pour les vélos.

400 Il y a beaucoup de personnes qui se promènent à vélo. Il y a beaucoup de personnes qui aimeraient se promener en vélo mais ils se buttent à des problématiques que moi-même je vis quand je me promène en vélo ou en Communauto, mais surtout en vélo, où mettre mon vélo de façon sécuritaire et qu'il soit visible pour tout le monde. Quand il sera visible, il va pas être endommagé, il va pas être volé, puis nous croyons qu'il devrait être à proximité des sorties pour
405 encourager les gens à utiliser le vélo.

LE PRÉSIDENT :

410 Et si je vous posais un peu la même question à propos des plantes, selon vous quelle devrait être la philosophie ou les exigences plutôt en termes de plantation d'arbres dans le Faubourg Contrecoeur?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

415 Dans le Faubourg Contrecoeur, en ce moment, les exigences d'un arbre par 200 mètres, par 150 excusez, nous croyons qu'elle est suffisante, elle est correcte. Il y a toujours un problème récurrent d'entretien et de remplacement, ça c'est correct, mais le problème, tout le monde le connaît avec la plantation de plantes qui sont toutes pareilles, qu'il n'a pas de diversité, ça c'est
420 une grosse problématique.

Et nous savons que l'arrondissement a fait mea culpa là-dessus et veut changer les choses.

LE PRÉSIDENT :

425 Là-dessus donc vous êtes d'accord avec la diversification?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

430 Oui.

LE PRÉSIDENT :

435 Qui est offerte?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

440 Oui, tout à fait. Tout à fait.

LE PRÉSIDENT :

445 D'accord.

Madame Casara.

LA COMMISSAIRE :

450 Moi, j'aimerais vous amener sur le terrain des bornes de recharge électrique.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

455 Hum, hum.

LA COMMISSAIRE :

460 D'après vous, d'après vos connaissances, j'imagine que vous avez fait un petit peu vos devoirs, est-ce qu'il y a des expériences similaires qui ont été tentées...

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR

465 Oui.

LA COMMISSAIRE :

470 ... Soit par le biais de stations service sur l'Île de Montréal ou bien dans différents types de commerce?

475

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

480 Oui. Il y a même un IGA dans la région de Québec qui a fait cette expérience et ils ont
installé une borne. Une borne c'est deux sorties. Et ils ont fait l'expérience eux autres c'est pour du
transit. Donc, ils sont à côté d'une autoroute. Je pense que c'est Portneuf, je ne suis pas sûr.

485 Donc, ils ont fait une borne avec la possibilité de doubler la borne et sont en phase
expérience. Eux autres, ils disent : « C'est un investissement ». Ils savent qu'ils vont attirer du
monde mais combien, ils ne savent pas. Et la borne, elle est bonne pour longtemps. T'sais, ça
brise pas ça.

490 Donc, c'est une expérience et nous on croit que - pour nous c'est pas pour le monde de
transit, c'est vraiment pour les résidents qui n'ont pas accès et pour qui c'est très difficile avec les
règlements de copropriété d'installer une borne dans un stationnement extérieur.

LA COMMISSAIRE :

495 Et dans l'exemple que vous mentionnez, il s'agit bien de bornes avec 400 Volts?

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:

500 Exact.

LA COMMISSAIRE :

505 D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

C'est ça.

510 **LA COMMISSAIRE :**

C'est beau. Merci.

515

LE PRÉSIDENT :

520 O.K. Je veux juste, avant de vous laisser aller Monsieur Gagnon, vous dites que vous parlez en fait, au nom du Comité Citoyen Faubourg Contrecoeur.

**M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:**

525 Oui.

LE PRÉSIDENT :

530 En quelques mots, c'est qui? Depuis quand que ça existe?

**M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:**

535 Ça fait à peu près, moins de cinq ans, à peu près cinq ans que le comité existe. Moi, je suis actif depuis un peu plus d'un an. Et les activités sont plutôt sociales dans le quartier, les fêtes de famille, les concours de citrouilles, les choses de même. Et on a commencé un petit peu à s'intéresser au niveau de la sécurité du quartier à cause de la circulation plus dense et autres.

540 Et nous allons franchir une deuxième phase dans le comité bientôt pour nous enregistrer comme organisme à but non lucratif pour aller chercher plus de financement et autres.

LE PRÉSIDENT :

545 Donc, jusqu'à maintenant, c'est relativement informel?

**M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR:**

550 Exact.

LE PRÉSIDENT :

555 O.K.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR

560

On a une douzaine de membres actifs.

LE PRÉSIDENT :

565

O.K.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR

570

On a peut-être une trentaine de membres soutien puis une douzaine de membres actifs.

LE PRÉSIDENT :

575

Bien je pense que ça répond à mes questions. Merci beaucoup, Monsieur Gagnon.

M. NICKOLAS ARMAND GAGNON
COMITÉ CITOYEN FAUBOURG CONTRECOEUR

580

Merci.

LE PRÉSIDENT :

585

Prenez le temps peut-être d'apporter vos - Oui, Alors donc effectivement, c'est une bonne idée que vous déposiez votre présentation.

Les gens qui ont des présentations visuelles, c'est toujours intéressant effectivement de pouvoir les revoir ensuite sur le site Web.

590

Alors j'appelle maintenant Madame Huguette Guilhaumon. Je vous en prie Madame.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

595

Malheureusement, j'ai pas d'image parce que je n'ai pas pensé qu'on pouvait le faire. Mais je vais faire ça court.

LE PRÉSIDENT :

600 D'accord. Écoutez, vous nous avez envoyé donc effectivement un mémoire écrit.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

605 Oui.

LE PRÉSIDENT :

Vous avez pris la peine de l'écrire.

610 **MME HUGUETTE GUILHAUMON :**

Le mémoire est là, je vais vous le laisser.

LE PRÉSIDENT :

615 J'y arriverai à ça tout à l'heure.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

620 O.K.

LE PRÉSIDENT :

625 D'accord?

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

D'accord.

630 **LE PRÉSIDENT :**

Effectivement, vous faites allusion dans votre mémoire à différentes pièces alors après la présentation ou à la fin, je vous inviterais à aller voir madame Élise Naud, notre secrétaire de commission, pour vous entendre avec elle.

635

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

640 Oui.

LE PRÉSIDENT :

645 On va quand même vérifier dans plusieurs cas si les pièces sont recevables, elles peuvent être déposées.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

650 Oui.

LE PRÉSIDENT :

D'accord?

655 **MME HUGUETTE GUILHAUMON :**

Oui. Pour la plupart, c'est des articles de Radio-Canada.

LE PRÉSIDENT :

660 Oui.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

665 Ou des analyses d'organismes gouvernementaux.

LE PRÉSIDENT :

670 Voilà. Alors madame Élise Naud et vous-même, vous pouvez vous voir à ce sujet là.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

Oui, tout à fait.

675

LE PRÉSIDENT :

680 Alors, on a pris connaissance de votre mémoire.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

685 Oui.

LE PRÉSIDENT :

 Et je vous invite à nous le présenter.

690 **MME HUGUETTE GUILHAUMON :**

 Je vais faire plus court. Ça va être mieux.

695 Alors donc, j'ai toujours vécu au centre-ville. Je suis nouvelle dans la communauté du
Faubourg. Ça a un avantage, ça vous permet de voir ce que aviez de beau dans les autres
quartiers et ce qui manque.

700 Je trouve le Faubourg splendide d'un point de vue d'aménagement et tout ça mais il y a des
manques au niveau socioculturel, au niveau sportif.

 Et c'est une nouvelle de Radio-Canada qui m'a donné le goût de vous parler. C'est dans
cette nouvelle, on apprend que si vous voyagez, déménagez de l'ouest pour aller à l'est, ce que je
viens de faire, vous perdez neuf ans de votre vie.

705 On a quand même appelé ces gens-là pour savoir si c'était vrai ou non mais ça été dans La
Presse, Radio-Canada, et cetera. Neuf ans, neuf ans pourquoi? Neuf ans parce que les édifices
sont vétustes pas au Faubourg mais parlant en général dans l'est. Il y a un problème de malbouffe,
pas beaucoup de restaurants qui ont de l'allure. Juste sur la rue Sherbrooke quand je vais vers
l'ouest, c'est que de la malbouffe. Il faut se fermer les yeux.

710 Et la pollution. Or, la pollution, ces gens-là disaient, il y a la carrière mais pointaient aussi
vers les autoroutes 40 et 25.

715 Tout ça c'était - vraiment j'étais intéressée parce que c'était tout neuf.

 J'oubliais de dire que nous on travaille dans le domaine des analyses, on fait des études,

des analyses Sciencetec sur des industries. On vient d'en terminer une sur la robotique donc ça nous amène à nous poser souvent beaucoup de questions ce genre de travail.

720 Alors quand j'ai vu comment l'organisme avait pointé du doigt ce qui ne l'est pas, je me suis dit : « Bon bien le terrain près du parc, un parc merveilleux, j'ai vraiment rarement vu un parc aussi joyeux et occupé. Il y a pas de problème.

On va construire un centre culturel, un centre sportif et un bon restaurant. Et voilà.

725 Neuf ans - ça se comprime en trois deux ans.

730 Bon mais là, on m'a dit que c'était pas ça et qu'il y aurait même une station service. Alors j'ai dit : « Non c'est pas possible! » Le fait que le Gouvernement fédéral, le Premier Ministre lui-même fait le tour du monde pour parler de l'électrification des véhicules, tout le monde est pour au gouvernement, ça pousse. C'est pas possible d'investir dans une station service. C'est complètement, d'un point de vue économique, aberrant.

735 Alors ce que je pense, c'est que nous, on a obtenu très peu de documentation et ce que je proposerais en tout début, c'est qu'on établisse – que vous établissiez possiblement des contacts pour parler aux gens qui ont fait deux trois études.

740 L'est de Montréal, il y en n'a presque pas d'études, presque pas. Il n'y a que quelques-unes. On n'y a pas accès sauf si un petit article dans le journal.

745 Donc, s'il fallait trancher, s'il faut donner notre opinion, moi je dis personnellement, je suis contre le projet Sobey même s'il y a des toits verts, même s'il y a des cellules solaires, même s'il y a plein de robots, je suis contre puisque une étude a dit que, on a besoin d'installations culturelles, on a besoin d'installations sportives.

750 Il y a beaucoup, beaucoup de réfugiés qui arrivent dans le quartier. Monsieur Coderre a invité le monde entier, c'est bien. Mais il y a pas de lieu où parler avec ces gens-là, comment ils vont s'intégrer?

755 C'est pas dans une allée de IGA que je vais faire connaissance avec quelqu'un, je veux dire je suis quand même un peu timide.

La deuxième question, c'est est-ce que l'air est bon dans l'est? L'air et la poussière.

755 Alors la Ville de Montréal a un organisme qui s'appelle le RSQA. Chaque année, ils ont un rapport annuel pour dire ce qui se passe. Or, ici, il semble qu'il se passe rien. Il y a pas de

760 problème dans l'est par rapport à l'ouest. Il y a juste un petit point et ils l'expliquent pas. C'est que, il y a une foule de petites particules en suspension d'après l'OMS la pire de toutes. Là où on le retrouve Hochelaga-Maisonneuve, il y en a, il y en n'a pas à Pointe-Claire, Pierrefonds, Ville Saint-Laurent, et cetera.

