

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission
Mme CLAUDIA ATOMEI, commissaire ad hoc
M. ARLINDO VIEIRA, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR LE
PROJET IMMOBILIER ÎLOT SAINTE-CATHERINE OUEST ET LE
PROJET DE MODIFICATION DES HAUTEURS AU VILLAGE SHAUGHNESSY**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 15 septembre 2020, 19 h
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 15 SEPTEMBRE 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMISSION, Mme Marie Leahey	1
---	---

QUESTIONS ÉCRITES:

M. Derek Robertson	6
M. Francesco Curto	10
M. Sébastien Lucero.....	11
M. Robert Boisvert.....	13
Mme Chantal Rivest	15
M. Harald Kaltz	18
M. Louis Rastelli	20
Mme Maude Landreville	27
Mme Chantal Rivest	27
Mme Caroline Nabozniak	30
M. Francesco Curto	35
M. Pierre-Alain Cotnoir	37
Mme Claire Adamson	37
M. Jayson Duclos-Charest	41
Mme Caroline Nabozniak	42
M. Craig Steinberg.....	43
Mme Maude Landreville	44
Mme Claire Adamson	47
Mme Chantal Rivest	48
M. Robert Boisvert.....	50
M. Francesco Curto.....	50
M. Rielle Lévesque	51
M. Serge Émond.....	54

PAUSE et REPRISE

QUESTIONS TÉLÉPHONIQUES:

M. Jean-Yves Bourdages	56
Mme Rose-Marie Diana.....	62
Mme Maryse Chapdelaine	64
M. Robert Hajaly	69
M. François Nobert	73
M. Derek Robertson	78
Mme Maryse Chapdelaine	82

QUESTIONS DE LA COMMISSION 86

MOT DE LA FIN 96

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme MARIE LEAHEY, présidente de la commission :

5 Bonsoir et bienvenue à cette séance virtuelle de questions et de réponses qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le *Projet immobilier de l'îlot Sainte-Catherine Ouest, ainsi que sur les modifications au plan d'urbanisme dans l'arrondissement de Ville-Marie.*

10 La séance se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire. This meeting will be conducted in French, but if you wish to ask a question or address the Commission in English, you are welcome to do so.

15 Je vous remercie au nom de l'Office de consultation publique de Montréal de votre présence virtuelle avec nous et de l'intérêt que vous portez à nos travaux, et ce, malgré les défis posés par la pandémie en cours. Sachez que toutes nos activités se tiennent en conformité avec toutes les règles gouvernementales et normes sanitaires qui s'appliquent.

20 Avant d'expliquer le déroulement de la soirée et de rappeler notre mandat, permettez-moi de me présenter ainsi que les personnes qui m'accompagnent.

25 Je m'appelle Marie Leahey, je suis commissaire à l'Office et j'agirai également comme présidente dans cette commission. Je suis secondée par deux autres commissaires, mes collègues madame Claudia Atomei et monsieur Arlindo Vieira. Nous sommes appuyés dans nos travaux par monsieur Akos Verboczy qui est secrétaire-analyste.

30 À nos côtés sont également présents des représentants de la Ville de Montréal et du promoteur. Je leur donnerai la parole dans quelques minutes pour qu'ils puissent se présenter à leur tour.

30 L'Office de consultation publique est une organisation neutre et indépendante. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière.

Les commissaires sont indépendants, ils ne sont ni des élus ni des fonctionnaires de la Ville.

35 Aussi, tous les membres de la commission sont liés par un code de déontologie dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

40 Comme toutes les consultations de l'Office, celle-ci est avant tout destinée aux citoyennes et citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les questions susceptibles de modifier leur cadre de vie et de faire valoir leur opinion, dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

 Je rappelle que les rapports de l'Office ont une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus de la Ville.

45 Quelques mots maintenant sur l'objet de notre consultation. Le 24 février dernier, le Conseil municipal a adopté un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Celui-ci propose des modifications à la densité et aux limites des hauteurs de construction autorisée dans le secteur du village Shaughnessy de l'arrondissement de Ville-Marie.

50 Ce mandat implique également l'examen du projet immobilier Îlot Sainte-Catherine Ouest, situé entre les rues Saint-Marc et du Fort, entre les adresses 1920 et 1946, Sainte-Catherine Ouest.

55 Le promoteur du projet, Placements Sergakis, a déposé une demande afin d'obtenir un certificat d'autorisation de démolition et une approbation d'une construction en surhauteur.

60 Nous sommes aujourd'hui réunis avec vous pour une deuxième fois dans le cadre de cette consultation. Le 10 août dernier, nous avons pu entendre les présentations du promoteur et de la Ville de Montréal. Il y a eu près de 400 visionnements des vidéos de présentation où ils expliquaient en détail les modifications du plan d'urbanisme ainsi que le projet immobilier proposé.

 Vous pouvez toujours prendre connaissance de ce document ainsi que de l'ensemble de la documentation qui est déposée sur le site Internet.

65 Le 10 août, nous invitons les citoyens et les citoyennes à envoyer leurs questions concernant l'objet de cette consultation. Celles-ci pouvaient être adressées soit aux représentants de la Ville, soit au promoteur. Ceux-ci y répondront dans quelques minutes.

70 Dix-sept citoyens nous ont envoyé des questions d'avance. Nous les poserons en priorité. Une fois ces questions épuisées, il vous sera possible de poser des questions additionnelles en direct ce soir, par téléphone. Je vais vous donner le numéro à appeler un peu plus tard.

75 Comme à l'habitude, en tant que commissaire, nous pourrions demander des précisions et des clarifications quant aux réponses données et nous nous réservons la possibilité de poser des questions additionnelles plus tard dans la soirée, une fois les questions des citoyens épuisées.

80 Par ailleurs, si les représentants de la Ville ou du promoteur sont dans l'impossibilité de fournir une réponse séance tenante, ils devront la fournir dans les prochains jours. Leurs réponses seront disponibles sur notre site Internet.

85 Je rappelle que ce soir n'est pas encore le moment de donner votre opinion. Il s'agit d'une séance de questions et de réponses qui a pour but de permettre aux citoyennes et citoyens d'obtenir toute l'information possible sur l'objet de la consultation.

90 La période pour donner son opinion débutera dès demain et se poursuivra jusqu'au 15 octobre. Plusieurs méthodes s'offrent à vous pour donner votre opinion.

95 Comme vous le voyez à l'écran, je l'espère, parce que moi, mon écran il ne bouge plus, vous pourrez nous laisser votre opinion sur une boîte vocale, nous donner votre opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes sur notre site Internet, ou nous envoyer un mémoire écrit, peu importe votre choix.

100 Vous pouvez présenter votre opinion devant les commissaires lors d'une audition des opinions, soit par vidéo-conférence, soit par téléphone. Prenez rendez-vous auprès de monsieur Gilles Vézina au numéro à l'écran. La date limite pour vous inscrire est le 1^{er} octobre.

105 Je viens de vous donner un échéancier avec beaucoup de dates, des façons de faire. Rassurez-vous, vous allez trouver toutes ces informations sur le site.

110 Finalement, à la suite des séances d'auditions, la commission procédera à l'analyse de toutes les opinions soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations à la mairesse et au comité exécutif de la Ville de Montréal. Ce rapport sera rendu public deux semaines plus tard.

105 Pour donner vos commentaires sur cette démarche exceptionnelle pendant la pandémie, l'Office vous invite à nous donner votre avis en répondant à un court questionnaire en ligne que vous trouverez également sur notre site Internet.

110 Je vais maintenant donner la parole aux représentants de la Ville et au promoteur afin qu'ils se présentent ainsi que les personnes ressources qui les accompagnent. Ce sont ces personnes qui répondront à vos questions ainsi qu'aux questions de la commission.

115 Alors, j'inviterai les représentants de la Ville à se présenter, s'il vous plaît, brièvement, ainsi que vos personnes ressources si vous en avez dans la salle.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

120 Bonjour. Jean-François Morin, chef de division à l'urbanisme à l'arrondissement de Ville-Marie. Je suis accompagné de Bruno Collin, chef d'équipe à l'arrondissement Ville-Marie également et Charlotte Horny, conseillère en aménagement à l'arrondissement de Ville-Marie, division de l'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

125 Avez-vous des personnes ressources?

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

130 Non.

LA PRÉSIDENTE :

Non.

135 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Parfait.

140 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Pas pour ce soir.

LA PRÉSIDENTE :

145 D'accord. J'inviterais, s'il vous plaît, l'équipe du promoteur s'il vous plaît, à se présenter.

M. MAXIME FRAPPIER :

150 Oui. Bonsoir. Mon nom est Maxime-Alexis Frappier, associé responsable de l'Agence ACDF Architecture qui œuvre ici, dans ce projet-ci en consortium avec NEUF architectes. Je suis accompagné de mon associé Joan Renaud qui a travaillé à la conception du projet et Antoine Cousineau associé NEUF aussi qui est responsable chargé de projet. Je me nomme Maxime Frappier, je l'ai dit? Oui, peut-être.

155 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

Bonsoir. Glen Castanheira, porte-parole du groupe Placements Sergakis.

LA PRÉSIDENTE :

160 D'accord. Merci. Pour faciliter le déroulement de la soirée, les questions envoyées d'avance ont été regroupées par sujet et parfois résumées. Par contre, nous les commissaires en avons pris bonne connaissance. Le libellé exact des questions sera disponible sur notre site Internet dès demain et sera également remis aux représentants de la Ville et du promoteur.

165 Je souligne que les intervenants n'ont pas reçu les questions d'avance, comme c'est le cas lors de nos soirées d'information régulières, plus traditionnelles.

170 Je vais passer maintenant la parole à madame Brunelle Bourque, responsable de la logistique à l'Office qui se chargera de faire la lecture de ces questions. Alors, j'inviterais madame Bourque à faire entendre la première question.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

175

Bonsoir. Alors, notre premier intervenant se nomme Derek Robertson et le thème sur le changement des hauteurs et densités. Cette question est en anglais.

