Compte-rendu de la rencontre du comité de suivi Faubourg Pointe-aux-Prairies (FPAP)

Mercredi, le 10 novembre 2010 de 17h45 à 20h45.
Rencontre ayant eu lieu au Centre Boscoville

Étaient présents :

Caroline Bourgeois (animation) - *Conseillère municipale*
Sébastien Otis (prise de notes) - *Responsable du soutien aux élus*
Chantal Rouleau - *Mairesse de l'arrondissement RDP – PAT*
Michael Vadacchino - *Chef de cabinet*
Mario Blanchet - *Conseiller municipal*
Julien Lauzon - *Conseiller en développement – habitation, arrondissement RDP – PAT*
Laurent Gravel - *Chef de division-Ingénierie, RDP – PAT*
Jean Marc Beaulieu - *Constructeur Habitations Beaux-Lieux*
Rheal Dallaire - *Promoteur du Projet Faubourg Pointe-aux-Prairies*
Isabelle Gagnon - *Directrice au marketing Faubourg Pointe-aux-Prairies*
Claude Fauteux - *Citoyen*
Antonio Iannalfo - *Citoyen*
Alexandre Hamilton - *Citoyen*
Charles Coriveau - *Citoyen*
Suzie Fortin - *Citoyenne*
Mélanie Deguire - *Citoyenne*
Chantal Hainault - *Citoyenne*

Point 1 - Lecture et adoption de l'ordre du jour
Ordre du jour adopté.

Point 2 – Tour de table (présentations)

Point 3 – Mandat du comité

CONTEXTE DE LA RENCONTRE

Chantal Rouleau insiste sur le fait que le rôle du présent comité est dans un premier temps de contribuer au dialogue entre les différentes parties impliquées dans la réalisation du projet Faubourg Pointe-aux-Prairies (FPAP). Dans un second temps, l'arrondissement juge essentiel que tant les citoyens résidents du Faubourg, ceux non-résidents du projet, le promoteur de FPAP et l'arrondissement (Ville de Montréal, arrondissement Rivière des Prairies - Pointe-aux-Trembles) parviennent à trouver des solutions afin d'éliminer les sources d'incompréhension et les divergences de perceptions face au projet FPAP. Ainsi, il est fondamental que les différents interlocuteurs trouvent des solutions allant dans le sens des préoccupations et intérêts de tous et chacun. Enfin, il revient aux participant(e)s de cette rencontre de décider du contenu des rencontres futures du comité.

COMPTE RENDU DES RENCONTRES

Il est à noter que le compte-rendu des différentes rencontres sera mis en ligne et donc accessible via internet aux membres et non-membres du présent comité de suivi.

Point 4 – État d'avancement des travaux (travaux publics et DAUSE)

Direction de l'urbanisme

Julien Lauzon, urbaniste et conseiller en développement à la ville de Montréal, effectue une présentation du projet avant de répondre à des questions venant des citoyens.

M. Lauzon juge essentiel de rappeler le contexte initial du projet FPAP. Au départ, l'arrondissement a travaillé sur un protocole d'entente relativement aux infrastructures. Ce protocole prévoyait six phases devant être préparées. Le projet démontrait une forte préoccupation vis-à-vis d'aspects sociaux, écologiques et environnementaux. La reprise du projet, par le promoteur actuel, est conforme avec l'esprit initial du projet.

Il est demandé à M. Lauzon combien d'unités seront construites au total dans le projet FPAP. Ce dernier affirme qu'entre 500 et 600 unités ont fait l'objet de signatures pour les 6 premières phases. Le projet envisagé par le premier promoteur envisageait pour sa part jusqu'à 13 phases, soit autour de 1200 unités.

Par la suite, il est évoqué que l'aspect de certaines des unités actuellement construites diverge de celles initialement prévues (notamment, le cas des jumelés). M. Lauzon répond que les modifications structurales respectent le cadre du projet pour lequel des approbations sont toujours données une phase à la fois. Il est essentiel de garder à l'esprit que les bâtiments récemment construits respectent certains standards vis-à-vis du projet initial. Chacune des phases est pour nous conforme à la fois au cadre initial et à la vision d'ensemble du projet.

M. Dallaire, actuellement promoteur du projet FPAP, justifie la modification structurale apportée à certaines constructions à partir des arguments suivants. Premièrement, le contexte économique d'aujourd'hui diffère de celui en vigueur au moment du projet initial. En ce sens, il est plus difficile aujourd'hui de vendre des unités à plus d'un million de dollars. M. Dallaire affirme devoir composer avec un spectre d'acheteurs plus large que ce qu'avait envisagé le premier promoteur. Autrement dit, il doit chercher à rejoindre une gamme plus large d'acheteurs potentiels. Deuxièmement, il rappelle qu'il y avait la présence de jumelés dans le protocole initial. Les jumelés ne représentent donc pas un élément nouveau. Enfin, M. Dallaire évoque qu'il a une réelle préoccupation de maintenir le look du projet initial. En ce sens, il mentionne que bon nombre des

modifications apportées au projet font l'objet de négociations constantes entre lui et la Division de l'urbanisme.