Encore, il faudrait pouvoir parler avec ces gens-là, est-ce que j'interprète votre analyse correctement et, si oui, expliquez-moi pourquoi je trouve du PST là et pas là-bas?

765 Moi, je suis désolée, je viens juste avec des questions.

770 Lafarge maintenant. C'est une carrière qui a plus de 100 ans vous le savez, elle ferme à la fin novembre et elle ouvre au début de printemps. J'ai beaucoup de courriels, beaucoup d'aide du gérant de la carrière. Je lui ai pitché cinq, six questions dans un e-mail à 9 h le matin, avant 5 h, j'avais les réponses. J'étais souffiée. Non, vraiment c'est des gens, je suis certaine que, ils aiment leur métier puis ils veulent que ce soit bien fait.

775 Alors au Faubourg, il y a une dame en 2007 qui fait partie d'une direction, elle s'appelle Karine Price. Elle est toxicologue à la Direction de Santé publique de Montréal. En 2007, elle a demandé, comme scientifique, elle a demandé une étude sur les poussières. Aux Etats-Unis, en France, à l'Union Européenne, ils en font pas une, ils en font en continu, on lui a dit « non ». Elle est revenue à la charge et ils ont dit « non ». Moi, je lui ai écrit, j'ai dit : « On me l'a demandé, ils veulent pas agir. On en n'a pas d'études sur les poussières ».

780 Quand vous allez voir la récurrence, le nombre d'études sur les poussières qui sont faites en Europe et aux Etats-Unis, ça c'est un scandale.

785 Alors on a parlé d'autres mesures de Lafarge. Les arbres c'est merveilleux. Il m'a dit : « La troisième plantation on en aura 2000. » Très bien. Très bien.

790 Si vous ouvrez n'importe quel outil, n'importe quel savoir, règlement sur l'Europe et les Etats-Unis, vous apprenez que ce qu'ils font là, ça s'appelle un rideau d'arbres, un rideau pour bloquer mais bloque pas qui veut, nos rosiers ne feraient rien, il va crever à mon rosier. L'Union Européenne depuis 2005 a, avec un groupe de recherche, oui qui ont des antennes un peu partout dans le monde, ils ont développé, analysé et développé les plantes qui ont non seulement la capacité à faire face aux métaux et meurent pas mais elles emmagasinent. Alors pourquoi ça c'est extraordinaire? Parce que premièrement, dans le monde entier, le parc total des métaux se rétrécit, de plus en plus, ils vont vers le recyclage. Ils cassent, ils manquent de tout...

795 Et ces plantes si elles sont là, 1), elles font un rideau, 2) elles emmagasinent les métaux et 3) après, elles peuvent rendre le métal. Donc, c'est une plus-value.

800 Oui, il y a deux choses alors même si je trouve les gens de Lafarge hyper sympathiques et efficaces, je me demande mais pourquoi est-ce qu'il a attendu 2015 pour planter un arbre? Un arbre qui oui ou non, peu importe, soit sur la liste de l'Union Européenne, peu importe, pourquoi, tout aurait été mieux que rien. Je ne sais pas qu'est-ce qui est arrivé en 2015 qu'ils ont fait dire : « Ah, On a besoin d'arbres. » Ça la Ville vous le dirait dans les couloirs.

805 Et puis la Ville a aidé aussi. Il y a eu une subvention à Lafarge pour faire ce qu'ils font. Or quel est le règlement des carrières dans le monde. C'est avant de pouvoir ouvrir, vous devez mettre en place les moyens pour gérer les nuisances, pas 100 ans après, avant d'ouvrir.

810 Donc, encore une question. Pourquoi ils l'ont pas fait? De toute façon, les gens que j'ai contactés au Jardin botanique où je suis une amie du Jardin botanique m'ont dit : « De la façon que ça s'en va là, ça ira nulle part, ta butte est trop courte et on peut pas voir le type » donc une des propositions que je fais c'est d'avoir la liste des plantes qu'ils ont plantées et moi je vais me faire forte d'aller contacter l'Union Européenne de voir les 400 puis pouvoir les comparer.

815 Tant qu'à mettre 2000 arbres qui valent rien, on peut quand même en mettre 500 qui valent quelque chose!

820 Dernier point, en France, il y a un organisme qui s'appelle « ENCEM » c'est l'organisme assez curieux, enthousiasmant, parce que c'est les 15 syndicats du monde des carrières et cimenteries à la table avec les patrons. Et l'ENCEM a fait une étude qu'ils ont lancée en 2011, cette analyse vous explique non seulement tout ce que vous voulez savoir sur les granulats mais la deuxième partie, c'est toutes les technologies, les moyens pour gérer les nuisances.

825 Et ce que je vous demande c'est, pouvez-vous faire appel à un ingénieur parce que moi je ne saurais pas quoi faire, à un ingénieur qu'il lise ENCEM, il est dans mon sac là, qu'il lise ça, qu'il prenne connaissance de la nouvelle réglementation sur les carrières, comment s'appelle, l'Union Européenne, elle sort dans six mois. Et les Américains suivent également. Donc, il y a un travail d'analyse.

830 Est-ce que si on demande ou pas à Polytechnique, à l'ÉTS, si on leur demande, ils vont pas le faire. Et nous, peut-être vous, vous êtes un ingénieur de métier, mais moi le peu que je lisais, il fallait que je retourne vers un dictionnaire.

835 Donc, un professeur qui analyse les nouvelles législations et les moyens pour diminuer les nuisances. Alors en conclusion, moi, la conclusion c'est je signerais le papier, je signerais comme quoi je suis consentante si on peut bonifier le projet de centre commercial en agrandissant le parc et en y construisant un petit édifice, pas besoin d'être quelque chose, un édifice où on pourrait faire

soit de l'exercice et des rencontres culturelles.

840 Deux, l'installation d'un poste météo de suivi de la qualité de l'air, après tout si toutes les carrières des Etats-Unis et d'Europe ont un poste météo pourquoi pas nous?

Et les données de qualité de l'air devront être publiques en tout temps et présentées aux résidents du Faubourg.

845 Et trois, une étude doit être entreprise de toute urgence sur la qualité des arbustes plantés afin de voir si les espèces choisies correspondent à celles qui sont préconisées par l'Union Européenne.

Voilà. Merci.

850

LE PRÉSIDENT :

Merci à vous Madame Guilhaumon. Restez là parce qu'on aura peut-être des questions.

855 Sur le premier thème que je voulais aborder avec vous, je me rattache à la proposition que j'avais fait il y a quelques instants parce qu'au début, quand vous preniez position sur le centre commercial, j'avais l'impression que vous vouliez vraiment ne rien voir comme activité commerciale et j'allais vous demander : est-ce qu'il n'y a pas des besoins aussi de commerce pour Contrecoeur et d'après ce que je vous entends dire à la fin, c'est que finalement pour autant qu'on
860 pense aussi à répondre aux besoins communautaires, sportifs, ou culturels, vous reconnaissez qu'il y a aussi des besoins commerciaux qui pourraient...

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

865 Oui. En fait, après six pages, je me suis rendue compte que de toute façon, j'allais perdre. Le projet est à toutes fins utiles, déjà accepté. Il est même en pleine élection sur un petit, que j'ai mis là-dedans là, un petit dépliant où le maire présente ça, ça, Ah. Bien, j'ai dit : « il est fait. »

LE PRÉSIDENT :

870

Mais il n'est pas encore fait, c'est pour ça qu'on tient une consultation.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

875

Oui. Mais il est sur le dépliant du maire.

LE PRÉSIDENT :

Oui.

880

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

Ceci dit, au début - au début oui, j'estime et j'estime encore mais je suis trop nouvelle ici, je vois des – j'ai Adonis, Métro, IGA, j'en ai deux. Je vois de la bouffe partout. Si vous étiez là où je vivais avant, il y avait juste un petit Métro pour toute Côte-des-Neiges, alors qu'ici, on n'est pas des milliards, et je ne voulais pas – je voulais pas revenir sur cette question parce que j'aime les choses qui sont vraiment très justes. Il aurait fallu que je m'y prenne il y a un mois et que je compte le nombre de – je peux vous dire en tout cas que des restaurants qui ont de l'allure, il y en n'a pas.

885

890

LE PRÉSIDENT :

Maintenant ça votre point est bien fait là-dessus. J'en avais plutôt besoin pour différents services et commerces.

895

J'aimerais vous entendre sur ce que vous aimeriez trouver dans un centre ou quels seraient les besoins à combler sur le plan sportif ou culturel parce que ça aussi vous en avez parlé?

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

Oui, alors, l'été là, si vous voyez les jeunes qui se battent pour avoir accès, pour pouvoir jouer au basketball. Même chose pour le foot, n'oubliez pas qu'ici vous avez un concentré de Latinos, Européens, tout ça, le foot est très important. Et vous avez aussi des jeunes Américains qui jouent au basket.

900

905

Juste en regardant, sur une période de deux trois jours, l'achalandage, je me dis mais qu'est-ce qu'ils vont faire l'hiver? Qu'est-ce qu'ils vont faire, il y a rien autour hein.

Après je vois les mamans avec les bébés et cetera un peu partout, c'est ces mamans-là qui ont des bébés qui doivent encore rester à la maison, elles vont se rencontrer où si elles veulent placoter?

910

Je vous dis c'est un désert.

LE PRÉSIDENT :

915

Est-ce que je peux vous demander si à votre avis le quartier où vous habitiez avant offrait ce

genre de service ou de lieu?

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

920

Oui, bien il y avait une maison de la culture aux deux coins mais c'est pas maison de culture que je vois pour là mais il y avait un YMCA qui était très, très, proche qui relativement il y avait, bien il y a les écoles, les écoles. Il doit avoir d'autres...

925

LE PRÉSIDENT :

Mais je pense que...

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

930

Le manque d'exercice...

LE PRÉSIDENT :

935

D'accord.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

940

C'est la première chose et la malbouffe que l'étude a pointé du doigt. Donc, ma question était : « Est-ce que le projet Sobey's revu et corrigé intelligemment par le comité de citoyens, est-ce que ça va répondre à ça? » Je ne sais pas. Alors à la fin j'ai mis beaucoup d'eau dans mon vin.

LE PRÉSIDENT :

945

D'accord. J'en prends note. Madame Casara.

LA COMMISSAIRE :

950

Moi, j'aimerais un peu faire un peu de millage sur votre proposition quant au choix des plantes et des arbres.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

955

Oui.

LA COMMISSAIRE :

960 Qu'on retrouverait sur le talus qui est en ce moment entre la carrière et le Parc d'Alcantara.
Bon. Vous citez une étude européenne, il faut quand même être conscient qu'il y a des
caractéristiques météorologiques et de sol et de climat.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

965 Oui.

LA COMMISSAIRE :

970 Qui rendraient, est-ce que vous avez fait les recherches pour voir...

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

975 Oui.

LA COMMISSAIRE :

...s'il y avait des équivalents pour le Québec?

980 **MME HUGUETTE GUILHAUMON :**

C'est pas une étude hein.