180

« Perhaps I have misinterpreted the documentation and video, but I sincerely don't see the reasoning, nor the rationale to mix a single project request with a complete rethink of a whole neighbourhood.

I find it unjust and perhaps disadvantageous to the developers' project, obliging this project to be the example for the neighbourhood.

185

If the project fails to pass, it becomes a de facto « fait accompli ». The lower height and density restrictions will win the day. Therefore, a rejection of this project is a rejection of the potential plan for the sector.

190

- *Why does the Ville de Montréal oblige an OCPM process for a single project zoning change?*
- *Why did the Ville of Montréal not just do the single project hearing?*
- *Why did the City not put forth a separate effort for a general PPU area consultation by itself?*
- *And why did you wait for this project to be deposed and then decide to put both aspects within one hearing process? »*

195

LA PRÉSIDENTE :

Je demanderais aux représentants de la Ville de répondre, s'il vous plaît.

200

M. BRUNO COLLIN :

Oui. Bonsoir. Alors, en fait, ici on a un projet qui a été étudié et qui nécessitait de modifier le plan d'urbanisme, qui nécessitait une modification de la hauteur du plan d'urbanisme. Et l'étude de cette modification-là nous a amenés à regarder le pourtour évidemment. On n'étudie jamais un site sans considération de son pourtour.

205

À l'occasion donc de cette étude du secteur au pourtour, on s'est rendu compte qu'il y avait une logique à recommander la modification requise pour ce projet-là, nonobstant qu'il y ait un projet ou non pratiquement.

210 Mais effectivement, il s'est trouvé à y avoir deux dossiers qui se sont développés. Et en révisant ce qui se passe autour, on s'est rendu compte qu'il y avait des... s'il y a un rehaussement qui était possible et justifiable ici, il y avait par contre un rabaissement qui était ou un redressement en fait, qui était requis.

215 Par ailleurs, notez bien une chose, c'est que la modification qui est proposée correspond exactement au règlement d'urbanisme lui-même, qui avait été révisé en 2014 ou aux environs de 2013-2014. Alors, l'ajustement du plan d'urbanisme est venu en quelque sorte comme reconnaître ce zonage-là du règlement d'urbanisme.

220 Et par ailleurs, le projet lui-même va faire également l'objet d'une autre consultation, en parallèle, dans le cadre de la procédure des projets particuliers.

225 Alors, ici, on regarde principalement en fait la modification du plan d'urbanisme et c'est vrai que le projet est au coeur un peu de l'exercice de modification en termes de démarrage de l'exercice. Voilà.

J'espère que ça répond à la question. Jean-François.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

230 Je peux résumer un petit peu, brièvement en anglais, si vous le souhaitez.

LA PRÉSIDENTE :

235 S'il vous plaît.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

240 Just to summarize, very briefly. The project that we analyze today requires to modify the master plan, the Montréal master plan in terms of height limits.

245 This project made us look around the surrounding area of the neighbourhood to determine, to evaluate if the height and the density limits of the Montréal master plan needed to be adapted. And this is what we are proposing tonight.

It's to yes increase the height limits for one specific project, but also we want to reduce the height and density limits in the surrounding area. This is in accordance, as well, with the zoning bylaw that was modified a couple of years ago, as well.

250 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous résumer ça dans mes mots la réponse. En fait, baisser la hauteur correspond à une pratique actuelle de toute façon, que vous avez. Sauf qu'on va faire la modification dans le plan plutôt que seulement le règlement. C'est ça?

255 **M. BRUNO COLLIN :**

260 C'est-à-dire que le règlement d'urbanisme a été revu il n'y a pas très longtemps et on est venu l'adapter pour reconnaître dans certains cas le bâti patrimonial, dans d'autres cas les bâtis de grandes hauteurs. On a fait une révision de tout ça, mais pas au plan d'urbanisme.

265 Comme vous le savez, le plan d'urbanisme fait l'objet en ce moment même d'une grande révision. On appelle ça le plan d'urbanisme et de mobilité. Et dans le cadre de cette révision... parce que notre plan d'urbanisme date tout de même de 2004. Alors, il a besoin d'être revu en quelque sorte.

270 Alors, c'est pour ça qu'ici il n'y avait pas situation d'urgence, mais vu qu'on a été amené à regarder dans le détail la chose, on s'est rendu compte qu'il y avait des enjeux puis il y avait des messages qui étaient, disons erronés dans le plan d'urbanisme par rapport à nos objectifs, nos orientations. On n'était pas cohérents.

LA PRÉSIDENTE :

275 Alors ça, vous répondez à certaines questions de monsieur Robertson. L'autre question qu'il pose c'est : dans ce double mandat, ce n'est pas, on doit tout accepter ou tout rejeter. On

pourrait se retrouver avec quelque chose qui se passe au sud de la rue Sainte-Catherine puis quelque chose qui ne se passe pas au nord?

M. BRUNO COLLIN :

280

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

285

Ce n'est pas lié, là, hein?

M. BRUNO COLLIN :

290

Exactement, exactement. C'est la proposition qui est là. Il y a certaines parties, évidemment, qui pourraient ne pas être retenues dans une approbation finale. C'est entendu. Oui, tout à fait. La réponse c'est oui à cette question-là.

LA PRÉSIDENTE :

295

D'accord. Des sous-questions là-dessus? Non. Tout est beau. Alors, si vous êtes d'accord j'inviterais madame Bourque à poursuivre.

300

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

305

Alors, la prochaine question est de Francesco Curto et traite toujours du changement de hauteur et de densité. Je vais poser deux questions, parce qu'il y a aussi une question de monsieur Sharman Yarnell, qui est pour le même thème, le changement de hauteur et de densité. Donc, la première :

310

« Why was an exception made in the urban planning for this project? How can the increased height be justified for this project while the height has been reduced for all other construction nearby? »

Prochaine question :

315 « *Why is this project even being considered for extra stories added to the buildings when no one else is given this privilege?* »

LA PRÉSIDENTE :

320 Je demanderais aussi aux représentants de la Ville de répondre.

M. BRUNO COLLIN :

On peut-tu voir l'écran?

325 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'espère que tout le monde voit l'écran?

330 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, en fait, le site est à la limite d'une zone de 45 mètres ici, et en fait, il est entouré de bâtiments beaucoup plus élevés, qui eux-mêmes s'apparentent davantage à la zone de 45 mètres à laquelle ils sont adjacents, car la zone plus basse ici, qui est de 25 mètres. Alors, le bâti qui est ici est lui-même principalement beaucoup plus bas que 25 mètres.

335 Alors, l'idée a été vraiment de dire : on vient rattacher ce site à la dynamique de 45 mètres ici. Tandis qu'ici on vient reconnaître également les caractéristiques de ce bâti. Essentiellement, en fait, toute la proposition est fondée sur la reconnaissance des caractéristiques principales du bâti environnant qui est très différent.

340 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça va? Des sous-questions? C'est beau, on poursuit.

345 **Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :**

On enchaîne avec une question de monsieur Sébastien Lucero, encore sur le thème changement de hauteur et de densité.

350 « Comment se fait-il qu'on considère normal le fait de diminuer la hauteur potentielle de très nombreuses propriétés privées, ce qui nuira à leur développement, agrandissement dans le futur et ce, juste pour qu'un seul projet puisse en bénéficier? »

355 Depuis quand est-ce que l'intérêt d'un promoteur passe avant l'intérêt d'un plus grand groupe de citoyens propriétaires? Avez-vous reçu l'autorisation de faire ce changement de chaque propriétaire se trouvant dans la zone qui verra sa hauteur limite réduite? »

LA PRÉSIDENTE :

360 Je demanderais à la Ville de répondre, s'il vous plaît.

M. BRUNO COLLIN :

365 Il n'y a pas vraiment de rapport entre les deux. On s'entend que dans le cas du rehaussement, c'est parce qu'il y avait une logique urbaine à recommander un rehaussement.

Tandis que pour le secteur environnant, vous voyez le périmètre de pointillé rouge où on vient ramener à 16 mètres. En fait, c'est une trame bâtie qui s'apparente tout à fait à celle qui existe déjà de 16 mètres du Shaughnessy Village. Et l'idée c'est de reconnaître ce bâti.

370 Et vous noterez que dans les grandes orientations du plan d'urbanisme, cette reconnaissance-là était un objectif, sauf que c'est un peu comme si les paramètres de densité et de hauteur venaient dire autre chose, venaient dire : ah bien, on peut le remplacer par un autre bâti beaucoup plus dense. C'est un incitatif à remplacer la trame.

375 Alors, c'est un simple exercice de cohérence ensemble et il n'y a aucun rapport entre le fait qu'on soit propriétaire dans un terrain ou dans une zone de 45 mètres ou dans une zone de 16 mètres. Le zonage n'est pas fait en fonction de qui est propriétaire. Le zonage est fait en fonction des caractéristiques du bâti et de l'environnement.

380 **LA PRÉSIDENTE :**

Si je comprends bien la carte, Monsieur Collin, si l'autorisation est donnée de 45 mètres pour le projet immobilier que nous allons étudier. En face, sur la rue Sainte-Catherine, on retombe dans une zone de 16 mètres.

385 Donc, l'édifice dont on parle, le projet qui est présenté, parce qu'il est au sud il est possible. S'il était au nord de la rue Sainte-Catherine et avant l'autre petite rue, ça ne serait pas possible. C'est-tu ça que je comprends?

M. BRUNO COLLIN :

390 Oui. En fait, l'idée a été de prendre pour... premièrement, le bâti traditionnel a été remplacé au sud de cet îlot-là depuis fort longtemps, là, avec le concessionnaire Toyota et tout ça, c'est un historique différent, mais c'est un environnement complètement différent. Effectivement, en bout de ligne on pourrait autoriser un des aspects proposés ici et pas l'autre. En fait, je ne comprends pas la nature, du détail de la question, votre précision...