Suite à l'intervention de M. Dallaire, il est mentionné par Madame Fortin que certains résidents du FPAP ne respectent pas la servitude environnementale à l'arrière de leur terrain. M. Dallaire intervient sur la question de la servitude en arrière de terrain. Il précise que cette servitude, imposée par le premier promoteur, n'a pas de portée juridique, et donc contraignante, pour les propriétaires. Ne pouvant rien faire pour les unités vendues par le premier promoteur, il ne perçoit pas comme nécessaire le fait d'imposer une mesure semblable à ses futurs acheteurs. D'ailleurs, M. Dallaire estime que cette servitude représente une contrainte importante et inutile pour l'aménagement du terrain des futurs propriétaires. Madame Fortin acquiesce à la difficulté de vente qu'engendrait cette servitude de trois mètres. Cependant, elle demande à la mairesse, à titre de compromis, que l'arrondissement adopte un règlement qui obligera les citoyens à planter un certain nombre d'arbres sur leur terrain. Ce nombre devrait respecter le ratio (# d'arbre/m²) prévu au contrat de l'ancien promoteur.

Toujours à propos de la question de la servitude, M. Lauzon précise qu'il n'est pas rare que des promoteurs dotent leurs projets de servitudes. Toutefois, c'est surtout au niveau des aspects architecturaux que l'on retrouve ce type de mesures. Il réaffirme (en réponse à madame Hainault) que la question de la servitude (à l'arrière du terrain) relève du promoteur précédent et non de la municipalité.

M. Dallaire tient à revenir sur la préoccupation manifestée vis-à-vis de l'abatage d'arbres. Il affirme que le projet FPAP avait dès le départ un souci de demeurer conforme avec la forte dimension environnementale du projet. Le fait de doter la phase cinq d'un important parc manifeste le désir de respecter la consigne 53% du milieu devant être doté d'une forêt.

Sur un autre registre, il est évoqué que certains propriétaires d'unités du FPAP sont préoccupés par une possible dépréciation de la valeur de leur propriété. Les citoyens croient que la construction de bâtiments plus petits que ceux prévus à l'origine (+ou- 21 pieds contre 24 pieds au départ) a un possible impact sur la valeur des propriétés. Sur ce point, M. Fauteux affirme que tout en étant conforme avec le projet initial, certaines des constructions actuelles doivent rejoindre un éventail plus large d'acheteurs. Cela étant dit, aucun compromis n'a été fait sur le produit qui demeure de qualité et répond à de hauts standards. Il rappelle que l'ensemble des constructions respecte la réglementation.

Direction des travaux publics

M. Laurent Gravel, de la Direction des travaux publics, présente un aperçu du travail effectué au niveau des infrastructures. Ce faisant, il rappelle la procédure suivie dans tout type de projet de cette nature par les employés de sa direction. En égouts, aqueducs, etc.; phase deux : l'éclairage, les bordures de trottoir et notamment le pavage; phase trois : asphaltage final, etc.). M. Hamilton s'interroge sur la prise en considération d'éléments extérieurs au projet, mais sur lesquels ce

dernier a un impact. En ce sens, il tient à attirer notre attention sur les problèmes de circulation que peut (et qu'occasionne déjà) le projet FPAP. Il est à noter que sa préoccupation est partagée par d'autres citoyens. Un document montrant le type de véhicule circulant sur la rue Armand Chaput est présenté. Ce document permet de voir l'heure de passage des véhicules ainsi que leur vitesse.

M. Lauzon confirme qu'il y a toujours une étude de circulation effectuée avant tout projet. M. Gravel ajoute qu'il sera vérifié si la Ville de Montréal, avant la création même des arrondissements, a mené ce type d'étude. De plus, il avance que le comité de circulation a discuté d'une consultation avec le promoteur en vue d'effectuer un véritable plan de circulation pour le secteur. Un citoyen fait remarquer que le développement du réseau routier en périphérie du projet aurait pour avantage d'apaiser les problèmes de circulation en plus d'être un argument de vente pour le promoteur (accessibilité aux grands axes routiers).

M. Lauzon fait remarquer que, dès le départ du projet FPAP, une préoccupation vis-à-vis de l'environnement a conduit la Ville de Montréal à empêcher le premier promoteur de développer certains aspects du projet initial pour faciliter la circulation.