LA COMMISSAIRE :

985 O.K.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

990 C'est de l'Union Européenne, le ministère des Finances de l'Union Européenne qui finance
dans plusieurs pays des études sur les plantes qui ont les caractéristiques de pouvoir supporter et
rendre les métaux, donc c'est pas.

LA COMMISSAIRE :

995 O.K.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

1000 C'est vraiment en continu et ils sont rendus maintenant avec 400 arbres.

LA COMMISSAIRE :

1005 À votre connaissance, est-ce qu'une étude similaire, une liste similaire existe pour le Québec?

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

1010 Ah, je crois qu'il faut juste prendre le téléphone.

LA COMMISSAIRE :

O.K.

1015 **MME HUGUETTE GUILHAUMON :**

Leur parler à eux là-bas, leur demander les 400. Aller s'asseoir au Jardin botanique puis regarder et avoir la liste de Lafarge. Si on avait ces trois listes...

1020 **LA COMMISSAIRE :**

Hum, hum.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

1025 ...On verrait. Les 400 de l'Union Européenne ont été testés. Accrédités.

LA COMMISSAIRE :

1030 D'accord.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

1035 Alors si on peut partir avec quelque chose de sûr.

LA COMMISSAIRE :

1040 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1045 Très bien. Merci beaucoup Madame Guilhaumon.

MME HUGUETTE GUILHAUMON :

 Merci. Je vais laisser mon...

1050 **LE PRÉSIDENT :**

 D'accord. J'appelle maintenant Monsieur Olivier Soleimani. Bonsoir Monsieur.

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1055 Bonsoir. Bonsoir à tous. Je vais faire un bref résumé de...

LE PRÉSIDENT :

1060 Je vous en prie.

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1065 ...Du problématique que nous, on a eu. Nous sommes les résidents du Faubourg
Contrecœur, plus précisément des...

LE PRÉSIDENT :

1070 Voilà.

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1075 ...Plus précisément des maisons semi-détachées sur la rue Duchesneau. Depuis plusieurs
années, nous sommes en pourparlers avec notre arrondissement pour permettre la modification du
règlement interdisant les abris Tempo au Faubourg.

1080 À plusieurs reprises, nous avons rencontré monsieur Ménard et ainsi que son second, monsieur Celzi pour faire part de notre mécontentement concernant cette interdiction qui empêche tout résident désirant se servir de son garage et de son entrée de façon sécuritaire étant donné la pente abrupte de nos entrées.

1085 Les discussions allaient bon train et nos deux élus étaient favorables à l'idée de modifier ce règlement pour permettre l'installation des abris temporaires. Par contre, récemment nous avons appris que le Comité Jacques-Viger allait s'opposer à ce changement qui selon lui brisera l'harmonie du Faubourg Contrecoeur.

1090 Nous avons donc, moi-même et monsieur Jean-Yves Roy entrepris de sonder les résidents, des résidents concernées par le sujet afin de démontrer qu'une très grande majorité d'entre eux est favorable à ces abris. Donc, je vous ai déjà envoyé le document que les résidents que nous avons rencontrés ont signé.

1095 Bon, nous n'avons pas pu sonder tout le Faubourg évidemment mais compte tenu du résultat de la pétition, nous pouvons facilement extrapoler la même opinion à l'ensemble des maisons semi-détachées du Faubourg Contrecoeur.

1100 Voilà. Merci. Nous, on voudrait que notre appel soit évidemment bien entendu par le comité. Je sais que le maire et son... monsieur Celzi étaient plutôt favorables à l'idée parce que, par-dessus le problème que nous ont vu que, on a des problèmes à sortir l'hiver de nos entrées, de nos garages, on manque évidemment de stationnement sur la rue parce qu'on est forcé de stationner les autos finalement tout l'hiver dans la rue, sur la rue.

1105 Il y en a qui sont dans les bâtiments en face qui nous pointent du doigt parce que nous on a des garages, des entrées mais que, on n'utilise pas nos garages. Nous on passe toujours pour les méchants ou quand on les fait, bon, on a de la misère à trouver des déneigeurs parce que à cause des pentes, eux, ils ne peuvent pas aller jusqu'au bout et c'est arrivé plusieurs fois, à chaque année, il y en a qui se font défoncer leur porte parce que eux-mêmes sont rentrés dans leur propre garage ou c'est le déneigeur qui est rentré dans la porte.

1110 Donc, voilà.

LE PRÉSIDENT :

1115 Bien, je prends bonne note de ce que vous dites. Et, en même temps, je reviens à une réflexion que j'ai fait à l'intention de monsieur Gagnon tout à l'heure à l'effet que l'avis du Comité Jacques-Viger est un avis consultatif, d'accord.

1120 Et la démarche du Comité Jacques-Viger, elle est différente de celle de l'Office parce que, bon, elle se prend autour d'un groupe d'experts en architecture aménagement, et cetera. Alors, je ne porte pas de jugement là-dessus mais je vous dis simplement que telle est sa mission.

Et en bout de ligne, quand ils analysent un projet, un projet de règlement ou quelque chose du genre, ils émettent un avis qui a la même valeur ni plus ni moins consultative que celle qu'on peut donner.

1125 Dans le cas de l'Office, nous évidemment ce qui nous caractérise, c'est qu'on va chercher l'avis des citoyens. On l'analyse pour essayer de dégager des lignes de pensées cohérentes à travers tout ça.

1130 Et, au départ, comme vous avez peut-être vu dans la documentation, l'hypothèse de revoir l'interdiction des abris pour les voitures fait partie des intentions du projet. Donc, c'est une excellente idée évidemment que vous veniez nous en parler. On en tiendra compte dans notre analyse et d'une façon ou d'une autre, tout ça aboutira devant les élus qui eux auront à prendre la décision à ce sujet là.

1135 Ce qui m'amène avant de vous poser quand même des questions parce que ma collègue et moi on peut en avoir. Vous dire qu'il serait important que la pétition que vous avez rassemblée soit acheminée à l'arrondissement. Nous on n'est pas vraiment les destinataires de cette pétition-là, c'est vraiment en bout de ligne vos élus alors ça serait important de le faire.

1140 Ce qui m'amène maintenant à la question parce que je veux avoir votre opinion là-dessus. Vous habitez dans un quartier qui est Contrecoeur qui est d'aménagement relativement récent, qui présente certaines caractéristiques particulières et d'après ce que j'entends, en général, bien perçu en termes de qualité d'aménagement, qualité d'architecture, et cetera. Est-ce que selon vous, il y a des précautions à prendre ou des manières de faire pour concilier ce qui serait à la fois vos attentes pour vous faciliter la vie en hiver et préserver ou ne pas porter atteinte à l'harmonie générale de ce que j'appellerai le paysage urbain. Avez-vous une opinion là-dessus?

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1150 Bien, une opinion en quel sens? Parce qu'il faut que ce soit pratique, nous on a acheté des maisons qu'on peut pas vraiment utiliser l'hiver. On a quatre mois d'hiver, on aimerait utiliser nos garages et nos entrées. C'est la vie de tous les jours moi ce que je vous dis. J'ai pas de réponse.

1155 J'ai posé la même question à monsieur Ménard quand il nous a dit que dans les plans du Faubourg, ils ont pas considéré que les coops allait voir - au moins chaque appartement des coops

- allait avoir une auto. Et là, il a avoué lui-même qu'au Faubourg, il manque de stationnement. Alors tout le monde stationne – oui, il y a beaucoup plus d'autos que ce qu'eux, la Ville, pensaient.

1160 Je ne sais pas c'est quoi l'harmonie qu'on dit mais il faut que ça soit viable, je veux dire, c'est l'avis de monsieur et madame tout le monde, on a quatre mois d'hiver, on veut sortir pour aller au travail. On veut amener les enfants à l'école ou à la garderie. On vit ça à tous les jours. On peut pas se stationner dans le garage ou on peut pas se stationner dans l'entrée qui est abrupte comme ça. Je ne peux pas débarquer mes filles s'il y a de la neige, si le déneigeur n'est pas passé.

1165 En quel sens vous me posez la question?

LE PRÉSIDENT :

1170 Non, je pense que ça sert à rien de poursuivre. Madame Casara.

LA COMMISSAIRE :

1175 Bien, si je vous comprends bien, autrement dit, il y a non seulement d'avoir des abris de type Tempo pour votre bénéfice, pour votre sécurité, la facilité.

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1180 C'est pour tout le monde.

LA COMMISSAIRE :

1185 Et aussi que ça a une portée sur la qualité de vie en général sur votre rue, dans le sens que ça dégagerait de l'espace de stationnement et que ça serait certainement, vous parliez de la sécurité aussi dans votre mémoire.

M. OLIVIER SOLEIMANI :

1190 Bien sûr, oui.

LA COMMISSAIRE :

1195 Est-ce qu'il y a eu des incidents?

M. OLIVIER SOLEIMANI :

Moi, j'ai vécu, il y a eu une fois où j'avais une voisine qui avait de la misère à sortir.

1200

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum.

1205

M. OLIVIER SOLEIMANI :

Évidemment, tout le monde, tous ceux qui ont de la misère comme ça bien ils reculent dans leur garage et puis il y avait une autre madame qui s'en venait avec un carrosse de bébé.

1210

LA COMMISSAIRE :

Oui.

1215

M. OLIVIER SOLEIMANI :

Puis elle, elle ne l'avait pas vue mais je suis quand même très loin d'elle, je suis à peu près à cinq blocs d'elle puis elle a presque failli rentrer puis la madame avec le bébé elle a vraiment eu peur elle a crié après elle et tout. Oui, c'est pas sécuritaire.

1220

LA COMMISSAIRE :

Parce qu'elle devait se donner un élan pour sortir.

1225

M. OLIVIER SOLEIMANI :

Bien sûr oui.

LA COMMISSAIRE :

1230

D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci Monsieur. Alors comme je vous dis la pétition que vous avez rassemblée, n'oubliez pas que l'arrondissement devra en être le destinataire.

1235

M. OLIVIER SOLEIMANI :

D'accord. Merci bien.

1240

LE PRÉSIDENT :

Merci. J'appelle maintenant monsieur Éric Burns pour le Groupe Sobeys.

1245

LA COMMISSAIRE :

Le Groupe Maurice.

LE PRÉSIDENT :

1250

Excusez-moi. J'ai lu votre nom et j'ai sauté à autre chose. Je pense qu'on va pas vous confondre avec eux.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1255

Non, exactement. Donc, c'est bel et bien le Groupe Maurice.

LE PRÉSIDENT :

1260

D'accord. Alors, merci Monsieur Burns. Vous nous avez envoyé un mémoire dont on a pris connaissance. Je vous invite à nous en donner l'essentiel.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1265

Bien bonsoir. Je suis Éric Burns du Groupe Maurice. Je suis responsable du développement pour le Groupe.

Ce soir, je prends la parole pour les résidents de notre résidence pour retraités, nommée Station Est, qui est située au coin des rues Contrecoeur et Marie-Ange Bouchard qu'on a inaugurée le 1^{er} octobre 2017.