LA PRÉSIDENTE :

400 ... Bien, c'est parce que vous acceptez qu'un projet demande une surhauteur du côté sud de la rue Sainte-Catherine. C'est le petit carré bleu qu'on voit. Et si le même promoteur voulait construire sur le côté nord de la rue Sainte-Catherine, il se retrouve dans la zone des petites boules rouges. Donc, il n'aurait pas le droit si le règlement est adopté?

M. BRUNO COLLIN :

405 Exactement. En fait, si toute la zone de 16 mètres en pointillée rouge et l'autre appartenait au même promoteur, la réponse serait exactement, évidemment la même. Le bâti existant qui fait l'objet du projet en ce moment, est un bâti, comment dire? Est déjà un bâti relativement à grande hauteur, en partie, sauf la petite maison Young, qui elle-même est intégrée dans le projet.

410 On le voit ici à l'écran.

LA PRÉSIDENTE :

415 On le voit.

M. BRUNO COLLIN :

Donc, ce n'est pas un bâti typique, ce n'est pas un bâti qui a des caractéristiques architecturales d'intérêt typique du Shaughnessy Village. Alors, c'est vraiment ça le fondement.

420

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Des sous-questions? C'est bon.

425

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

On enchaîne avec une question de monsieur Robert Boisvert sur le changement de hauteur et densité.

430

« Je suis un résidant du secteur visé par le projet de règlement. Si le projet de règlement était adopté, quelle garantie puis-je avoir qu'un projet de règlement intérieur ne viendra pas augmenter de nouveau la limite de hauteur de 16 mètres? »

435

LA PRÉSIDENTE :

C'est à vous que ça s'adresse la question.

440

M. BRUNO COLLIN :

On pourrait donner une réponse très plate, là. C'est comme la COVID-19, on ne sait pas quand est-ce que le vaccin on va trouver.

445

Mais ce que je veux dire, c'est que dans 20 ans, dans 30 ans, on ne connaît pas l'avenir. Si vous m'aviez posé la question il y a dix ans, je vous aurais dit, je n'aurais pas vu venir ça.

Alors, effectivement c'est pour ça d'ailleurs qu'il y a l'Office de consultation, c'est pour ça qu'il y a des, comment dire?

450

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

Des procédures.

455 **M. BRUNO COLLIN :**

Il y a beaucoup de procédures qui sont là pour assurer qu'on ne fasse pas n'importe quoi n'importe quand. Et donc, normalement, ici, il y a une logique, il y a une cohérence et puis l'idée c'est de la maintenir cette cohérence-là. C'est ça l'objectif.

460

Maintenant, si en dehors du périmètre rouge, un peu plus loin, à un moment donné il y a un petit ajustement qui fait du sens puis que tout le monde est d'accord, il pourra se faire. C'est vraiment ça l'idée.

465

On ne peut pas savoir pour l'avenir, mais l'idée c'est qu'on essaie de faire ce qui est le plus pérenne possible et ce qui va durer le plus longtemps possible. Et l'objectif ce n'est pas de changer à tous les cinq minutes, évidemment.

470 **LA PRÉSIDENTE :**

Des sous-questions là-dessus? C'est beau. Alors, Madame Bourque?

475 **Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :**

On poursuit avec une question de madame Chantal Rivest sur le changement des hauteurs et densités, qui touche aussi le patrimoine.

480

« Une résidence du secteur rappelle que dans le document déposé par la Ville, PATRIMOINE - zones d'intérêts et moyens d'intervention, où il est question du village Shaughnessy, on note que : « auparavant le quartier avait été perturbé et diversifié par la démolition de maisons traditionnelles de trois étages et leur remplacement par des 12 à 20 étages.

485

Ces intrusions hors d'échelle sont néfastes, en particulier celle de la rue Tupper et celle à l'angle Saint-Mathieu.

490 *Pourquoi ne pas tenir compte de ce constat et de permettre la construction d'un bâtiment de 14 étages, une augmentation de 25 à 45 mètres, entre les adresses 1920, 1946 de la rue Sainte-Catherine Ouest?*

A-t-on considéré l'impact de cette nouvelle construction sur les 15 maisons à l'architecture victorienne classées bâtiments exceptionnels de la rue Tupper? »

495 **LA PRÉSIDENTE :**

Je demanderais encore à la Ville de répondre, s'il vous plaît.

Mme CHARLOTTE HORNBY :

500 Oui. En effet, on a regardé l'impact depuis la rue Tupper puis en fait, le projet comme tel, on a beaucoup discuté de la volumétrie du projet pour que les plus gros volumes ne se retrouvent pas directement accolés à la ruelle, de manière à ce que l'impact soit diminué par rapport à la rue Tupper. Mais également, comme on voit sur les photos à l'écran, le projet se situe entre deux immeubles de 65 mètres pour l'un et 45 mètres pour l'autre. Donc, on est déjà dans un segment
505 de la rue Sainte-Catherine où il y a de fortes hauteurs. Donc, il y a une forme de cohérence au fait d'accepter l'agrandissement de cette zone de 45 mètres.

Je ne sais pas si ça fait le tour?

510 **M. BRUNO COLLIN :**

Par ailleurs, la plupart des bâtiments dont il est question dans le quartier, des années 60 et 70, sont depuis le plan d'urbanisme de 90, 92 et 2004 en droits acquis. Ils dépassent les hauteurs qui sont ici à l'écran. Les bâtiments dont il est question. Effectivement, ces bâtiments-là avaient été
515 faits à une époque où on n'avait pas de réglementation, on n'avait pas de plan d'urbanisme.

LA PRÉSIDENTE :

520 D'accord. On vous demande de vous approcher un peu du micro pour la prochaine réponse, d'accord. On poursuit.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

525 J'aurais une sous-question. C'est peut-être au promoteur de répondre ou la Ville
probablement connaît la réponse aussi. Vu qu'il a été question de en quelque sorte d'amoindrir
l'impact sur la ruelle et par conséquent sur la rue Tupper. C'est quoi la hauteur des bâtiments qui
sont prévus au niveau de la ruelle?

Mme CHARLOTTE HORNY :

530 Je vais peut-être laisser l'architecte montrer peut-être...

535

M. MAXIME FRAPPIER :

540 Alors, essentiellement de la fragmentation, on peut commencer par l'image qui est ici que
vous voyez en devanture où les bâtiments sont fragmentés pour nous permettre d'aller chercher
une intégration favorable avec le basilaire. Puis je pense que madame Horny vient de le dire, on a
dû flanquer sur le côté ouest un bâtiment de plus de 65 mètres, même 67 mètres, je crois, dans sa
partie la plus haute.

545 Sur son flanc est, on a un bâtiment donc de 43 à 45 mètres. Alors, on s'est limité à cette
hauteur-là pour la devanture. Mais vous avez remarqué qu'on a repoussé la portion ouest de notre
projet pour pouvoir dégager un basilaire en fait, qui allait venir s'arrimer au basilaire du bâtiment,
donc de la tour qui lui est contiguë, pour avoir un traitement un peu équivalent.

550 On a fait ce même travail-là de fragmentation pour la partie arrière du site. Et là, je vais
essayer de voir si on a une coupe. Il va falloir que je recule pas mal plus loin. Je dois avoir à peu
près 50 diapositives. Donc, on va se rendre loin.

Mais essentiellement, à l'arrière du site, ce qu'on a privilégié c'est un abaissement à huit
étages pour pouvoir avoir un gabarit qui allait pouvoir cohabiter d'une façon intéressante avec les

555 fameuses maisons de la rue Tupper, en fait les cours arrières de la rue Tupper, qui elles ont des hauteurs variables entre 11 et 13 mètres pour les petites maisons du centre.

Alors, que, à l'intersection de la rue Saint-Marc, on a un bâtiment qui prend une hauteur un peu plus intéressante. Malheureusement, les images ici, il faudrait que je me rende... Sept étages, 560 j'ai dit huit étages, mais c'est sept étages à l'arrière.

Alors, peut-être que les vues aériennes où les coupes ici, oui, cette coupe-ci va permettre de mieux comprendre la relation entre la partie basse arrière et les maisons qui sont du côté opposé de la ruelle.

565 Les études d'ombrage aussi. Évidemment, dans tout ce calcul-là, quand on travaille la volumétrie, le rapport au contexte, l'étude d'ombrage est au coeur un peu, effectivement aussi de l'analyse. Alors, les dessins et les études d'ombrage qui sont contenues au document illustrent bien, quand même qu'on jouissait d'un positionnement qui allait avoir un impact moindre sur ces 570 maisons-là, et c'est quand même à travers toute cette réflexion-là qu'on a décidé de pouvoir travailler le projet de cette façon-ci.

La coupe ici vous montre une situation où on est construit dans une autre partie du site, comme vous le voyez bien ici. On a un jardin qui se situe en fait au deuxième niveau. Ce jardin-là 575 va venir aussi contribuer aux canopées d'arbres qu'on peut constater dans ces belles ruelles-là. Il y a quand même un beau caractère.

Vivre au centre-ville il y a quelque chose d'intéressant. Alors, on s'est dit que ça serait intéressant que le projet puise aussi dans cette condition de site là, si je peux me permettre, pour 580 avoir une réponse en vis-à-vis sur la moitié de la largeur du site, une réponse verte avec une toiture animée, avec des arbres plantés en pot. Alors, pour être capable de pouvoir participer à l'embellissement de cette ruelle-là et des cours arrière.

Donc, voilà un peu la réponse. J'espère que ça a été assez clair.

585

LA PRÉSIDENTE :

Merci. C'est bon?

590 **LE COMMISSAIRE VIEIRA :**

Oui.