Toujours en ce qui a trait à la circulation, M. Hamilton demande s'il y a eu une demande du promoteur afin de modifier le zonage du terrain appartenant à Metro. Ce serait là une option pour apaiser la circulation. M. Lauzon rétorque qu'aucune demande n'a été faite en ce sens.

Point 5 – État d'avancement des travaux (promoteur)

Perspective du promoteur

M. Dallaire affirme que le climat économique l'a amené à devoir offrir des alternatives aux clients potentiels, et ce, tout en maintenant la vocation et l'esprit du projet. Il est en désaccord avec le premier promoteur sur certains aspects du projet (FPAP). En effet, il ne croit pas que la vente d'unités à deux millions soit un élément pouvant figurer dans la version actuelle du projet.

Point 6 – Questions des citoyens

Sous forme de tour de table, les citoyens sont invités à s'exprimer et à poser des questions sur le projet FPAP.

Madame Fortin demande s'il est possible de faire en sorte que les travaux respectent les heures fixées à cet effet. Actuellement, il y a livraison d'équipement lourd pendant la nuit et certains travaux sont même effectués le samedi matin. Il est demandé que les samedis et dimanches soient exempts de travaux et que l'horaire de construction revienne de 7h à 19h sur semaine. De plus, elle mentionne qu'il y a un réel problème de stationnement et de circulation à certains endroits (donnant l'exemple de sa rue où la circulation est face à face due à la permission de stationnement des deux côtés de la rue). M. Hamilton soutient cette

affirmation et revient sur la problématique de la circulation qui risque de perdurer et de s'amplifier dans les prochaines années. Madame Fortin demande à la Ville d'adopter un règlement en lien avec la plantation d'arbres sur le terrain des citoyens.

M. Iannalfo avance que les résidents du secteur sont «des oubliés du transport en commun». Il trouve peu concevable que le trajet pour se rendre à la station de métro Radisson prenne 45 minutes. À ce, M. Gravel répond que la STM doit prendre part au dossier du FPAP. Il affirme que le présent comité de suivi peut travailler sur la question du transport public dans le secteur. Il est demandé d'améliorer le transport sur semaine, mais également la fin de semaine (actuellement presque inexistant). Monsieur Iannalfo précise qu'il ne faut pas se fier au train de l'Est, car ce dernier risque d'arriver plein.

Fortement préoccupée par la coupe d'arbres, Madame Hainault estime que le maximum d'arbres devrait être préservé. Il est essentiel de maintenir un minimum de forêt naturelle, c'est une préoccupation importante des résidents pour leur qualité de vie. Elle souligne la proximité de l'autoroute 40 et le fait que les arbres agissent à titre d'écran protecteur contre le transport du bruit occasionné par l'autoroute. M. Lauzon évoque que la municipalité plante chaque année des arbres dans chacun des projets comme le FPAP (i.e. sur le domaine public). Il est cependant souligné qu'il y a une différence entre planter un jeune arbre et conserver un arbre plus que mature. Enfin, des réserves quant au choix des arbres du premier promoteur du projet FPAP sont exprimées par une citoyenne. Certains arbres semblent fragiles (voir dans une situation précaire puisqu'étant atteint d'une maladie, ils contamineront les autres très rapidement). Il y a un problème d'homogénéité des arbres plantés par le premier promoteur.

M. Corriveau affirme qu'il est important de rendre le projet actuel plus conforme au projet initial. De son avis, il ne fait pas de doute que la présence de semi-détachés est un élément étranger au projet développé par le premier promoteur.

Tout en estimant que le FPAP est un «beau projet», M. Hamilton affirme qu'il est impératif de s'attaquer au problème de la circulation. Il faut dès aujourd'hui envisager ce problème dans une perspective de long terme. Le FPAP génèrera un achalandage croissant sur le réseau routier du secteur. À cela il faut ajouter que la condition de la rue Armand-Chaput (rue de macadam) présente un danger pour les citoyens. Il faudrait songer à corriger la situation dès maintenant afin d'anticiper des problèmes pour la sécurité publique.

Point 7 – Varia

Mme Bourgeois s'engage à ce que le compte-rendu soit distribué à tous. Les modifications ou rectifications y seront apportées suite à la réception de vos commentaires.

La prochaine rencontre du comité de suivi (date préliminaire à confirmer) est fixée au 2 février 2011. Les rencontres suivantes auront lieu sur une base plus fréquente (à toutes les six ou huit semaines).

Au terme de la rencontre, la mairesse de l'arrondissement, Chantal Rouleau remercie les citoyens ainsi que le promoteur pour leur participation au comité. Elle réitère la volonté de l'arrondissement Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles de faciliter le dialogue entre les différentes personnes impliquées dans le projet FPAP de manière à ce que des solutions concrètes rejoignent les préoccupations de tous et chacun.