1270

1275 Le chef de file en matière de conception, de développement et de gestion de résidences pour retraités au Québec, le Groupe Maurice a pour mission de créer des milieux de vie invitants et chaleureux.

1280 Nos complexes résidentiels constituent autant d'environnement qui permettent aux retraités de s'épanouir, de socialiser, et d'avoir le style de vie qui leur appartient tout en bénéficiant d'une expérience unique pour leur retraite.

Avec ses 31 propriétés, le Groupe Maurice est présent partout au Québec dont dans Faubourg Contrecoeur avec notre village nommé Station Est.

1285 La très grande majorité des complexes du Groupe Maurice sont situés à très grande proximité d'une offre commerciale de qualité qui est un critère de sélection essentiel pour nos sites.

1290 Le complexe Station Est localisé sur la rue Contrecoeur à l'angle de Marie-Ange Bouchard, comme je l'ai mentionné a ouvert ses portes le 1^{er} octobre 2017. Il compte au total 360 unités de logement locatif dont 337 pour personnes autonomes et 24 non-autonomes.

1295 Le projet offre une variété de logements ainsi que des services adaptés aux besoins des résidents.

Comme la résidence a accueilli ses premiers résidents depuis le 1^{er} octobre, il est important de préciser que les enjeux soulevés dans le présent mémoire ne sont pas projetés à l'avenir mais bien des réalités actuelles.

1300 Ces mêmes enjeux sont soulevés depuis maintenant deux ans soit au moment où notre bureau de location a ouvert sur le site.

1305 Pourquoi le Groupe Maurice est-il favorable à l'abrogation du Règlement 07-017? Cette abrogation permettra de prendre en compte les enjeux locaux et les besoins des résidents actuels et futurs du quartier dont ceux qui habitent notre résidence Station Est.

1310 L'allègement du processus réglementaire et l'intégration des normes d'aménagement à même le règlement d'urbanisme de l'arrondissement devrait permettre de prendre en compte l'évolution du marché et de corriger les limitations du Règlement 07-017 soulevé au cours des dernières années.

En ce qui concerne le projet commercial de Sobeys, nous comprenons que le règlement actuel ne permet pas la réalisation d'un développement viable et adapté aux besoins de la

1315 population. Pourtant ce projet est essentiel à la réussite de notre projet et est attendu depuis
longuement par la population.

1320 Avant de faire l'acquisition du terrain, le Groupe Maurice était au courant du projet
commercial à venir. Ce projet a d'ailleurs fortement motivé notre choix d'emplacement. Les
résidents eux aussi ont fait leur choix de vivre dans Station Est, dû en grande partie à la promesse
de voir apparaître des commerces de proximité.

Aujourd'hui, il s'avère qu'un grand nombre de résidents de Station Est et du reste du quartier
expriment des doutes par rapport à la réalisation du projet commercial.

1325 Cette situation a un impact considérable sur les locations d'unités dans notre résidence. En
fait, de tous les projets du Groupe Maurice, qui sont au nombre de 31, Station Est enregistre le
plus faible taux d'occupation lors d'une ouverture.

1330 Pourquoi les commerces de proximité sont-ils importants pour les résidents de nos
établissements? Tous les immeubles du Groupe Maurice, tel que mentionné, sont localisés près
des commerces de proximité, soit principalement les épiceries, les pharmacies et les restaurants.

1335 Dans l'industrie des résidences pour personnes âgées, on parle même de commerce de très
grande proximité, soit des établissements accessibles à même la résidence donc des projets
intégrés. Je vais vous donner des exemples comme on a un projet dans l'arrondissement
Ahuntsic-Cartierville, nommé Les Jardins Millen où la résidence est par-dessus un basilaire
commercial donc nos résidents peuvent avoir accès aux commerces directement de l'intérieur.

1340 De plus, le trajet versus l'établissement doit être sécuritaire et convivial. On parle
généralement d'une seule rue à traverser, idéalement d'aucune.

1345 Environ 95% de la clientèle de nos projets est autonome c'est-à-dire une population qui est
en mesure de vivre son quotidien sans dépendre d'un proche. Toutefois, ces personnes ont parfois
des problèmes de vue ou d'autres problèmes de santé qui les rendent plus vulnérables.

Pour permettre à ces gens de demeurer autonomes plus longtemps, l'aménagement du
quartier Faubourg Contrecoeur doit favoriser la sécurité des déplacements à pied et la proximité
des services essentiels. Autrement dit, il faut favoriser la création d'un milieu de vie complet dans
le but de favoriser l'autonomie de nos résidents.

1350 En ce moment, une partie importante de l'est de Montréal est dépourvue de commerces et
de services de proximité. Les épiceries les plus proches sont à plusieurs kilomètres du Faubourg
Contrecoeur et le pôle d'activités le plus proche est celui de la Place Versailles. Le manque à

1355 combler est tel que IGA offre aux résidents de notre projet un service de navette vers son épicerie à l'intersection de la rue Bélanger et du boulevard Langelier.

Il est primordial que notre clientèle puisse accéder plus facilement à des biens essentiels d'où l'importance de favoriser la réalisation d'un projet commercial viable.

1360 Comme une bonne partie de la population âgée a des limitations physiques ou des problèmes de mobilité, cela signifie non seulement des commerces accessibles à pied mais également en automobile.

1365 En conclusion, comme la réalisation du projet commercial proposé par Sobeys dépend directement de l'abrogation du Règlement 07-017, le Groupe Maurice n'a d'autres choix que d'être favorable à cette initiative.

1370 De plus, le fait de régir le développement du Faubourg Contrecoeur par le biais du règlement d'urbanisme local permettra de prendre en compte les besoins de la population de Station Est et du Faubourg Contrecoeur.

Nous sommes persuadés que l'intérêt envers notre immeuble croîtra dès le lancement des travaux du projet commercial.

1375 Nous avons à cœur le bien-être de nos résidents et nous souhaitons qu'ils puissent profiter dans un avenir proche d'un quartier à leur image.

Merci.

1380 **LE PRÉSIDENT :**

1385 Merci beaucoup Monsieur Burns. J'aimerais vous amener à l'affirmation que vous faites dans votre document quand vous dites que : « De tous les projets du Groupe Maurice, Station Est enregistre le plus faible taux d'occupation lors de l'ouverture ». Bon on s'entend elle est très récente votre ouverture mais est-ce que vous avez vraiment analysé ou vous semblez rattacher cette situation-là aux attentes que vous avez vis-à-vis du futur centre commercial. Pouvez-vous élaborer là-dessus?

1390 Bien autrement dit est-ce qu'on vous fait valoir, bien je ne suis pas pour m'installer ici parce que c'est trop loin des commerces.

1395 **M. ÉRIC BURNS,**
1400 **LE GROUPE MAURICE :**

Oui, c'est ce que je dis que c'est un défi qu'on a depuis l'ouverture de notre bureau des ventes, ça fait deux ans. De façon peut-être être plus clair, si le projet commercial, on savait qui qui était pour développer ce projet-là. Si ça n'aurait pas été question qu'il y est un projet commercial situé à cet endroit-là, le Groupe Maurice ne se serait pas installé au Faubourg Contrecoeur.

1405 Encore une fois, pour nous, il est primordial que nos résidents puissent continuer à être autonomes le plus longtemps possible et surtout ne pas devoir dépendre d'un proche pour voir à ses besoins au quotidien. De là que tous les nouveaux, la grande majorité de nos 31 résidences et tous nos nouveaux projets, on est toujours, toujours, à grande proximité d'une offre commerciale telle comme je dis, épicerie, pharmacie et restaurants.

1410 Puis il faut bien définir la grande proximité. Pour vous donner un exemple, si on serait directement sur la rue Sherbrooke, il y aurait cette offre-là de l'autre côté de la rue malgré qu'on aurait eu un beau terrain, mais du fait qu'on est du mauvais côté de la rue Sherbrooke, qui nécessite de traverser six voies de circulation pour notre clientèle, c'est trop une barrière physique importante.

1415 Alors la notion de proximité pour quelqu'un de 30 ans versus la notion de proximité pour quelqu'un de 75 ans qui est l'âge moyen de nos clients à l'ouverture de nos résidences, c'est vraiment très différent, là.

1420 Et oui, on s'est fait dire à maintes et maintes reprises que, on va venir s'installer dans votre résidence Station Est le jour où on verra des pelles mécaniques commencer à travailler sur le projet commercial parce que les gens du secteur, en tout cas, ceux qui sont venus, beaucoup de gens qui sont venus dans notre bureau des ventes ne croient plus dans ce développement commercial-là.

1425 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Casara.

1430 **LA COMMISSAIRE :**

Deux questions. Ils n'y croient plus, je continue sur votre dernière phrase, ils n'y croient plus parce que ça fait longtemps qu'il est sensé être là et construit. Il faisait partie du design du projet Contrecoeur dès le départ à cause du temps qui est passé?

1435 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Exactement.

1440 **LA COMMISSAIRE :**

O.K. D'accord.

1445 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Oui.

1450 **LA COMMISSAIRE :**

Moi, je voudrais vous amener sur un sujet qui est connexe en fait vous parliez de la grande proximité d'avec les services et aussi d'une façon sécuritaire.

1455 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Oui.

1460 **LA COMMISSAIRE :**

1465 J'aimerais ça vous nous partagiez un petit peu dans un environnement similaire un peu à celui de Faubourg Contrecoeur où il y a comme une rue, mais naturellement pas un boulevard comme Sherbrooke mais une rue qui somme toute est assez passante. C'est quand même la voie d'accès privilégiée pour le Faubourg, quelles sont les mesures en quelque part qui aident votre population à ce que ça ne devienne pas quelque chose, un obstacle à aller vers les services, qu'est-ce qui peut aider?

1470 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Bien, donc ici on parle principalement de franchir le boulevard Contrecoeur là.

1475 **LA COMMISSAIRE :**

Hum, hum.

1480 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1485 Alors nous autres qu'est-ce qu'on pourrait proposer entre autres, c'est vraiment de, bon, de venir, sûrement au coin de Marie-Ange et Contrecoeur donc à une traverse piétonne. Nous autres on travaille avec des villes que souvent qu'est-ce qu'on va procéder c'est qu'on va procéder à un surélévement de la chaussée donc peut-être sur une distance d'à peu près deux mètres qui peut même être un revêtement différent pour vraiment le piéton quand il traverse, il est encore plus haut que, surtout c'est très pratique pour des enfants là. Donc pour traverser Contrecoeur, on pourrait, pas profiter, mais de proposer justement de faire une traverse surélevée là pour vraiment que les piétons soient en sécurité.

1490 Ceci étant dit, notre clientèle oui va aller à pied aussi mais dépendamment des courses qu'ils vont faire, ils vont également utiliser la voiture là.

1495 **LA COMMISSAIRE :**

D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1500 Donc, l'accès aux éventuels commerces qui se développeraient, vous privilégiez tout de même un accès piétonnier sécurisé.

1505 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Un accès piétonnier.