595 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Bourque.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

600 Une prochaine question de monsieur Harald Kaltz, toujours sur le patrimoine.

605 *« A question for the representatives of Ville de Montréal. Please provide a clearer justification for the zoning change on the South side of St.Catherine Street that would see the allowable height increased from 25 to 45 meters. A decrease in height has been suggested for the North side of St.Catherine Street because of a series of heritage buildings in the sector covered by this change.*

610 *However, the sector South of St.Catherine Street also has a few blocks of heritage buildings and this fact does not seem to have been considered in the zoning change. »*

LA PRÉSIDENTE :

615 Vous pouvez répondre les représentants de la Ville? Oui, on va juste trouver la bonne image, je pense, c'est ça?

M. BRUNO COLLIN :

620 Oui. En fait, ici on voit les édifices d'intérêt patrimonial ou architectural du quartier en jaune et rouge et orange. Et on voit bien, le découpage vient ramasser là où il y a la plus grande masse critique de bâtiments d'intérêt de type Shaughnessy Village. Et donc, c'est ce qui vient distinguer la limite au niveau du zonage.

Dans la partie de 45 mètres il y a quelques bâtiments qui sont également considérés d'intérêt, mais si je prends la souris et que j'indique ici, comme par exemple ce bâtiment est un

625 bâtiment qui a déjà une certaine grande hauteur et densité. Donc, il n'a pas le grain des petits
bâtiments qui sont dans la zone de 16 mètres. Et plus loin, ça a été reconstruit.

Voilà. Ça fait que je ne sais pas si ça répond bien à la question?

630 **Mme CHARLOTTE HORNY :**

J'ajouterais que la réduction de la hauteur de 25 à 16 mètres concerne aussi le côté sud
de la rue Sainte-Catherine à l'est de la rue Saint-Marc. Donc, on ne vient pas réduire uniquement
635 au Nord, on inclut aussi le sud de Sainte-Catherine à partir de la rue Saint-Marc jusqu'à la tête
d'îlot de la rue Guy.

LA PRÉSIDENTE :

640 D'accord.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

Est-ce que vous voulez que je résume en anglais?

645

LA PRÉSIDENTE :

Bien oui, pourquoi pas. Allez-y, oui.

650 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Very quickly. Like Bruno and Charlotte mentioned, the map that you see on the screen
shows the heritage buildings in yellow and orange. And these are mostly buildings of lower heights,
and if you look at the buildings heights, the maximum heights of the master plan, you will see that
655 we are reducing the height to 16 meters, including buildings on the South side of St.Catherine
Street and on the Eastern side of St.Marc as well.

So this is why, so we did consider the heritage building of the area that we see on the map,
and this is why most of them are now on the 16 meters maximum height limit.

660

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Alors, Madame Bourque, s'il vous plaît, prochaine question.

665

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

On poursuit avec une question de monsieur Louis Rastelli, sur le patrimoine et paysage urbain.

670

« Je crois qu'il faut limiter le plus possible toute dérogation de hauteur pour préserver ce qui reste de l'atmosphère et caractère du centre-ville. Pour éviter que le caractère générique banal de Griffintown ne se propage pas au centre-ville. »

675

J'aimerais savoir s'il y a une assurance que l'exception à la densité et à la hauteur faite pour ce projet ne se répètera pas dans le voisinage, même quelques rues plus loin, dans chaque direction, afin de nous rassurer que l'échelle humaine générale au centre-ville ne disparaisse pas rapidement sous les quelques douzaines de tours en hauteur déjà planifiées? »

680

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je demanderais à un représentant de la Ville de répondre. Une carte devrait apparaître bientôt. Elle est là.

685

M. BRUNO COLLIN :

Oui, oui. Elle est là. Bien, en fait, la proposition de modification justement qui s'est appuyée sur une analyse de ce qui se passe entre Sherbrooke, René-Lévesque, Guy et Atwater et qui nous amène à faire un rabaissement justement, dans une zone qui est adjacente, est tout même un certain indicatif de l'orientation proposée par la Ville.

690

Je ne sais pas ce qu'on pourrait dire d'additionnel là-dessus.

Mme CHARLOTTE HORNY :

695 Bien, j'ajouterais que justement, on était bien conscients du message que ça pouvait
envoyer de dire qu'on allait augmenter la hauteur sur un certain site. Puis comme disais Bruno au
début la séance, quand on étudie un projet, on étudie toujours, surtout quand il y a une dérogation,
on étudie toujours le projet dans son ensemble, dans son quartier.

700 Et là, on s'est posé évidemment la question : est-ce que ce genre d'exception, ce genre de
dérogation pourrait avoir lieu, pourrait être demandée par d'autres propriétaires. Et c'est ce qui
nous a amenés en fait à réfléchir à cette proposition d'abaissement de la hauteur et de la densité
sur la section à l'est du site, donc toute la section qu'on voit à l'écran en ce moment, qui est
705 abaissée de 25 mètres à 16 mètres de manière à maintenir un peu le bâti existant dans une
échelle qui est cohérente pour le quartier.

LA PRÉSIDENTE :

Oui. Vous voulez aussi répondre?

710

M. MAXIME FRAPPIER :

Oui. Parce qu'il y a des mots qui m'interpellent beaucoup sur l'assurance de ne pas
tomber dans la banalité architecturale non plus, là. Dans ce projet-ci, ce qu'on a cherché à faire
715 aussi, et je crois que le document est assez clair à ce niveau-là, on a vraiment placé le piéton et
l'expérience humaine du centre-ville, d'un centre-ville au coeur de notre réflexion pour développer
un langage architectural capable de pouvoir contribuer à la Ville et non pas juste prendre des
pieds carrés puis construire un projet pour faire un projet.

720 On a un projet ici qui s'appuie presque essentiellement sur le rapport qu'un bâtiment de
plus grande hauteur, on ne parle pas d'une tour non plus de 70 mètres, mais un bâtiment de plus
grande hauteur, comment peut-il avoir une relation, établir un langage, une dynamique, un
échange visuel avec le piéton.

725 Et tout le travail de raffinement des façades, des balcons qui se travaillent, qui se déploient
surtout de la hauteur, vont venir créer cette fameuse cinquième façade à laquelle on réfère dans
nos documents et qui explique qu'une tour est bien plus qu'un profil dans un *skyline*, si vous me
permettez l'expression. Une tour doit aussi et a toujours une adresse sur rue, et devrait toujours
prendre en compte l'expérience piétonne, même quand elle est en hauteur.

730

Alors, c'est des expériences et des recherches qu'on a menées sur plusieurs bâtiments de grande hauteur qu'on a réalisées ici, qui sont en réalisation à Montréal et à l'extérieur jusqu'à Vancouver où on place obligatoirement cette intention-là de départ de design où les façades doivent établir un dialogue avec le piéton. Et on espère vraiment que ce projet-là va savoir contribuer, donc par sa cinquième façade, mais aussi par la subtilité, la séquence des façades sur rue qui elles aussi vont contribuer à la qualité de la promenade urbaine.

735

740

Vous allez remarquer dans les images qui sont ici sur mon écran, peut-être pas en ce moment à l'écran général, mais vous allez remarquer donc, comment il y a une séquence qui s'installe.

745

Alors, sur Sainte-Catherine pour avoir étudié la rue d'est en ouest dans mon projet de fin d'études universitaires, il y a cette séquence, cette promenade, la cadence qui fait que Montréal est Montréal. Montréal est une ville UNESCO design d'abord et avant tout pour le premier 10 mètres à la rue. Et on souhaitait dans ce projet-ci en faire un témoignage et développer un projet qui allait être capable de s'insérer bien dans cette vision-là.

LA PRÉSIDENTE :

750

Merci beaucoup. Madame Atomei, vous aviez une question, une sous-question?

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

755

Oui. Une question de suivie par rapport aux questions de patrimoine. Est-ce que vous pourriez, les représentants de la Ville, expliquer un peu c'est quoi les autres moyens que la Ville de Montréal a pour protéger les maisons victoriennes au-delà de la réglementation sur les hauteurs et les densités. C'est quoi les autres moyens qu'on a pour protéger ce bâti-là?

M. BRUNO COLLIN :

760

En fait, il y a évidemment des subventions dans certains cas, mais essentiellement c'est des règles qu'on appelle de PIIA, c'est-à-dire de plan d'implantation et d'intégration architecturale. Donc, c'est tout un processus discrétionnaire de révision.

765 Si vous changez une fenêtre sur un bâtiment, vous voulez faire un agrandissement, une transformation ou autre, bien à ce moment-là, il faut qu'il y ait une révision, il faut que le projet soit revu au comité consultatif d'urbanisme.

770 Et donc, il y a toute une batterie dans le règlement de critères et d'orientations qui visent à conserver les caractéristiques d'intérêt architectural du bâti traditionnel, du bâti en général même, parce que n'est pas que le traditionnel. Il y a également le bâti patrimonial qui est également protégé. Enfin, toutes les... Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

775 Mais ça m'amène à une sous-question aussi. Parce que je veux être bien sûr de comprendre. Nous les commissaires on a fait la visite du quartier à pied, on a été chanceux, il faisait beau. On a vu que dans un de vos documents, vous à la Ville vous parlez beaucoup des six maisons de la rue Pierce. Et quand on est passé devant, on a vu que c'était en modification pour devenir des chambres pour étudiants.

780 La question c'est, dans le cas où vous venez de dire qu'il y ait un PIIA, est-ce que ça, ça s'est appliqué dans ce projet-là? Comment le projet a abouti là? Qui a fait la demande? Juste pour qu'on comprenne quels outils vous avez pour protéger les bâtiments que vous voulez protéger autre que par la diminution de la hauteur?

M. BRUNO COLLIN :

790 Oui. Dans le cas des maisons de la rue Pierce, ces bâtiments sont cités en plus. Ils ont un statut en vertu de la Loi sur les biens culturels. Mais la protection au niveau de l'apparence extérieure et architecturale n'a pas nécessairement d'impact sur les transformations et l'intérieur. On a beaucoup d'outils pour préserver les caractéristiques architecturales de l'enveloppe, mais ça n'a pas nécessairement de conséquence sur l'usage.

