

| <b>Mandaté : Conseil de quartier de Duberger-Les Saules</b>  |  | <b>No de dossier : R.C.A.2V.Q. 315</b>   |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
|--|--|--|----|---|----|---|----|---|------------|---|--------------|----------|---|--|
| <b>1. Date, événement et lieu</b><br>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/><br>Demande d'opinion et consultation LAU <input type="checkbox"/><br>Tenue le 8 septembre 2021 en visioconférence   | <b>2. Origine</b><br>Conseil municipal <input type="checkbox"/><br>Conseil exécutif <input type="checkbox"/><br>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/><br>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/> | <b>3. Objet</b><br><i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 228 676, 1 228 681, 1 228 682 et 2 142 985 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 315 Réf. : <u>Projet de développement résidentiel sur Père-Lelièvre</u></i> |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <b>4. Présences</b>  |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <p><b>Membres avec droit de vote :</b><br/>         Mesdames Dominique Tremblay, Valérie Harton et Maryse Beaulieu<br/>         Messieurs Hervé Landri et Mahmoud Mohanna</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b><br/>         Mme Alicia Despins, conseillère, district électoral de Vanier-Duberger<br/>         Mme Dominique Tanguay, conseillère, district électoral des Saules</p> <p><b>Personnes-ressources :</b><br/>         Mme Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale<br/>         M. Félix Boudreault, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement</p> <p><b>Coordination de la consultation et préparation du rapport :</b><br/>         Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne</p> |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <b>5. Informations présentées</b>  |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Présentation du projet de Règlement R.C.A.2V.Q. 315 par la personne-ressource.</li> <li>Les administrateurs ont été informés des commentaires reçus lors de la consultation publique écrite.</li> </ul>   |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <b>6. Recommandation du mandaté</b>  |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <p>Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée des lots numéros 1 228 676, 1 228 681, 1 228 682 et 2 142 985 du cadastre du Québec, R.C.A.2V.Q. 315</p>   |  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <b>7. Options soumises au vote</b>   |  | <b>Description des options</b>   |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>5</b></td> </tr> </tbody> </table>   | Option   | Nombre de votes  | A. | 4 | B. | 0 | C. | 1 | Abstention | 0 | <b>Total</b> | <b>5</b> | <p><b>Option A</b> – Accepter la demande, soit : recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification;</p> <p><b>Option B</b> – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p><b>Option C</b> – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'accepter, mais avec des demandes particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fournir davantage d'information sur l'impact sur la circulation du projet</li> </ul> |  |
| Option   | Nombre de votes  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| A.   | 4  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| B.   | 0  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| C.   | 1  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| Abstention   | 0  |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |
| <b>Total</b>   | <b>5</b>   |  |    |   |    |   |    |   |            |   |              |          |   |  |

## 8. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 3

Nombre d'intervenants : 2

En raison de la crise sanitaire, la consultation publique en vertu de la LAU s'est tenue en ligne du 27 août au 10 septembre 2021. Cette consultation en ligne fera l'objet d'un rapport de consultation distinct.

## 9. Questions et commentaires du conseil d'administration

- Une administratrice exprime des inquiétudes quant à la disponibilité de stationnements pour les futurs résidents. Elle souhaite savoir s'il est inclus dans le bail ou s'il est payant, pour éviter une situation comme il s'en vit dans d'autres secteurs où les résidents de complexes locatifs se stationnent dans les rues avoisinantes plutôt que dans un stationnement privé.

**Réponse du promoteur** : la Ville a imposé un ratio de 1,3 cases de stationnement par unité résidentielle, c'est-à-dire une quantité plus élevée que les normes maximales habituelles. En somme, une case de stationnement est incluse par unité (appartement) et, si les clients ont besoin de cases supplémentaires, ce sera demandé avant de signer le bail et il y aura des frais additionnels inclus dans le bail. Il faut savoir que le stationnement sur le boulevard Père-Lelièvre est interdit et la clientèle ne pourra se stationner sur un terrain privé. ~~Il pourrait y avoir du stationnement sur rue sur petit Père-Lelièvre (voir rectification ci-bas)~~, cependant, les autres stationnements sur rue sont assez loin, ce qui peut décourager à utiliser ces stationnements (situation voulue), car c'est désagréable de stationner à 500 mètres du lieu de résidence. Les futurs clients auront donc à réfléchir, avant de signer un bail, à leurs besoins en matière de stationnements et à déterminer si ce qui leur est offert répond à leurs besoins.

**Rectification de la Ville** : le stationnement ne sera pas permis sur le tronçon « Petit Père-Lelièvre ».

- Une administratrice demande à connaître l'impact prévu sur la circulation sur Père-Lelièvre de ce projet immobilier.

**Réponse du promoteur** : de mon expérience, on a la chance d'avoir le petit boulevard Père-Lelièvre pour avoir une meilleure fluidité dans la gestion des entrées et sorties du projet. Ce tronçon est présentement sous-utilisé par les résidents locaux situés à l'ouest. Le feu de circulation permettra d'éviter qu'il y ait un flux de circulation en même temps. Également, le fait que le projet soit situé très près d'une autoroute est un avantage, car les véhicules ne circuleront pas sur des petites rues pour rejoindre l'autoroute.

**Réponse de la Ville** : le projet est situé proche des bretelles, donc l'impact de la circulation sur le quartier est vraiment minimal.

- Une administratrice trouve qu'il s'agit d'un projet très gros pour ce petit coin de rue, amenant une grande quantité de voitures (383 voitures) qui vont sortir de ce complexe vers petit Père-Lelièvre, alors qu'on parle de bâtiments de haut gabarits (12 étages, 8 étages). Elle veut savoir si ces constructions répondent à des besoins dans Duberger?