LE PRÉSIDENT :

1510 Pour pas que vos résidents soient obligés de prendre leur auto pour traverser la rue.

1515 **M. ÉRIC BURNS,**
LE GROUPE MAURICE :

1520 Non, tout à fait. Non, tout à fait. Un accès privilégié, pas privilégié mais sécurisé piétonnier -
tout à fait. Mais on est bien conscient aussi que évidemment ce projet-là va tirer de plus loin que
juste le Faubourg Contrecoeur là considérant le manque, entre autres, d'épicerie là qu'on retrouve
dans le secteur, là. Donc il va amener une circulation, une certaine circulation. Donc, de là, juste
s'assurer de faire des traverses piétonnes bien sécurisées puis évidemment on en retrouve aussi
déjà dans l'arrondissement là dans certaines rues.

1525 **LE PRÉSIDENT :**

1530 J'ai vu dans votre document que Station Est offert à l'intérieur même de l'édifice, non
seulement bien sûr des résidences, mais aussi un certain nombre déjà de services et je pense
c'est assez visible de la rue, les espaces où vous avez des services de type, quelques petits
commerces, comptoir bancaire, et ainsi de suite. Idéalement, qu'est-ce qu'on doit retrouver à
proximité d'une résidence pour personnes retraitées?

M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :

1535 Idéalement, les trois services qui sont essentiels pour nous, un marché d'alimentation, un
marché d'alimentation pleine grandeur donc les grandes marques reconnues. Il faut comprendre
que 95% de nos gens sont autonomes. Ils ont des cuisines tout à fait comme vous et moi.

1540 C'est des appartements complets, ça va du, une chambre jusqu'au trois chambres à
coucher, deux salles de bain. C'est des cuisines pleine grandeur, frigidaire, poêle, laveuse
sécheuse. Donc absolument une épicerie, également une pharmacie et avoir de la restauration,
café pour permettre... Puis tous ces commerces-là comme... ça vient combler deux choses pour
nous. Évidemment ça vient permettre que nos gens puissent demeurer autonomes mais une autre
1545 chose qui est super intéressante, c'est que ça permet également à notre clientèle de pouvoir si par
exemple le projet a un café, ça va permettre à notre clientèle de pouvoir traverser la rue, aller
prendre un café puis aller interagir avec entre guillemets monsieur et madame tout le monde.

1550 Nous autres on croit beaucoup que nos personnes âgées ont beaucoup à, peuvent partager
leur expérience puis ils ont beaucoup aussi à acquérir des personnes plus jeunes. Fait qu'on aime
beaucoup ça quand il y a beaucoup d'interactions intergénérationnelles.

1555 Alors ce genre de lieu-là, restaurant, puis on veut aussi donner beaucoup de choix à notre clientèle même si à même tous nos projets, on a une salle à manger bien on n'hésite pas du tout à offrir à même nos complexes des restaurants, des bannières qui sont disponibles à tout le monde et qui sont disponibles à notre clientèle pour leur donner du choix.

On croit beaucoup à la diversité puis à donner du choix à nos résidents.

1560 **LE PRÉSIDENT :**

1565 D'accord, est-ce qu'il y a d'autres types de services ou d'activités que vous trouvez intéressants d'avoir à proximité? Je reviens toujours au fait que Contrecoeur est un quartier qui s'est développé grosso modo à partir d'une dizaine d'années qu'on a évidemment à peu près mis en valeur complètement le potentiel résidentiel. On est en train d'y ajouter un certain nombre d'autres équipements ou aménagements complémentaires. Est-ce qu'il y a d'autres choses qu'il serait souhaitable de retrouver?

1570 **M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

Je vous dirais que le, de loin, le principal manque, là, c'est vraiment l'offre commerciale dont je vous ai parlé les trois types de commerces là tout à fait.

1575 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Madame Casara.

1580 **LA COMMISSAIRE :**

C'est beau merci.

LE PRÉSIDENT :

1585 Très bien, merci beaucoup Monsieur Burns.

**M. ÉRIC BURNS,
LE GROUPE MAURICE :**

1590 Merci.

LE PRÉSIDENT :

1595

Est-ce que madame Pivetta est ici? Oui, hein. On va vous recevoir maintenant Madame Pivetta. Bonsoir Madame Pivetta.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1600

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

1605

Merci du mémoire que vous nous avez envoyé.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1610

Je vous en prie.

LE PRÉSIDENT :

On vous invite à nous en donner l'essentiel parce qu'on l'a déjà lu.

1615

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

Parfait. Comme vous avez vu de mon introduction, ça fait très longtemps que j'habite le quartier. J'étais là aux premières consultations publiques en 2007 donc j'ai vu beaucoup le développement.

1620

Pour moi, en tant que résidente de la rue Eugène-Achard, j'ai senti constituer beaucoup, beaucoup, d'inconvénients et d'irritants.

1625

Ceci étant dit, un aspect positif pour moi dans ce développement-là, c'est le Parc Carlos-d'Alcantara qui vraiment est utilisé par tout le monde avec grand plaisir.

1630

En ce qui concerne l'abrogation du Règlement 07-017, moi, je suis en faveur naturellement. Dès les premières années, lorsque Catania cherchait des investisseurs commerciaux, il en trouvait pas. Donc, c'est pour ça que la zone commerciale n'est toujours pas développée.

Maintenant, il y a le comment ça va se faire qui est important pour moi. Je dirais le fait de passer de commerce de proximité à des commerces de grandes surfaces peut avoir des impacts, puis c'est jouer à l'autruche que de ne pas le dire.

1635 Je pense qu'on peut être proactif. On peut penser aux conséquences dès maintenant, pas attendre que les problèmes arrivent pour les régler.

L'autre chose, c'est qu'il y a des acquis qu'on a quand même eu au cours des dernières années puis c'est important de les préserver.

1640 En tant que résidente, moi, ma qualité de vie est importante, ma tranquillité est importante. Et je pense qu'on peut profiter de cet état de fait, de cette action qui se passe pour aussi améliorer les choses comme ils vont le faire pour la diversité des arbres. Ça c'est un point qu'on améliore puis c'est une bonne chose.

1645 Alors dans ce sens-là, la zone commerciale tel que présentée par Sobeys, ils nous ont fait une présentation le 21 juin dernier. Elle avait été relativement bien acceptée par les gens.

1650 Une offre alimentaire de qualité dans l'est de Mercier Est en fait, ça fait longtemps qu'on en désire une. Ce sur quoi les gens étaient peut-être pour ou contre où il y avait plus d'ambivalence, c'était la station-service et le restaurant de restauration rapide. Comme le disait une dame avant moi, la malbouffe dans le quartier, on en a. On n'en veut plus, on en a assez.

1655 Alors c'est sûr que dans le projet que Sobeys nous a présenté, il y avait comme plusieurs commerces de proximité, là-dedans il doit y avoir des restaurants qu'on espère qui vont être de bonne qualité.

1660 Ceci étant dit, Sobeys s'est engagée uniquement à réaliser l'IGA Extra, la station-service et le petit IGA dépanneur à côté de la station-service et le McDo je pense aussi. Mais pour le reste, elle s'est pas engagée à rien pour l'instant encore. Puis ce qu'on a un peu cru comprendre à demi-mot de la part de l'arrondissement, c'est que c'est quand même un investisseur privé puis il est un peu chez lui. Fait que tout ça me laisse un petit peu un doute. J'aime mieux être prudente qu'autre chose.

1665 Ceci étant dit, le principal impact que ça va avoir, c'est une augmentation de la circulation automobile dans le quartier. Ça c'est clair. Je pense que ça prend pas la tête à Papineau pour en déduire ça.

1670 En même temps on veut que ces commerces-là, il y ait de l'achalandage, c'est bien évident. Si on veut qu'ils survivent, il en faut.

1675 Alors je pense que dès maintenant, on peut penser à favoriser des liens qui vont faire en sorte que les automobilistes vont prendre le bon chemin si je peux le dire comme ça. Actuellement, on sait que les résidents du Faubourg passent pas l'intersection Contrecoeur / Sherbrooke parce que la lumière n'est pas adéquate, elle est trop longue. Fait que ce qu'ils font, c'est qu'ils passent par De Grosbois par Rousseau, par Robitaille, mais ils sortent d'ailleurs que par là.

1680 C'est évident que les clients d'IGA vont penser la même chose que nous autres. Ils passeront pas par l'autre pas plus que les gens qui y habitent. Alors ça c'est un problème selon moi même si l'arrondissement nous dit qu'il n'y a pas de problème de circulation, qu'il n'y a pas de problème de stationnement, ceux qui sont là tous les jours, bien ils ne disent pas la même chose. On n'a pas les mêmes critères.

1685 Alors je pense qu'on peut dès maintenant penser à cette intersection-là pour qu'elle soit favorable aux automobilistes qui vont vouloir aller magasiner chez IGA ou dans les petits commerces. Pensons-y d'abord. Ça, c'est un premier élément.

1690 L'autre élément, c'est toute la circulation automobile qui va provenir de l'ouest du quartier finalement. C'est toutes des petites rues résidentielles puis bien évidemment, on ne veut pas que ça tricote dans nos petites rues pour aller aux commerces.

1695 Il y a quand même Des Ormeaux qui est une artère plus principale. Il y a De Grosbois qui en est une aussi quoi qu'il y a une école, c'est un peu compliqué mais on aimerait ça que l'arrondissement et Sobeys regardent ça de façon constructive puis qu'on prenne les mesures.

1700 Moi, je ne suis pas une spécialiste de la circulation mais qu'on puisse dès maintenant, penser à des chemins qui vont être favorables pour les futurs clients de façon à ce que les commerces en bénéficient mais que les résidences soient aussi protégées de l'envahissement ou des inconvénients que ça emmène parce que plus de véhicules, ça veut aussi dire plus de vitesse, plus de risques d'accident, et cetera. Voilà.

1705 Maintenant l'autre aspect c'est le camionnage. Bien évidemment les commerces vont être approvisionnés par des camions. Sur le site de l'Office, il n'y avait pas eu... cette présentation n'a pas été déposée. C'est une chose que ça nous avait été présenté en juin mais il y a un tracé prévu pour l'entrée des camions et la sortie de camions de livraison dans la zone commerciale. C'est bien pour les camions qui arrivent de l'est, ils vont passer comme à l'est de la zone commerciale donc le long de la Carrière Lafarge pour faire leur livraison puis ils vont ressortir sur Contrecoeur. Mais tous les autres camions qui arrivent de l'ouest, eux, bien, ils n'ont pas le choix de tourner sur Contrecoeur puis de passer par là.

1710

1715 Alors moi, ce que je voudrais que l'arrondissement nous protège un peu des camions. C'est sûr que les gens qui habitent directement en face de la zone commerciale, ils ont comme juste pas de choix là, ils vont avoir des camions qui font passer là mais les autres qui habitent plus loin dans les petites rues, on ne veut pas que les camions, soit passent par De Grosbois ou par Rousseau ou par Robitaille, on voudrait qu'ils redescendent tout de suite vers Sherbrooke pour aller prendre le grand axe.

1720 Puis ça je parle des grands camions, mais je parle aussi des petits camions de livraison parce qu'il va aussi avoir des petits commerces.

Fait que ça c'est un des points que j'aimerais qui soit adressé lorsque les dispositions vont être transférées dans le règlement d'urbanisme.