795 Alors, la transformation dont vous parlez elle n'a pas été apparente de l'extérieur normalement.

Mme CHARLOTTE HORNBY :

800 Mais en gros... c'est ça, pour tout ce qui concerne des travaux qui touchent à l'extérieur, donc des transformations, il y a vraiment tout un processus, comme on l'expliquait, avec un comité consultatif d'urbanisme, une étude par les architectes et/ou les urbanismes de l'arrondissement. Donc, ça ne passe pas comme ça, on ne délivre pas un permis comme ça sur le champ.

805 Par ailleurs, si jamais il y a des demandes de démolition d'une maison victorienne ou d'un bâtiment, peu importe, de n'importe quel bâtiment, il y a toute une procédure qui est encadrée par le règlement sur la démolition, et toute démolition doit également passer par le comité consultatif d'urbanisme, par l'analyse des professionnels de la division de l'urbanisme et doit, pour être accepté, le projet de remplacement doit être autorisé également. Donc, doit être intéressant.

810 Donc, tout ce que je veux dire, c'est qu'à travers toute cette procédure-là et *in fine*, la démolition doit être autorisée par le conseil d'arrondissement. Donc, si un propriétaire décide de démolir ou fait une demande de démolition d'un bâtiment, c'est sûr qu'il y a toute une série d'analyses et d'autorisations qui vont devoir être délivrées par l'arrondissement, donc autant par les professionnels que par les élus. Et l'intérêt patrimonial du bâtiment est évidemment un des
815 critères majeurs qui nous permet d'évaluer si la démolition par exemple est utile, est pertinente ou non.

LA PRÉSIDENTE :

820 Que la maison soit citée ou non?

Mme CHARLOTTE HORNY :

825 Exactement. Les citations en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel c'est assez, bien il n'y en a pas tant que ça, là. Comme vous voyez, juste dans ce secteur-là on en a une, bien il y a le couvent des soeurs grises. Mais sinon, tout le bâti, le petit bâti résidentiel, en général il est reconnu, il n'est pas forcément reconnu selon la *Loi sur le patrimoine culturel*, mais il est reconnu dans notre réglementation. On le documente, on demande toujours aussi qu'ils soient documentés ces bâtiments-là. Donc, c'est pris en considération, même si ce n'est pas protégé en vertu de la loi.

830

LA PRÉSIDENTE :

835 Tant qu'à y être, la maison Young n'est pas citée. Elle sera sauvegardée. Si je comprends bien votre réponse, l'intérieur pourrait être aménagé n'importe comment, là? Je veux dire, il n'y a pas une obligation de quoi que ce soit à l'intérieur?

Mme CHARLOTTE HORNY :

840 Bien, jusqu'à un certain point, comme par exemple dans des projets où on vient transformer où il y a des intégrations, des agrandissements, et cetera, comme dans le projet qui nous occupe. On demande, en général, de travailler la relation entre l'intérieur, donc le projet, le nouveau programme qui va s'établir. Parce qu'on parle quand même d'une maison résidentielle, donc c'était une maison unifamiliale.

845 On s'entend que ce n'est pas ça qui va, ce n'est pas cette fonction-là qu'elle va avoir, mais ce n'est pas non plus cette fonction-là qu'elle a aujourd'hui. Ça a déjà été transformé par, aujourd'hui il y a un bar, il y a aussi, je pense qu'il y a, peut-être un logement, je ne sais plus, en tout cas. Il y a déjà une fonction commerciale qui est une fonction différente de la fonction qu'elle avait à l'origine.

850 Donc, nous ce qu'on regarde, en termes de changement d'usage, on est assez à l'aise, globalement. Le règlement de zonage permet des usages mixtes. Donc, c'est-à-dire qu'on peut occuper de manière, avec toutes sortes d'usages.

855 Par contre, ce qu'on va regarder, quand il y a des grosses transformations comme ça, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur. Donc, par exemple, qu'on ne vienne pas nous mettre un plancher en plein milieu d'une fenêtre, parce que ça marche avec le nouveau programme.

860 Donc, c'est ce genre de relation qu'on regarde entre le programme intérieur et bien, l'extérieur, la façade.

LA PRÉSIDENTE :

865 D'accord. Merci. Ça va? On serait prête, Madame Bourque, à une prochaine question.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

870

Très bien. Alors, deux questions. Une première qui vient de Maude Landreville et la deuxième de Chantal Rivest, qui traitent des impacts sur le voisinage et la vie de quartier. Alors, dans le premier cas :

875

« Dans le dossier de documentation du projet, il n'y a pas d'étude des vents ni d'ensoleillement du secteur. Les changements dus au projet et à la nouvelle réglementation de hauteur pourraient affecter ces éléments en créant des corridors de vent et de l'ombrage.

880

Est-ce que ce serait possible de les produire et de les rendre disponibles sur le site? »

M. BRUNO COLLIN :

En fait, c'est dans la documentation.

885

M. MAXIME FRAPPIER :

En fait, l'étude d'ombrage est dans la documentation, mais pas l'étude de vent.

890

M. BRUNO COLLIN :

Pas l'étude de vent. Mais vous l'avez, vous pouvez en parler peut-être?

M. MAXIME FRAPPIER :

895

C'est-à-dire l'étude de vent n'a pas été effectivement commandée, mais dans le processus normalement de réalisation d'un projet, effectivement la Ville nous demanderait de pouvoir en produire une.

900

Pour un bâtiment de cette hauteur-là, c'est une étude qui se fait d'une façon assez simple, je vous dirais. Prime abord, lorsqu'on l'a présentée ça ne semblait pas être un problème, mais effectivement, compte tenu du travail puis la porosité de l'enveloppe qui contribue à adoucir beaucoup les impacts de rabattement de vent, la plupart du temps quand on construit en hauteur,

c'est les vents qui sont horizontaux, qui vont être rabattus vers le niveau du trottoir, qui devient une problématique.

905

Alors, évidemment, lorsqu'une tour est très lisse, coupe la (inaudible) sur sa surface, donc une tour de verre par exemple, on peut assister souvent à des grandes problématiques où on a un rabattement d'air qui vient créer des pressions au niveau du trottoir et des ouvertures de porte.

910

Dans ce cas-ci, ça serait surprenant, mais on en prend bonne note et c'est une étude qui sera produite assurément, mais avec l'architecture et la façon dont on a fragmenté les volumétries, on est très confiants que c'est un projet qui n'aura pas d'impact nuisible sur le voisinage.

LA PRÉSIDENTE :

915

O.K. Pour l'ensoleillement, on l'a vu dans votre présentation, mais est-ce que c'est l'étude complète dans votre présentation?

M. MAXIME FRAPPIER :

920

Je crois que oui, c'est l'étude complète qui est faite et qui démontre qu'on répond aux critères d'ensoleillement qui devaient nous demander, je crois, d'avoir deux heures ou trois heures d'ensoleillement continu sur Sainte-Catherine. Alors, la documentation est assez claire à ce niveau.

925

Vous porterez attention, par exemple, c'est peut-être pour certains qui sont moins habitués. Il y a deux études. Il y a une étude qui est faite en ce moment avec les bâtiments existants, qui nous montrent la condition actuelle. Et sur la page subséquente, vous allez trouver donc, une étude avec les bâtiments proposés.

930

Ça vous permet de faire une comparaison des conditions qui seront changeantes. L'impact vient principalement du côté donc, évidemment nord de Sainte-Catherine compte tenu de notre positionnement avec le soleil qui en fait, tourne de l'est en ouest.

935

LA PRÉSIDENTE :

On n'est pas toujours sûr à Montréal...

M. MAXIME FRAPPIER :

940

Oui, on n'est pas toujours sûr.

LA PRÉSIDENTE :

945

... Dans le nord.

M. MAXIME FRAPPIER :

950

... Oui, oui, puis le nord on ne sait plus trop s'il est en angle ou pas, mais on comprend bien. Je pense les études d'ombrage sont assez précises et assez claires à cet effet-là.

M. BRUNO COLLIN :

955

Je pourrais ajouter également que pour les études de vent, pour en avoir étudié des dizaines et des dizaines dans les dernières décennies au centre-ville. Le cas ici, effectivement, la position sur Sainte-Catherine, les grands vents arrivent du nord, nord-ouest et du nord-est, et l'un ou l'autre.

960

Et de façon générale, ce qui a le plus d'impact c'est toujours par rapport aux bâtis environnants. Et ici, le site est pris entre deux tours, une à l'est et une à l'ouest, qui fait qu'on peut présumer qu'effectivement l'impact sera très mineur et peut-être même va améliorer les conditions sur Sainte-Catherine, à cause précisément de la porosité de la façade telle que le projet est conçu.

965

Alors, il va y avoir nécessairement une validation qui va être faite, une étude qui va être faite, mais à priori ce n'est pas un projet qui est susceptible d'avoir des conséquences notables.

LA PRÉSIDENTE :

970

Oui. Je comprends qu'il y aura une validation de votre perception.

Mme CHARLOTTE HORNBY :

975 J'ajouterais que quelque part on est presque en amont de la procédure à la Ville. Donc là, on modifie le plan d'urbanisme, mais après, si le plan est modifié et que la hauteur de 45 mètres pour ce site-là est autorisée dans le plan d'urbanisme, là on va continuer avec la procédure. Ce projet-là nécessite un projet particulier, un PPCMOI.

980 Donc là, on continue avec cette procédure-là en arrondissement et là, c'est là qu'on exige en fait, les études plus poussées comme les études de vent. Mais là, on est tellement en amont qu'on ne peut pas exiger comme ça toutes ces études techniques. On exige à ce niveau-là quand même l'étude d'ensoleillement.

985 Donc, il y a toute encore une procédure qui va faire... et si l'étude démontre, l'étude de vent démontre qu'il y a des impacts à certains endroits, on demande à ce que ces, ce qui est des mesures de mitigation dans le projet.