**Le promoteur** montre à l'écran le plan en coupe. « Il y a une gradation de hauteur vers l'autoroute, avec aucun voisin immédiat à qui cela fera de l'ombrage. La hauteur des bâtiments permet d'apprécier le paysage environnant, alors que le projet se situe en bordure d'autoroute et réduit des nuisances en lien avec l'autoroute. Les unités adossées à l'autoroute auront un traitement spécial au niveau de l'architecture pour limiter les impacts du bruit. Les besoins étaient là pour construire ces logements, sinon je n'aurais aucun intérêt à investir dans ce projet s'il n'y avait pas de demande. Des évaluations ont été faites pour identifier les besoins et les gabarits. Le site est voué à ce type de projet, de même, des logements neufs à Duberger, il n'y en a pas présentement, donc c'est intéressant d'offrir un autre type de logement à la clientèle dans un parc résidentiel plus âgé.

- Une administratrice demande à connaître le type de clientèle visée par ces logements.

**Réponse du promoteur** : ce n'est pas du haute-gamme avec des prix exorbitants; on vise la clientèle typique en mesure de se payer du logement neuf, entre 900-1500\$, dépendamment de la grandeur de l'unité et de sa position dans l'immeuble.

- Un administrateur demande à connaître la période de construction (début, durée).

**Réponse du promoteur** : pour le bâtiment B, 13 mois, et le bâtiment C, environ 16 mois. Ils seront livrés à un an d'intervalle, alors que le C débutera plus tard que le B. Le B sera livré un an avant le C. Selon la disponibilité des matériaux et de la main d'œuvre, alors que l'on connaît une période compliquée, on prévoit débuter la construction à l'été 2022 ou 2023.

- Une administratrice demande à savoir où se situera l'entrée et la sortie du sous-terrain, pour une question de fluidité de la circulation aux heures de pointe.

**Réponse du promoteur** : [montre à l'écran] inévitablement, les automobilistes devront passer à un feu de circulation, ce qui va contribuer à la fluidité.

- Une administratrice s'inquiète des impacts sur la rivière de la construction du complexe.

**Réponse du promoteur** : il y a une marge de recul de 20 mètres et des exigences très strictes par rapport à ce que l'on peut faire dans cette emprise, donc il n'y a pas de déblais ni de remblais possibles dans cette marge. Il y aura des mesures de mitigation pour éviter que des matériaux de construction se retrouvent dans la rivière pendant la période de construction. En ce moment, il n'y a pas de contrôle des ruissellements et lors de fortes pluies, l'eau ruisselle vers la rivière avec des sédiments. Avec le projet, théoriquement, on améliore la qualité environnementale car on vient remettre aux normes la situation qu'il y a en ce moment. Pour obtenir un permis de construction, on devra faire un plan et démontrer à la Ville que nous contrôlons nos eaux de surface.

- Une administratrice s'inquiète de la disponibilité de places dans le réseau scolaire avec les familles nouvellement résidentes.

**Réponse du promoteur** : je n'anticipe pas la venue de beaucoup de familles.

**Réponse de la Ville** : c'est aux commissions scolaires d'identifier les besoins et de trouver les places nécessaires pour scolariser les nouveaux élèves du secteur.

- Une administratrice demande à savoir si davantage de services suivront la venue de ces projets immobiliers. De manière générale, trois administrateurs plaident pour que ces projets immobiliers soient insérés dans une vision d'aménagement et de revitalisation du quartier de Duberger afin de démontrer la cohérence du projet avec les besoins du secteur. Cela permettrait au conseil de quartier de mieux se prononcer sur les projets qui lui sont soumis. Il y a également une préoccupation de garder de l'espace pour l'ouverture de petits commerces et infrastructures sportives.

**Réponse de la Ville** : la ville grandit et se développe et il y a toujours plus d'habitants. Il y a une préoccupation à densifier de manière intelligente, notamment les artères principales comme Père-Lelièvre. Nous sommes en mesure de gérer les besoins futurs suite à l'implantation de ces projets résidentiels. Nous calculons aussi que l'arrivée de ces projets encouragera l'ouverture ou le maintien de petits commerces de proximité, car ça amène de la clientèle. L'offre de services de commerce pour le moment est suffisante dans les alentours de ce projet. Il n'y aura pas d'usage commercial pour ce projet résidentiel en particulier car il n'y a pas la place suffisante pour le trafic supplémentaire que ça impliquerait. Il n'y a pas de vision d'aménagement en tant que tel dans Duberger ou les Saules (comparativement à Wilfrid-Hamel-Laurentienne). Il y a, malgré tout, des critères d'analyse des urbanistes en aménagement du territoire qui connaissent très bien le secteur et donc un exercice est fait pour analyser à savoir si ce projet peut s'insérer dans le quartier. Il s'agit d'un bon emplacement pour quelqu'un qui veut résider dans ce secteur-là, avec plusieurs services à proximité (Métrobus, jardin communautaire, maison des jeunes, écoles primaires, etc.). Également, il faut se rappeler qu'un atelier d'échanges avait été tenu en amont du processus règlementaire, moment durant lequel les citoyens ont pu exprimer leurs craintes, aspirations et suggestions pour le projet et le secteur et qu'il n'y avait pas eu de commentaires négatifs à ce moment-là, ce pourquoi le projet avait continué de cheminer vers le processus formel de modification règlementaire.

## 10. Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l'Arrondissement des Rivières

### Approuvé par :

Signé

Dominique Tremblay  
Présidente  
Conseil de quartier de Duberger-Les Saules

20 septembre 2021

### Préparé par :

Signé

Alexandra Mauger  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne

14 septembre 2021