1725 La sécurité, c'est comme un peu évident, ça vient avec la circulation. Je pense que le monsieur en avant de moi en a parlé aussi. Il y a un parc, il y a une piste cyclable, il va avoir une garderie. C'est un milieu familial avec des enfants. Il y a une résidence de personnes âgées. On ne peut pas passer à côté de ça. L'augmentation des automobiles, augmentation des risques d'accident. Il faut penser tout de suite ça. Soyons proactifs. Il y a des spécialistes qui étudient que ça la sécurité. Il faut y penser.

1730 Il y a donc, le dernier point par rapport au projet commercial, je vais passer à d'autres sujets après. C'est le nouvel usage C-3. Alors dans le document de la Ville, c'est très résumé en une petite ligne qui était « Création d'un nouvel usage C-3 spécifique au secteur commercial » et cetera.

1735 C'est une tout petite phrase qui peut vouloir dire bien des choses lorsque ça va être détaillé puis implanté dans le règlement d'urbanisme. Et ça, ça m'inquiète un peu parce qu'on ne sait pas trop ce que ça va regrouper.

1740 Je parlais de protéger des acquis. Un des acquis qu'on a dans le Règlement 07-017, concerne le corridor visuel qu'on a à partir du secteur F du parc vers les monts St-Hilaire et St-Bruno. Voir l'horizon en ville, là, c'est assez rare. C'est un des éléments qui fait qu'on a une qualité de vie tous les jours au quotidien quand on va sur le parc, on monte en haut sur le chemin, on peut voir très loin et ça à Montréal là, en tout cas, dans notre quartier à part le stade, il y en n'a pas 50 places où on voit loin, loin comme ça.

1750 Alors c'est un des acquis que le 07-017 nous donne et j'aimerais bien qu'il soit protégé et qu'il soit inclus aussi parce que là, on prend tout le secteur G, G-1, tout ça là, on va avoir un nouvel usage C mais comment est-ce qu'il va être défini. Voilà.

Ça clôt un peu pour la zone commerciale mais le 07-017, il parle d'autres choses. Il parle du tracé des rues entre autres.

1755 Dès 2007, 2008, je m'étais impliquée beaucoup au sein du Comité de relations communautaires Contrecœur qui avait été créé à cet époque-là pour justement que la rue Eugène-Achard ne subisse pas un trafic de transit parce que le tracé des rues initial prévoyait le raccordement à la rue Rondeau qui est dans l'arrondissement D'Anjou. Et ça créait un lien en ligne droite de l'autoroute 40 jusqu'au Faubourg Contrecoeur. Alors pour se protéger de ça, pour protéger tout le monde avait signé.

1760 On avait fait des pétitions. On a fait énormément de démarches, il y a eu des gens de l'arrondissement. Il y a eu des gens de Catania qui étaient là à l'époque. Je suis allée à la Ville-Centre. Il y a un aménagement piétonnier qui a été fait et qui nous protège de ça. Il permet aux services publics là, c'est fait avec des bollards comme les camions de pompiers pourraient passer mais les automobilistes pourront pas passer.

1765 Même chose la petite rue D'Anjou qui est entre la rue d'Eugène-Achard et le Faubourg Contrecœur, cette rue-là aussi a été planifiée pour être aménagée en accès piétonnier.

1770 Et ça, c'est des acquis auxquels les résidents de la rue Eugène-Achard naturellement vont tenir énormément, moi, personnellement aussi.

1775 Alors ça aussi, je voudrais que ce soit concrétisé que ce soit écrit parce que dans le tracé des rues qui est dans le règlement, je veux dire au 07-107 ne tiendra plus mais le tracé des rues sera-t-il reporté dans le règlement d'urbanisme? Je ne le sais pas trop.

Alors ces deux aspects-là, pour moi, sont vraiment très importants.

1780 Ensuite quand je parle d'améliorer les choses, je vais parler de la Carrière Lafarge. Il faut comprendre qu'en 2007 quand ils ont déboisé avant même qu'il y ait des consultations publiques puis avant même que le règlement soit adopté, puis en plus avec tous... je vais passer sous silence toutes les malversations qui ont entouré ce projet-là.

1785 Nous, on a vu le déboisement puis du jour au lendemain, la Carrière Lafarge qui était comme un lointain voisin est arrivée dans notre cour parce que ça eu deux impacts, le bruit énormément et la poussière qui a monté en flèche.

1790 C'est sûr qu'ils ont planifié la butte, la butte qui est du côté du terrain Lafarge donc l'autre côté du parc pour essayer de compenser cet impact-là. Mais cette butte-là a été faite avec de la terre de remplissage. Ça jamais été prévu pour être plantée. Lafarge a quand même été,

naturellement il y a eu des subventions mais il a quand même accédé à nos demandes il y a deux ans, je pense, de planter des arbres là-dessus. Mais les arbres sont en train de mourir, là.

1795 C'est - le terrain est peut-être pas approprié pour les arbres. Il y a pas d'arrosage naturellement, ça juste été planté en automne puis ça été laissé ensuite aller.

1800 J'ai aimé beaucoup l'intervention de madame qui a précédé qui a parlé des arbres spécifiquement faits pour justement filtrer l'air parce que ça serait approprié d'aller plus loin et c'est ce que je demanderais à mon arrondissement, c'est d'aller plus loin avec la Carrière Lafarge pour améliorer la plantation sur cette butte-là, pour l'entretenir pour que ça survive. Parce que, imaginez tout le Faubourg Contrecoeur était plein d'arbres matures, c'est sûr que ça nous protégeait là t'sais, toute la poussière était filtrée par tous ces arbres-là. Mais c'est pas les deux trois petits pics qui sont là maintenant qui font le travail.

1805 Et nous, on respire cet air-là. O.K. En 2000 je ne veux pas dire de niaiserie, mais je ne sais pas si c'était 2007 ou 2008, il avait été question d'avoir une station de contrôle de l'air au coin de De Grosbois et Jacques Porlier qui est comme juste à l'entrée du Faubourg. Pour une raison X, ils ont décidé de ne pas la mettre là, ils sont allés la placer dans Anjou, je crois, autour à l'intersection de la 40 et la 25, je pense. C'est sûr que peut-être qu'ils en ont besoin aussi là-bas mais nous
1810 aussi on en a besoin parce que notre air, à cause de la carrière est plein de poussière.

On le sait parce qu'on lave nos voitures et nos motos, une demi-heure après, on peut passer le doigt dessus puis on a une belle ligne de poussière.

1815 Pas plus tard qu'il y a deux semaines, il a fallu faire une plainte au ministère de l'Environnement parce que le camion arrosage avait brisé mais ça l'a pas empêché Lafarge de continuer sa production en-dedans d'une soirée il y a tout le quartier là jusqu'à Pierre-Bernard ici était couvert d'une pellicule blanche. Nous, on respire ça.

1820 Alors voilà, ça c'est le genre de points que je voudrais vraiment que l'arrondissement améliore.

Voilà, j'ai terminé.

1825 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, Madame Pivetta. Question préalable, vous avez soulevé tout à l'heure un document en disant qu'effectivement vous l'aviez pas trouvé sur le site Web de l'Office, d'où vient ce document?

1830

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1835 C'est la présentation que Sobeys a fait avec l'arrondissement, le 21 juin dernier dans le cadre de, à la population, aux résidents là. C'était je peux le remettre là, il est public là. Il a été déposé par, je crois, les gens de Sobeys pourront confirmer au Journal Pamplemousse Mercier-Est.

LE PRÉSIDENT :

1840 D'accord.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1845 C'est sur ce site-là qu'il est.

LE PRÉSIDENT :

1850 Bien effectivement.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1855 Il reprend quelques photos, mais les dessins toujours très jolis de les architectes et puis quelques – mais c'est surtout ce qui est intéressant, je pense, que c'est ce plan, là, qui est un petit peu comme ça, là. La ligne est rouge là. Oui, je peux vous le remettre.

LE PRÉSIDENT :

1860 C'est parce qu'effectivement, il y a peut-être dedans des éléments qu'on a qui nous ont été envoyés mais je vous inviterais effectivement à voir avec madame Naud parce que si vous l'avez en main, effectivement, il est sans doute public.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1865 Oui, je peux vous le remettre.

LE PRÉSIDENT :

1870 Et...

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1875 Je vais envoyer le lien. D'ailleurs je crois que madame Naud, je vous l'ai envoyé par courriel le lien pour le trouver.

LA COMMISSAIRE :

1880 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1885 Alors maintenant je voudrais partir du fait qui est quand même intéressant que vous êtes une résidente du secteur depuis même avant le projet Contrecoeur.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1890 Oui.

LE PRÉSIDENT :

Donc, vous aviez vu les lieux avant...

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1895 Oui. Depuis 1994.

LE PRÉSIDENT :

1900 ... qu'ils soient mis en valeur à travers le projet. Selon vous, est-ce que entre disons 2007 qui est grosso modo une année de référence dans la mesure où il y a eu la consultation de l'Office à ce moment-là.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1905 Hum, hum.

1910

LE PRÉSIDENT :

1915 Et que par la suite le règlement a été adopté et aujourd'hui, ce que vous connaissez ou ce que vous percevez des objectifs qui étaient visés par la mise en valeur, est-ce que selon vous, ça été atteint? Est-ce qu'il y a des choses pour lequel vous dites : « Bien là coudonc, les résultats semblent correspondre à ce qu'on en attendait » ou l'inverse?

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1920 Depuis le début, on comprend que ce projet-là a été surtout fait pour densifier le secteur donc augmentation de la valeur, augmentation des taxes, augmentation du revenu de la Ville.

1925 Il ne faut pas oublier que cette zone-là c'était la zone tampon entre la carrière puis les résidences.

Une carrière n'a pas le droit de s'approcher des résidences, il y a une loi là-dessus. Mais les villes elles, elles ont droit de s'approcher des carrières. Ce qui est un non sens.

1930 Est-ce qu'on a atteint les objectifs? Ce que j'ai constaté c'est que tout ce que les citoyens de l'époque ont décrié, ça c'est concrétisé finalement. Et on a beaucoup déploré la densité du développement, le manque de stationnement, le fait que c'est trop proche de la carrière, que les vibrations, la poussière tout ça, on avait décrié beaucoup ça, tout ça se concrétise malheureusement.

1935 En termes de - les gens avaient aussi beaucoup décrié les mezzanines sur les jumelées, ça c'est une autre affaire qui avait causé beaucoup de frustrations à l'époque et encore.

LE PRÉSIDENT :

1940 Mais disons ça répond déjà à ma question c'est qu'on se trouve aujourd'hui, c'est un peu à la base de la consultation devant un quartier dont la mise en valeur est à peu près terminée.

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1945 Oui.

1950

LE PRÉSIDENT :

1955 En termes d'aménagement ou en tout cas les vocations de ce qui reste à faire sont en train de se définir et de se préciser.

1960 Là, bien sûr vous soulevez, vous avez faites allusion à différents aspects, la circulation et autres et je vais vous amener là-dessus, il y a des aménagements qu'on peut qualifier peut-être d'un peu plus durables que d'autres, c'est-à-dire que vous avez un parc qui a été aménagé, il y a un talus qui a été aménagé avec au moins un commencement de plantation entre la carrière et le secteur, est-ce que, avec ce genre de chose-là, on est en bonne voie ou s'il y a des choses qui sont un peu passées à côté des objectifs?