LA PRÉSIDENTE :

990 D'accord. Merci. Ça va? On passe à la prochaine question, Madame Bourque.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

995 Oui. Alors prochaine question de madame Caroline Nabozniak, encore sur l'impact sur le voisinage et la vie de quartier :

1000 « *As a resident whose backyard and garage face the laneway behind this project, I would like to ask the developer for some more precise information on aspects of the project that would have a major impact on the residence of the North side of Tupper Street.*

1005 *The developer's response should include a complete description of the back of the project facing the laneway, meaning a setback, if any, from the laneway; location of the entry to the garage parking spots; traffic congestion; and noise from the garbage removal and commercial deliveries; location of ventilation fans and noise mitigation; air quality control for food production premises. »*

LA PRÉSIDENTE :

Alors, les représentants du promoteur, s'il vous plaît.

1010 **M. MAXIME FRAPPIER :**

Oui. Je vais essayer de pouvoir vous montrer un plan. I'll try to show the project in plan. Should I go in English ou je commence en français, je résume en anglais?

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous pouvez répondre en français, résumer en anglais si vous voulez, oui.

1020 **M. MAXIME FRAPPIER :**

Alors, je vais commencer... Je pense que je vais le faire, par respect pour la question qui est posée en anglais, et je pourrais résumer en français, si vous me permettez.

1025 So, the project has been carefully designed to make sure that we would have a diminished impact on the lane and the houses that are across the lane. As I have explained earlier in the presentation, we have – first of all, we have worked on a massing strategy that would allow us to have a very much reduced height along the lane, a seven-story high building.

1030 Please note as well that at the moment, when we talk seven stories, it's not offices. So, it's fairly – I would say – low, but it's higher for sure than the height of the building across, but it's kind of, I would say, more responsible answers to the context.

1035 So, we have half of the site that is built with a podium that I call the seven-story high; the other half is only two stories high. So, if you look at the plan that you see here, and I will explain the layouts of what you have exactly on the ground floor, but on the right-hand side, almost exactly centred to the plan, you would have a terrace facing your courtyard.

This terrace – I like to call them lush gardens, but you have probably seen in the documentation that we have 40-ish percent of the side that has green terraces – I have the exact

1040 number here: we have 45% of the side that is in terraces that are green spaces, outdoor spaces for the people who are going to live there.

1045 But the terraces are also going to be part of the neighbourhood experience. So, it was very important for us to not only to build the site and to simply do a mathematical calculation of density and everything, we have made ourselves sure that we would have a proper answer to the context, especially on the lane. So, half of it is terraces, the other half is seven stories high.

1050 Now, if we go on the ground floor – and you will notice as well, if I go back to the floor above, you will notice as well that when we have the terrace here that you see on the top right-hand side of the drawings, you see that we have a lot of green spaces that are going to provide against people being just too close from the parapet, so being able to oversee and overlook into the courtyard of the neighbour.

1055 So, we have provided with as well some kind of distance to make sure and to prevent against these kinds of cross views towards the backyards.

1060 You will also notice that the apartments that are facing directly on the lane have loggias for the balconies. So, they are set back as well and for them as well, they are going to be able to control a little bit more the privacy that is much needed when you live downtown Montreal with such proximity with neighbours.

1065 So, if we go down on the ground floor now, if you allow myself to go there, you have the car entrance that is there; we have the total car stalls that we have for a project like that with 198 units, dwellings; we have 98 car stalls.

The traffic will be very minimal. We also believe that these spots, these car stalls might not all be used as well, and as Horny has explained, later down the road, we'll probably have some demands from the City's authorities to provide with traffic studies and to make sure that everything has been scheduled.

1070

This project is also very particular and maybe, if you have attended to some other kind of consultation like that, some arrondissements, some boroughs are asking us more and more to have indoor storage rooms.

1075

And in this project, we do have that along the lane to have all the famous *recyclage* or garbage or small bins and everything are contained in the building which is kind of a very good improvement.

1080

So, to prevent having all of these bins in the lane and the *paysage* that it creates. I was laughing at that this week up north in St. Donat explaining, all the nice country houses that you can see, you see all the garbage bins all over the roads. Same thing in Montreal; we need to work on that, and that project is kind of a leader in that matter.

1085

We do have also a small – well, we do have the Hydro-Québec rooms, so if I can move here – yes, okay, you will be able to see if you're... So, we don't have direct views but you do have here a small débarcadère for the retail space that we have on Ste. Catherine, we do have another one at the right-hand side the plan.

1090

The car ramp entrance is here in the middle of the ramp; at the back here, you have the Hydro-Québec station – yes, over there, yes, okay – on the right-hand side, and then the car is over here and you have the garbage/recycling bins that are here at the back and the garbage room that is here and accessible from the course.

1095

So, essentially, what we have here are for sure technical components of the project. We don't have here, and the client doesn't want or is not asking us to have, I would say, a heavy-duty loading and receiving and shipping area.

It's small trucks that are going to deliver or have access to the back side of the stores of the retails that we have on Ste. Catherine; we are not talking about a food market or stuff like that;

1100 it's kind of small things so we don't have any cars or trucks delivery zones that would have a lot of noise.

In regards to the mechanical noise, I think it was part of the question. We will have to answer most of the City's, I would say, bylaws, or the laws that are in place for acoustic treatments, for sound transmissions and we will take – we can say today that we will take good care of that and ask the engineers to really prevent against adding any kind of, I would say, disturbing noises towards the neighbours.

1110 Alors, je vais me permettre de résumer rapidement en français.

LA PRÉSIDENTE :

Rapidement.

1115 **M. MAXIME FRAPPIER :**

Très rapidement. Oui, des fois je suis emballé un peu par mon projet. Alors, en français, c'est vraiment un projet qui tient compte, à notre avis, du voisinage, du côté opposé de la ruelle arrière. Je l'ai bien expliqué, je crois.

1120 Avec un projet qui sur 50% de sa façade le long de la ruelle est non construit, en fait sur seulement deux étages avec une généreuse terrasse pour les espaces communs qui sont à l'arrière, un traitement paysager va s'assurer qu'on va avoir une distance qui sera raisonnable du bord du parapet, donc du bord du mur, pour prévenir les regards un peu fuyants vers les cours arrières des maisons voisines.

1125 Vous avez remarqué que les logements aussi ont des balcons qui sont en retraits aussi, pour là aussi donner un aspect plus privé, qui est évidemment, nécessairement requis dans ce type d'intervention là. Et au rez-de-chaussée, essentiellement, 98 cases se trouvent en sous-sol.

1130 Un projet qui tient compte aussi, ici c'est très intéressant d'avoir des espaces dédiés pour les déchets et le recyclage à même le bâtiment. Donc, on ne s'attend donc pas à avoir ici des opérateurs de bâtiment qui vont laisser tous les bacs dans la ruelle. Alors, il y aura un souci ici qui

1135 est important de noter, qu'on ne voit pas partout en ce moment à Montréal, mais qu'on a intégré dans ce projet-ci. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1140 Merci beaucoup. Et j'inviterais madame Bourque à passer à la prochaine question, s'il vous plaît.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

1145 Alors, sur l'impact encore, sur le voisinage et la vie de quartier, mais qui touche peut-être justement la place de l'automobile. Alors, une question de monsieur Francesco Curto.

« - *Has a detailed traffic impact of the new rise (1920-1946) on the nearby roads been made?*

- 1150 - *I am interested in pollution, noise, availability of parking for residents, impact on the ruelle between Ste-Catherine and Tupper as the access to parking is through a ruelle and relative impact on residences on Tupper.*
- *There 98 parking spaces for additional 200 units plus shops. The current buildings 40 parking lots on the roof. Is it reasonable to expect a ruelle to cope with such traffic ?*
- 1155 - *Has a complete environmental, social and governance study for this project been made?*
- *If not, why? »*

M. MAXIME FRAPPIER :

1160 I would say that, this time I am going to start in French and then do the recap in English. It might go faster.

LA PRÉSIDENTE :

1165 Oui, c'est ça.

M. MAXIME FRAPPIER :

1170 L'étude de trafic n'a pas encore été faite. Cependant, pour réaliser plusieurs projets, les conclusions qui vont ressortir de cette étude seront très, très mineures pour 98 cases de stationnement.

1175 En fait, dans la vision globale qui est peut-être soulevée ici par la question, et je la trouve très intelligente et très, très pertinente actuellement. On s'inscrit dans une espèce de vision et dans une volonté de densification de notre centre-ville. Mais densification qui ne se veut pas être sauvage, une densification sensible à son contexte, qui va nous permettre de pouvoir avoir un bâtiment qui va être contributeur et non pas juste un bâtiment qui va créer de la densité pour créer de la densité.

1180 Alors, tout le travail de hauteur, de topographie et la densité qu'on demande aujourd'hui, alors qu'on est mitoyen à un bâtiment de 67 mètres, est une hauteur, une densité qui nous apparaissait être une réponse ou une demande, du moins, tout à fait cohérente avec le contexte.

1185 Mais effectivement, des études de trafic seront menées et seront déposées à l'arrondissement en temps et lieu.

I was about to say simply that we are going to produce the studies for the traffic later down the road, with all the city staff requirements.

1190

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup. Madame Bourque.

1195

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

Alors, on poursuit avec le thème du logement. Une question de monsieur Pierre-Alain Cotnoir.

1200

« Est-ce que le projet comporte des logements sociaux et abordables en accord avec la politique 20-20-20 de la Ville, si oui, pouvez-vous en préciser les modalités? »

Et si je peux me permettre une autre question de madame Claire Adamson, en anglais.

1205 « *Along with 20% affordable, can you provide 20% (27 units) of social housing? Shouldn't the city require market value social housing compensation, much more than 725 000, meaning 27 X 500 000 equals 13.5 m\$?* »

1210 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, à la Ville pour répondre sur les 20-20-20 et l'abordable, s'il vous plaît?