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1965 Tout dépend des objectifs de qui? Les objectifs de la Ville?

LE PRÉSIDENT :

1970 Bien je vous demande pas de me donner nécessairement tous les détails mais d'une façon générale, est-ce que c'est un quartier qui présente aujourd'hui les attributs d'un quartier de qualité?

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

1975 Je pense qu'il y a certains secteurs qui le sont effectivement. Il y en a d'autres qui peut-être vont moins bien vieillir probablement.

1980 Le taux de revente de propriétés est assez élevé pour un quartier récent je trouve. Les gens achètent et revendent rapidement, c'est peut-être un des critères qui me fait douter.

Ceci étant dit, il y a quand même beaucoup de familles. Il y a une belle vie. Je suis témoin que les comités de citoyens sont assez présents, ce qui est très bien.

1985 J'ose espérer que dans les petits commerces qui vont arriver, s'ils arrivent ça c'est un autre point qu'on espère qu'ils vont arriver, que Sobey's va pas laisser tomber entre-temps des choses sous prétexte qu'il y a pas de clients ou il y a pas de locataires, je le sais pas quoi. Mais nous on aimerait que ces commerces là-soient de qualité et qu'ils amènent une vie sociale autour, on parle de cafés, on parle de restaurants de qualité. On pourrait parler d'endroits, d'autres services, là, que ce soit pour s'entraîner ou pour faire autres choses.

1990

LE PRÉSIDENT :

Madame Casara.

1995

LA COMMISSAIRE :

Oui. Étant donné que vous êtes une citoyenne de longue date du quartier, on a eu des interventions précédentes concernant le manque d'équipements sociaux, culturels, sportifs, d'accord. J'imagine que dans votre portion qui est plus ancienne, il y avait quand même des installations qui allaient dans ce sens-là?

2000

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

En fait, chaque année, on a les cours qui se passent dans les écoles.

2005

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum.

2010

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

Ce que la Ville offre. Il y a quand même la nouvelle piscine Annie-Pelletier qui a été construite un peu plus bas.

2015

LA COMMISSAIRE :

Hum, hum.

2020

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

C'est sûr que Mercier-Est c'est un peu déficient pour ça.

2025

LA COMMISSAIRE :

O.K.

2030

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

2035

Définitivement. On a l'aréna Sherman mais c'est à Anjou, là, t'sais, on va dans un autre arrondissement.

LA COMMISSAIRE :

2040

À votre connaissance, les citoyens, les familles des citoyens du Faubourg Contrecoeur utilisent-ils ces facilités-là? Avez-vous vu une différence, une augmentation de l'utilisation?

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

2045

Je ne pourrais pas vous dire.

LA COMMISSAIRE :

Vous pourriez pas le dire.

2050

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

Je ne peux pas répondre.

LA COMMISSAIRE :

2055

Ça serait peut-être quelque chose à vérifier. Merci. Pensez-vous que ça serait bien d'ajouter des services de cette nature-là, ça aurait dû être prévu?

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

2060

Bien, je pense qu'effectivement, il y a des gens qui avaient déjà demandé que ce site-là, qu'il y ait un centre sociocommunautaire dans l'est. Je pense qu'il y a une clientèle qui aimerait en avoir davantage.

2065

LA COMMISSAIRE :

Hum. O.K. Merci.

2070

LE PRÉSIDENT :

2075 Je voudrais revenir sur, vous avez fait au début de votre intervention quelques préoccupations que vous avez exprimées sur la circulation et sur les questions de sécurité. Est-ce que vos craintes relatives à l'augmentation de la circulation sont directement rattachées aux aménagements commerciaux projetés considérant que pour ce qui est des développements résidentiels, on est à peu près au-delà de 80% déjà aménagé?

2080 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

Dans mon secteur, enfin, vraiment vis-à-vis de là où j'habite, ça été le premier secteur qui a été développé. Donc, dès le début, nous on a vu notre augmentation de la circulation automobile monter. Ça été multipliée par six.

2085 Je dirais que, actuellement, c'est assez stable par rapport aux résidents et aux transits parce qu'il y en a quand même. Mais c'est clair que la construction des commerces va amener une nouvelle augmentation automobile, ça j'en suis convaincue. C'est juste... le contraire serait comme un peu inquiétant parce que ça veut dire qu'il y aurait pas personne qui irait vers les commerces. Mais c'est clair que ça va arriver, oui.

2090 **LE PRÉSIDENT :**

Et ce que je vous entends dire c'est que vous avez, vous craignez que ça se répercute sur l'ensemble de Contrecoeur et pas seulement aux abords de la zone commerciale?

2095 **MME VÉRONIQUE PIVETTA :**

2100 Ah non, ça ne sera pas seulement aux abords de la zone commerciale, ça c'est certain. Ça va être dans le Faubourg mais à l'extérieur du Faubourg parce que le Faubourg, c'est juste quelques rues là, il y a un quartier à côté. Alors oui, ça va être dans l'ensemble du quartier, ça c'est sûr.

2105 **LE PRÉSIDENT :**

Qu'est-ce que vous proposez?

2110

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

2115 Moi, j'aimerais avoir des mesures qui vont, comment je dirais ça, je ne suis pas une spécialiste là mais des voies qui seront comme plus évidentes quand t'es un automobiliste. Tu vas prendre la voie qui est la plus facile, qui ça roule le plus, que c'est le plus dégagé. C'est ça que j'aurais. Qu'il y ait des voies comme ça pré-choisies, les bouts les plus faciles de façon à ce que les automobilistes naturellement passent par là.

2120 S'il y a sur Sherbrooke une voie mais là, elle n'existe pas là mais s'il y avait une voie pour tourner à gauche sur Contrecoeur, avec un feu qui soit assez long bien les gens diraient : « Ah bien il y a une voie c'est facile » ils vont passer par là. Mais avec le feu actuellement là les gens vont pas faire ça, ils vont tricoter. Ils vont passer par n'importe quelle rue, par Jacques-Viger pour aller ailleurs.

2125

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que ça pourrait inclure des contraintes sur les rues existantes?

2130

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

2135 Tout à fait aussi des saillis de trottoir pour protéger les rues tranquilles parce que instinctivement, si c'est plus étroit, les gens tournent pas, ils vont à la rue suivante, ils vont aller jusqu'à Des Ormeaux par exemple, oui, des saillis de trottoir, ça serait intéressant. Davantage de stops sur les petites rues où on ne veut pas que les gens passent parce que les gens, les automobilistes vont pas prendre instinctivement les rues où il y a des stops, ils vont prendre les autres, des choses comme ça. Oui, ça serait intéressant.

2140

LE PRÉSIDENT :

D'accord. D'autres questions?

LA COMMISSAIRE :

2145

Non.

LE PRÉSIDENT :

Ça va. Madame Pivetta, merci beaucoup.

2150

MME VÉRONIQUE PIVETTA :

Je vous en prie, c'est moi qui vous remercie.

2155

LE PRÉSIDENT :

Je vous en prie. Alors vous pourrez voir avec madame Naud pour ce qui est du document. J'appelle maintenant monsieur Guy Héroux de Sobeys.

2160

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

Bonsoir.

2165

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur.

2170

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

Guy Héroux, je suis directeur développement immobilier pour Sobeys, Sobeys Développement, Sobeys Québec.

2175

En 2015, Sobeys Développement a fait l'acquisition du terrain commercial du Faubourg Contrecoeur avec comme objectif la réalisation d'un projet commercial répondant aux besoins des résidents.

2180

Cette acquisition s'est faite dans un contexte où le développement du volet résidentiel du quartier avançait à grand pas, le besoin de la population évoluait et se transformait. Cependant, certaines dispositions du règlement 07-017 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal porte atteinte à la viabilité d'un projet commercial.

2185

Ainsi Sobeys Développement est tout à fait d'accord avec l'initiative de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et de la Ville de Montréal d'abroger ce règlement pour le remplacer par une réglementation harmonisée à celle du reste de l'arrondissement.

2190

Nous sommes d'avis que cela aiderait le contexte réglementaire plus flexible et mieux adapté aux besoins de la population.

Rappelons que nous avons présenté un projet commercial lors d'une soirée d'information citoyenne le 21 juin dernier. Plus de 200 personnes étaient sur place. Il semblait y avoir une bonne réceptivité et même un engouement pour le projet.

2195

Pour rafraichir la mémoire de tous, voici les grandes lignes du projet:

Il y a un plan qui est à l'écran présentement.

2200

On parle d'une dizaine de bâtiment pouvant accueillir une vingtaine d'établissements commerciaux dont une épicerie IGA Extra d'environ 4 300 mètres carrés. On parle d'environ 47 000 pieds carrés et des commerces de proximité variant entre 200 mètres et 1 000 mètres carrés.

2205

Les commerces de proximité qui pourraient être du genre une SAQ, une pharmacie, des banques, des restaurants.

2210

Des mesures de développement durable tel qu'un toit vert sur l'épicerie, un grand canapé dans le stationnement et des ouvrages de biorétention dans les stationnements ainsi que des bornes électriques, encore une fois dans le stationnement et un stationnement pour Communauto a été prévu.

2215

Un réseau de parcours piétonnier reliant tous les bâtiments aux rues avoisinantes. Des aménagements favorisant l'animation du domaine public tel que des terrasses, des placettes et un espace extérieur pouvant accueillir un kiosque de vente de produits frais.

Voici quelques éléments à considérer en vertu de la réglementation dans le contexte du projet proposé.

2220

Dans un projet commercial de cette nature, il est important que la réglementation soit suffisamment flexible pour permettre à une grande variété de commerces de s'y installer et ce en fonction de l'évolution des besoins de la population et du marché.

2225

Les paragraphes suivants démontrent que les classes d'usage et les dispositions attachées à ces dernières sont trop restrictives pour permettre la réalisation d'un projet commercial viable.

Premièrement, le plan des usages annexés au Règlement 07-017 oblige la localisation des épiceries près de la rue Sherbrooke Est dans la zone C-4-C où l'usage est permis.

2230 Les usages C-2-C seraient permis sur le reste du site. Toutefois, la superficie d'épicerie ferait en sorte que tous les autres commerces soient accessibles uniquement par la rue Contrecoeur.

2235 On voit ici la zone C-4-C qui est sur le bord de la rue Sherbrooke et le C-2-C qui est le reste du site.

Donc, ce que je mentionnais c'est que présentement l'épicerie devrait en vertu de la réglementation actuelle être dans le C-4-C donc sur le bord de la rue Shebrooke.

2240 Bon, excusez-moi, je vais retrouver mon texte.

2245 La superficie de l'épicerie ferait en sorte que tous les autres commerces soient accessibles uniquement par la rue Contrecoeur. Mais si on mettait l'épicerie sur la rue Sherbrooke, si on voit la grandeur du bâtiment, on ne pourrait pas rentrer par Sherbrooke. Cela poserait un problème en ce qui concerne l'accessibilité et la visibilité des commerces ainsi que la quiétude des résidents.

Actuellement, il est plus pertinent en ce moment de localiser le long de la rue Sherbrooke Est les commerces artériels qui généreront beaucoup de va-et-vient et qui desserviront la clientèle en transit.

2250 Deuxièmement, les restrictions de superficie de plancher imposées par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement pour les usages C-2-C et C-4-C continuent de s'appliquer malgré le Règlement 07-017.

2255 Bien que la classe d'usage C-2-C permette un bon nombre d'usages commerciaux, la superficie des établissements est limitée à 200 mètres carrés. Cela nuit considérablement à notre effort d'attirer une panoplie de différents types de commerce. Les pharmacies, les banques, les restaurants et les commerces de vente en détail ont souvent besoin d'une superficie de plancher plus grande que ce qui est permis par la réglementation actuelle.

2260 Dans le cas de la classe d'usage C-4-C qui limite les épiceries dans le fond à 4 000 mètres carrés. Les dimensions d'une épicerie desservant une population aussi grande dépasse cette limite.

2265 Les grandes épiceries ont des exigences en matière de superficie afin de rendre leurs établissements viables sans quoi la clientèle n'a pas accès à un aussi grand éventail de produits et cherchent à combler ses besoins ailleurs.

2270 Rappelons que ce secteur de l'Île de Montréal est dépourvu de marchés d'alimentation. Les établissements les plus proches étant situés à quelques kilomètres.

2275 Pour permettre au projet de répondre aux besoins de la population et ça au fil du temps, il est essentiel que la réglementation soit plus flexible sur ce point ainsi de souhaiter que la classe d'usage C-4-C soit permis sur l'ensemble du site.

2280 Troisièmement, la réglementation actuelle ne permet pas l'optimisation du potentiel de développement du terrain en raison de l'étroitesse du site, il y a peu d'options en ce qui concerne l'implantation des immeubles. Par exemple, il n'est pas permis à l'heure actuelle d'aménager des bâtiments en fond de lot. De plus, le règlement 07-017 oblige tous les commerçants à avoir une entrée sur la rue pour la clientèle. Ce qui implique en réalité l'aménagement de deux entrées par établissement ce qui est très difficile à gérer pour ce genre de commerce.

2285 En tant que développeur du projet commercial, nous devons nous assurer de la visibilité, de l'accessibilité et surtout de la viabilité de chacun des commerces tout en favorisant des déplacements sécuritaires et fluides qu'ils soient faits à pied, à vélo, en voiture ainsi que considérant les camions de livraison.

2290 C'est pourquoi nous avons dessiné un projet qui, nous croyons, répond aux besoins des commerçants et de la population locale en la matière.

Notons par exemple l'effort qui a été déployé au niveau de la voie d'accès pour les livraisons qui est localisée en périphérie du site le plus loin possible des résidences.

2295 L'intégration des normes applicables au développement du Faubourg Contrecoeur et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement représente selon nous une occasion de veiller à ses besoins tout en permettant une plus grande flexibilité pour répondre aux besoins futurs.

2300 Le volet commercial du Faubourg Contrecoeur s'insère dans un milieu dépourvu de commerces de proximité. Le pôle commercial le plus proche est celui de la Place Versailles à plus de deux kilomètres du quartier.

2305 De plus, la densité résidentielle relativement faible et la distance importante entre les quartiers et la station de métro Honoré-Beaugrand font en sorte que les résidents du secteur ont peu d'options de transport.

Ainsi les décisions d'aménagement doivent prendre en compte les besoins bien réels de la population. Ceci est surtout vrai pour la question du ratio de stationnement qui doit prendre en compte les besoins des jeunes familles, les personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

2310 Des centaines de personnes faisant partie de ces groupes ont élu domicile au Faubourg Contrecoeur ou habitent à proximité.

Il faut prendre en compte leurs besoins en matière de mobilité et d'accessibilité considérant qu'il peut être difficile de faire des courses en tant que piéton surtout lorsqu'il s'agit de l'épicerie.

2315 Ici le ratio de stationnement exigé par le Règlement 07-017 est trop restrictif considérant la population desservie et le peu d'options de transport dans le secteur.

2320 Un ratio de stationnement plus élevé permettra de mieux desservir la population tout en évitant que la clientèle se stationne dans les rues résidentielles avoisinantes.

Ceci étant dit, une plus grande accessibilité en voiture ne doit pas venir au dépend de la sécurité, de la convivialité des déplacements à pied ou à vélo.

2325 Sobeys travaille étroitement avec l'arrondissement depuis un an et demi pour concevoir un projet commercial viable, bien intégré et sécuritaire.

Des urbanistes, des architectes, des ingénieurs civils et des ingénieurs en circulation ont tous participé à la conception de ce projet qui a été présenté à la population le 21 juillet dernier.

2330 Notamment le parcours des camions de livraison a été pensé dans un souci de quiétude du voisinage.

2335 Tous les immeubles seront reliés entre eux et aux rues avoisinantes par un réseau de parcours piétonnier.

Une piste cyclable longera la rue de Contrecoeur et des supports à vélos sont prévus dans le projet.

2340 Enfin, la conception architecturale des bâtiments et les aménagements sur le terrain favorisent l'animation des façades donnant sur les voies publiques.

Le remplacement du Règlement 07-017 par une réglementation harmonisée à l'échelle de l'arrondissement nous permettra de mettre en œuvre cette révision.

2345 En conclusion, Sobeys évidemment est soucieux d'offrir à la population du Faubourg Contrecoeur un projet de qualité. Ainsi nous sommes favorables à l'initiative d'abroger le

Règlement 07-017 pour le remplacer par des dispositions intégrées au règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

2350

On se doit de revoir la réglementation pour s'assurer que cette dernière vise d'abord la qualité de vie des résidents. Sobey's Développement compte poursuivre son travail avec l'arrondissement et tous les intervenants pour livrer un projet commercial adapté aux besoins des résidents du Faubourg Contrecoeur.

2355

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2360

Très bien. Merci beaucoup Monsieur Héroux. Pouvez-vous ramener l'image que vous aviez avant s'il vous plaît.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2365

Ça va me faire plaisir.

LE PRÉSIDENT :

2370

On va vous aider au besoin.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2375

Si j'ai de l'aide, ça va bien aller.

LE PRÉSIDENT :

2380

Parce que le règlement, nous autres on le connaît pas mal mais l'image c'est la première fois qu'on la voit. Voilà. Je pense qu'on le voit bien. Voilà. Merci beaucoup.

LA COMMISSAIRE :

2385

On le voit bien. C'est beau.

LE PRÉSIDENT :

2390

Évidemment, la commission prend connaissance ce soir pour la première fois de cette image-là. Donc, on aura très peu de questions parce que ça aurait pu dans un autre contexte alimenter les échanges avec les citoyens si ça avait été disponible plus tôt, et pas seulement dans le cadre d'une assemblée publique convoquée par Sobeys, mais dans le cadre des consultations de l'Office.

2395

Alors ma question c'est: qu'est-ce que ça représente l'esquisse que vous nous montrez en termes d'état d'avancement, est-ce qu'on parle là uniquement d'intention générale ou bien donc si le concept de la localisation des commerces, les circulations, sont à peu près fidèles à vos intentions précises?

2400

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2405

C'est un portrait général, c'est assez fidèle et effectivement à nos intentions. Ce qui est certain c'est que la location étant donné que le projet n'est pas accepté encore ou la réglementation, il y a peu de commerces, en fait, il n'y a pas de commerce sur lesquels on a des ententes de signées, ne serait-ce que le IGA qui est le bâtiment A dans le fond là. Lui, c'est sûr qu'il appartient à Sobeys donc c'est facile à savoir, on comprend qu'il va être là. Mais c'est un portrait général qui devra être assez proche de – du final.

2410

C'est sûr que dans les autres bâtiments, dépendamment des locataires qui vont signer, il va avoir un petit peu d'adaptation à faire. Mais par exemple le IGA avec le toit vert, avec un quai de livraison fermé, on le voit à l'arrière, c'est peut-être pas évident mais il y a un quai de livraison là. Il va être fermé avec une porte.

2415

Le passage des camions qui va être le long de la carrière, tout ça c'est – ça va se faire comme ça là.

2420

Et ce qui pourrait arriver par exemple, je ne le sais pas là mais les bâtiments que ce soit ceux P-1, P-3 ou les autres, bien, pourraient changer un petit peu dépendamment des locataires qui vont être signés.

2425

LE PRÉSIDENT :

2430

Est-ce que vous bon, comme vous le savez après la consultation devant l'Office dont l'objet tient finalement en deux lignes c'est abroger le règlement existant, on en incorpore ensuite des dispositions dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

2435

Le projet de règlement de l'arrondissement qui va faire ça demeure à être rédiger donc il y a encore des étapes à venir.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2440

Hum, hum.

LE PRÉSIDENT :

2445

Est-ce que vous avez l'intention de demander des changements par exemple aux hauteurs permise actuellement dans le plan d'urbanisme et la réglementation?

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2450

De mémoire, les hauteurs posent pas de problèmes parce qu'au niveau – la hauteur pose pas de problèmes. C'est tous des bâtiments d'un seul étage.

LE PRÉSIDENT :

2455

O.K. Donc, vous fonctionnez à l'intérieur des paramètres actuels?

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2460

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2465

Madame Casara.

LA COMMISSAIRE :

2470

C'est bien beau.

LE PRÉSIDENT :

2475

Très bien, écoutez on prend acte – on vous remercie de votre présentation. On vous remercie même d'ajouter des éléments à notre réflexion.

**M. GUY HÉROUX :
DE SOBEYS**

2480

O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2485

Merci, Monsieur Héroux. Et assurez-vous de déposer votre présentation, ces esquisses-là, oui. Merci.

Alors c'est ce qui met fin à la séance de ce soir, qui met fin également à l'audience sur le projet de règlement relatif au site Contrecoeur.

2490

Le travail maintenant, c'est nous qui allons continuer à le faire en tenant compte donc de l'information qu'on a recueillie mais aussi beaucoup des préoccupations que vous avez partagées avec nous dans vos mémoires et dans vos interventions de ce soir.

2495

Notre rapport sera présenté aux élus municipaux au terme de notre travail donc par la présidente de l'Office et sera rendu public dans les 15 jours suivants. Et je vous rappelle que notre Office a un rôle consultatif et que la décision continuera d'appartenir aux élus.

2500

Alors je vous remercie. Je remercie les gens qui ont soutenu nos travaux. Je remercie la sténographe, le responsable du son, le personnel de l'Office, les représentants de l'arrondissement.

Et là, j'ouvre une parenthèse pour demander si vous aviez des rectifications à exercer? Non, très bien. Merci. Désolé de vous avoir oublié au début.

2505

Merci surtout à tous les citoyens qui sont venus autant en première partie qu'en deuxième partie. Vos contributions sont essentielles au travail que nous on poursuit maintenant.

2510 Alors je vous remercie aussi de votre courtoisie et votre patience et je vous souhaite une
bonne fin de soirée.

FIN

2515

2520 Je soussignée, CINDY LAVERTU, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office
que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis
par moi au moyen du sténotypie, le tout selon la loi.

ET J'AI SIGNÉ :

2525

Cindy Lavertu

CINDY LAVERTU, s.o.

Membre du tableau des sténographes officiels