Mme CHARLOTTE HORN Y :

1215 Donc, on parle d'un projet qui a été déposé, dont la demande a été déposée en 2018. En 2018, le règlement qu'on appelle 20-20-20, donc le règlement pour une métropole mixte n'existait pas vraiment. Il n'est encore pas adopté par la Ville de Montréal. Il devrait l'être cet automne et entrer en vigueur en janvier 2021. C'est ce qui est prévu pour le moment.

1220 Donc là, ce qui s'applique avant le règlement c'est la stratégie d'inclusion de logements de la Ville de Montréal. Donc, cette stratégie d'inclusion elle s'applique lorsqu'il y a des dérogations pour un projet.

1225 Donc, le calcul a été établi en fonction des paramètres de la stratégie d'inclusion. Ces calculs-là sont faits à partir du gain, dans le fond du gain que le projet a avec, si la dérogation est permise. Donc, pour l'instant le zonage, donc là on parle du plan d'urbanisme, mais il y a le zonage de l'arrondissement, permet trois étages à cet endroit-là.

1230 Donc là, on en a 15. Donc, le calcul se fait sur les étages 4 à 15 qui seraient comme un gain avec les dérogations demandées.

À partir de là, il y a des calculs qui sont faits à partir des grilles qui sont dans la stratégie d'inclusion, que vous pouvez retrouver sur le site, je pense, de l'OCPM. Donc, c'est accessible, tout est bien déterminé.

1235 Donc, pour le calcul du logement social, la manière dont ça se passe c'est qu'on regarde... donc, c'est le service de l'habitation qui fait cette étude-là, et procède à l'étude après les plans du

projet. Il regarde, il prend, il calcule pour le logement social 20% de la superficie qui serait gagnée. Puis là, ce 20% là, ça donne 25 unités.

1240 Là, ce qu'ils font c'est qu'ils déterminent si 25 unités et étant donné le site, si c'est pertinent de demander du logement social sur le site.

1245 Or, il se trouve que 25 unités de logement social, le service de l'habitation a déterminé que ce n'était pas assez, ce n'était pas suffisant pour un projet viable et de plus, c'est un projet à copropriété, par exemple. Donc, sur un site comme ça, qui est assez étroit, assez petit, assez dense, ça nécessiterait, un 25 logement nécessiterait d'être pris en copropriété par exemple ou dans un autre bâtiment. Or, ce n'est pas quelque chose qui est souhaité pour les projets de logement social.

1250 Donc, il a été déterminé par le service de l'habitation que le logement social serait, la contribution en termes de logement social serait en contribution financière et non en logement dans le projet. De là, la stratégie d'inclusion prévoit tout un calcul en fonction du territoire où on se trouve dans la ville. Donc là, le calcul, comme on est au centre-ville, le prix qui est calculé c'est 29 000 \$ par logement.

1255 Donc, comme on avait déterminé une 25 unité de logement social, qui aurait été dû, on multiplie donc 25 logements par 29 000 \$, ce qui donne le fameux 725 000 \$ de contribution financière.

1260 Pour ce qui est du logement abordable. Il s'agit de 15% des unités. Donc, c'est ce qui est prévu dans la stratégie d'inclusion. Donc, 15% des unités qui ont été gagnées, ce qui représente 27 unités et le projet va intégrer, va offrir du logement abordable. Dont ces 27 unités de logement abordable dans le projet.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

1265 I can summarize very quickly. The project was deposited in 2018 at the City of Montréal, Ville-Marie borough. So, at that time, the règlement, the bylaw 20-20-20 for une Métropole Mixte, was not adopted. Actually, it's still not adopted; it will be in the fall of this year. And the bylaw will be enforced in January 2021, normally.

1270

So right now, for this project, it's the strategie d'inclusion that's applicable for this project, and we have been working with the housing department to validate that this project will comply with all the requirements.

1275 And just to summarize, the social housing will be provided towards a financial contribution and the affordable housing will be included into the project.

LA PRÉSIDENTE :

1280 Merci. Vous avez une question, Monsieur Vieira.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

1285 Question complémentaire. Comment se fait le contrôle de la Ville sur le logement abordable sur le moyen terme ou le court terme? Quelles sortes de contrôles vous pouvez avoir, on peut avoir, vu que c'est des logements locatifs. On peut le voir la première année, mais subséquemment, comment la Ville peut contrôler si c'est toujours abordable ou pas, par la suite?

Mme CHARLOTTE HORNBY :

1290 Alors, comme vous le savez, je ne suis pas du service de l'habitation. Ça fait qu'il me manque peut-être des petits bouts.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

1295 Peut-être pour les logements locatifs, ce qu'ils font c'est qu'ils exigent que le loyer soit fixe pour les trois premières années. Et après ça, c'est les règles de la Régie du logement qui s'appliquent en termes de hausse des taux en vigueur.

1300 Donc, c'est la façon qu'ils contrôlent présentement.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

O.K. Je crois que c'est cinq ans pour la Régie du logement.

1305 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Trois ou cinq, mais c'est fixé pour qu'après ça c'est vraiment les règles de la Régie qui s'appliquent. Donc, vraiment ils s'assurent que le minimum établi pour qu'après ça, ça soit les règles de la Régie qui viennent limiter les hausses de loyer subséquentes.

1310

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Madame Bourque, vous avez une question...

1315

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

... Qui ressemble un peu à ça.

LA PRÉSIDENTE :

1320

Sensiblement la même.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

1325

Alors, la prochaine question de monsieur Jayson Duclos-Charest demandait sur le logement :

« Pourquoi la proposition de logement locatif abordable est-elle aussi famélique, c'est-à-dire seulement 27, c'est trop peu. Pourquoi pas davantage de logements prévus pour le projet? »

1330

Mme CHARLOTTE HORNBY :

Parce que la stratégie d'inclusion a fixé à 15% le nombre d'unités exigés, 15% du gain. Donc, on fait un 15% des logements qui sont construits au-delà...

1335

LA PRÉSIDENTE :

... Entre le quatrième et le quinzième étage.

Mme CHARLOTTE HORNBY :

1340

Entre le quatrième et le quinzième étage.

LA PRÉSIDENTE :

1345 D'accord. Merci.

M. GLEN CASTANHEIRA :

1350 Madame la présidente, en complément pour le promoteur. Ce que j'aimerais ajouter c'est, bien sûr de rappeler qu'on parle toujours ici d'habitation et d'abordabilité et de mixité. C'est important de rappeler qu'on parle bien sûr d'un projet 100% locatif dans un contexte d'habitation qu'on connaît où la diversification de l'offre de logement est problématique.

1355 Alors, on a utilisé un peu plus tôt l'exemple de Griffintown justement avec une explication d'un condo générique. On est vraiment à l'antipode de cela. D'autant plus qu'on est dans un secteur du centre-ville où on a parlé un peu plus tôt de maisons de chambre, de logements pour étudiants où il est extrêmement difficile pour se loger, déjà il y a saturation pour ce qui est du locatif. Mais surtout pour une offre de logement liée à une clientèle diversifiée. On parle ici d'un projet qui s'adresse d'abord et avant tout à une clientèle de 50 ans et plus.

1360 Alors, en plus d'avoir des logements qui sont protégés à perpétuité via les lois provinciales qui évoluent avec le temps, donc toujours plus strictes. On parle aussi d'un parc locatif qui vient s'ajouter dans un marché qui est principalement, on le sait, en condo. Alors, protégé à perpétuité pour ce qui est du coût.

1365

LA PRÉSIDENTE :

Je crois que vous avez anticipé la question suivante.

1370 **Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :**

Qui est de madame Caroline Nabozniak, qui voudrait savoir :

« *Qu'elle est la taille des logements dans l'immeuble qui est prévu? »*

1375

M. GLEN CASTANHEIRA :

Je vais laisser l'architecte répondre plus en détail.

1380 **M. MAXIME FRAPPIER :**

Alors, je vous dirais qu'on est dans des tailles somme toute assez raisonnables en termes de (inaudible). En fait des bonnes tailles. Une chambre correspond à peu près à 575 pieds carrés, 58 mètres carrés, donc entre 575 et 600 pieds carrés.

1385 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

1390 Toujours en complément. Je rappellerais que la stratégie ici aussi, pour ce qui est de la clientèle ciblée, on appelle ça en anglais des *empty nesters*, donc on parle de clientèle mature où les enfants auraient déjà quitté le nid familial et qui cherchent à se relocaliser dans quelque chose de plus petit.

1395 **M. MAXIME FRAPPIER :**

1400 Alors là, j'étais dans le spectre élevé. En feuilletant mes plans, je remarque qu'il y a des, une chambre aussi à 50 mètres carrés. Alors, ça doit être 525 pieds carrés. Il faut comprendre qu'actuellement aussi on est soumis à répondre à des nouvelles normes d'accessibilité aussi et physiquement aussi pour la clientèle qui est ciblée.

1405 Alors, maintenant, les logements deviennent toujours légèrement plus grands à Montréal. Ça sera la bonne nouvelle un peu pour l'ensemble de la communauté. On doit maintenant répondre à des normes d'accessibilité minimale et ça a un impact sur les grandeurs de logements. Donc, c'est des logements très confortables.

LA PRÉSIDENTE :

1410 Merci. Madame Bourque, je pense qu'on pourrait fusionner les deux questions suivantes, n'est-ce pas?

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

Très bien.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Parce que le temps presse. Parce que je veux que les gens puissent aussi, après la pause, envoyer leur question ou parler par téléphone. Donc, il faut avancer un peu.

1420

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

Alors, une question de monsieur Craig Steinberg et de Maude Landreville sur le stationnement.

1425

« Les bâtiments proposés comprendront 188 unités et de grands espaces commerciaux. Pourtant, ils n'auront que 99 places de stationnement. C'est moins de la moitié des places nécessaires et ne prennent pas en compte les visiteurs ou les clients. Dans le contexte où la Ville supprime de plus en plus de stationnements dans la rue, cela semble à courte vue et problématique.

1430

Pourquoi la Ville autorise-t-elle si peu de place et n'en demande pas plus? Pourquoi le développeur n'ajoute-t-il pas le nombre requis de spots?

1435

Et l'autre question :

« Une étude des déplacements actifs serait de mise pour vérifier les besoins en stationnement et les corridors à aménager à proximité des stations de métro avec l'ajout de ces nouvelles unités d'habitation. Est-ce qu'il est prévu d'en faire une?

1440

LA PRÉSIDENTE :

Alors, j'inviterais la Ville à répondre sur la politique des stationnements.

1445

M. BRUNO COLLIN :

1450

En fait, récemment on a retiré les minimums, les exigences minimales de places de stationnement au centre-ville. Parce que premièrement, c'est un territoire qui est très, très bien desservi. Évidemment, sauf aux heures de pointe, mais qui est très bien desservi en termes de transport en commun et également en termes de marchabilité, de déplacement actif, à pied ou en vélo. C'est un territoire qui est très bien desservi. On parle de la rue Sainte-Catherine.

1455

Alors, le magasinage sur la rue Sainte-Catherine ne se fait pas nécessairement en voiture. On le sait, c'est une expérience le magasinage qui passe par la piétonnisation. Pour ce qui est du quartier lui-même, c'est un quartier qui est assez vivant. Et on veut que sur la rue Sainte-Catherine il y ait évidemment les services, les commerciaux pour la population résidente aux environs.

1460

Donc, bref, de façon générale, on n'a plus de minimum et on mise plus sur les déplacements actifs et les transports en commun pour les déplacements.

LA PRÉSIDENTE :

1465

Donc, si je comprends bien, la Ville ne demande plus de minimum. Alors, qu'est-ce qui vous a amené, vous, le promoteur à proposer le nombre de stationnements?

M. MAXIME FRAPPIER :

1470

Je vous dirais que l'offre qui est considérée ici avec la clientèle ciblée, si on avait une clientèle ciblée de jeunes étudiants ou de jeunes professionnels, on aurait peut-être eu une offre moindre. Comme on l'a bien dit, c'est un projet qui s'est développé il y a quand même plusieurs années. Il ne faut pas avoir peur des mots.

1475

Alors, on croit qu'on a une offre qui est raisonnable. Mais effectivement, la Ville est en pleins changements. On ne croit pas que ce sera un enjeu de problématique de véhicules additionnels dans le secteur. Même on croit que ce sera une offre qui est là, qui est présente pour une clientèle qui le requiert, qui le demande. On est heureux de pouvoir offrir un lieu pour des aînés, jeunes aînés et on croit que la demande qui est là est tout à fait cohérente avec la clientèle qui est ciblée.

1480

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

1485 **Mme CHARLOTTE HORNY :**

J'ajouterais par contre juste qu'actuellement il y a déjà des commerces à cet endroit-là. Donc, il y aura encore des commerces, mais on ne vient pas ajouter de nouveaux commerces. D'ailleurs, actuellement il y a un concessionnaire automobile, enfin il y avait jusqu'à présent un
1490 concessionnaire automobile à cet endroit-là et des commerces au rez-de-chaussée. Et là, il y aura toujours des commerces au rez-de-chaussée.

Donc, l'achalandage, on ne va pas rajouter d'achalandage au niveau commercial à priori.

1495

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Et puis la partie sur l'étude des déplacements actifs. Est-ce que c'est nécessaire dans le genre de projet qui nous est présenté, comme il est nécessaire de faire une étude sur le
1500 vent?

M. BRUNO COLLIN :

Non. Je ne crois pas. En fait, toutes les affaires de la Ville sont axées sur améliorer
1505 l'expérience de la marche en ville, puis là, on parle de la rue Sainte-Catherine qui est comme le sommet, l'endroit où ça devrait être agréable de marcher. En tout cas, au niveau des activités, plus que René-Lévesque.

Bref, puis avec tout ce qui se fait pour un rendre piétonnier carrément, la rue Sainte-
1510 Catherine à l'est de, je ne sais plus trop, Peel? Il n'y a pas lieu de faire une étude tant que ça là-dessus.

Et également, je pense qu'il y a beaucoup de travaux qui se font au niveau de la sécurité par contre, et qui doivent se faire, mais ce n'est pas lié à des projets en particulier. C'est lié à

1515 l'aménagement des intersections, les interactions entre les vélos, les piétons et les voitures. Mais ce n'est pas lié à des projets immobiliers ponctuels.

LA PRÉSIDENTE :

1520 Merci.

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

1525 Et aussi pour rajouter, en fait, Charlotte me faisait remarquer aussi que la Ville a aussi son projet de réaménagement de la rue Sainte-Catherine. Et bon là, on est vraiment dans une section plus au centre, tout près de Mansfield, Metcalfe, mais on va se rapprocher de l'avenue Atwater. Donc, aller vers l'ouest en réaménageant la rue Sainte-Catherine aussi dans les prochaines années. Puis toujours dans l'optique de favoriser le déplacement actif, comme Bruno l'a résumé précédemment.

1530 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci. Je demanderais à madame Bourque de faire les deux prochaines questions.

1535 **Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :**

Oui. Alors, deux questions de madame Claire Adamson. Alors, la première traite de l'accessibilité universelle :

1540 « *Can you provide a ramp instead of two steps from street level at all entrances?* »

Et l'autre:

1545 « *How do you assure fire will not spread between floors at the tapered end of the balcony?* »

LA PRÉSIDENTE :

Je demanderais au promoteur de répondre, s'il vous plaît.

1550

M. MAXIME FRAPPIER :

1555

Oui, oui, avec plaisir. Normalement, tout le bâtiment est accessible, toutes les portes d'entrée. Donc nous, on doit se conformer aussi à l'accessibilité. Alors, normalement, on n'aura pas deux marches, c'est plain pied à partir de Sainte-Catherine.

LA PRÉSIDENTE :

1560

Ça nous dit que tout le bâtiment serait en accessibilité universelle?

M. MAXIME FRAPPIER :

1565

Normalement, on doit se rendre à tous les endroits, aux portes des appartements en accessibilité universelle. Maintenant, il y a une particularité, j'invite les auditeurs à regarder la page 53. Compte tenu du fait qu'on conserve la maison Young, et que c'est une maison qui est donc faite avec un demi-sous-sol, bien évidemment, cette partie-là commerciale demeure une zone qui est plus difficile de donner accès à un plain-pied. Par contre, pour tout nouveau projet c'est vraiment un projet accessible.

1570

Quelle était la deuxième partie de la question?

1575

LA PRÉSIDENTE :

Le feu et les balcons.

M. MAXIME FRAPPIER :

1580

Bon. C'est un bâtiment incombustible. Alors, normalement, nous, on doit se conformer à l'ensemble des règles pour respecter la propagation du feu et des flammes. Les balcons que vous avez vus là sont d'une stratégie qui est développée, qui va nous permettre tout à fait de contrôler.

1585 En fait, ça va être une structure de béton vraisemblablement, qui nous permettrait facilement de contrôler ça. Donc, ce n'est pas un souci du tout à prendre en compte.

LA PRÉSIDENTE :

1590 Merci beaucoup. Madame Bourque, s'il vous plaît, pour la question sur le patrimoine paysage urbain.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

1595 Une question de madame Chantal Rivest :

« What other options have been considered to address the side for the building on Ste. Catherine West from 1900-1906 and adjacent to Ste. Catherine from 1920-1922? Has a mural, like the one for Leonard Cohen on important Montrealers had been considered? A green wall? If not, why? »

1600

M. MAXIME FRAPPIER :

1605 On doit parler du mur ici, en fait qui est sur le côté de la partie qui est plus avancée sur Sainte-Catherine, c'est bien ça?

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

The blind wall, le mur aveugle.

1610 **M. MAXIME FRAPPIER :**

1615 En fait, ce n'est pas un mur aveugle. Alors, si on parle du bâtiment que nous allons créer, c'est un mur qui a une fenestration, mais qui est illustré dans les images, si vous me permettez d'aller à une perspective ici. Je ne me souviens plus si c'est avant ou après?

Bon, voilà. Alors, on doit faire référence ici au mur que vous voyez, qui est coplanaire, un contraste avec les balcons qui créent un jeu de texture en façade contenue par une espèce de cadre qui vient sertir un peu ce jeu-là de texture.

1620 Le mur qui se trouve en plein centre de l'image est un mur coplanaire. On peut voir ici dans la perspective certaines fenestrations, là, comme si on avait allumé des lumières à l'intérieur. Donc, c'est un système de verre et qui va nous permettre d'avoir des ouvertures et des fermetures bien entendu, mais ici l'idée c'est d'avoir aussi des vues pour les logements qui vont s'ouvrir vers l'ouest.

1625 Par contre, si je peux me permettre de répondre aussi à cette question. C'est qu'on parle ici de mur aveugle. Montréal est une ville qui a été bâtie selon les principes de mitoyenneté, donc des bâtiments qui se construisent les uns collés aux autres le long d'une artère, d'une rue.

1630 Lorsqu'il y a eu des permissions de pouvoir construire en grande hauteur, beaucoup de ces murs-là se retrouvent aujourd'hui orphelins d'un voisin qui jamais n'est venu, ne s'est jamais construit. Alors, ici on a une condition vraiment très, très, très, qui traduit beaucoup, beaucoup le paysage montréalais.

1635 On a énormément de murs aveugles, et ce projet-ci propose justement une réponse. C'est une réponse, c'est un trait d'union entre un bâtiment du côté gauche de 45 mètres qui avait un mur aveugle et qui ne participe pas d'une façon intéressante à la Ville, et un bâtiment de 67 mètres qui a un mur tout aussi aveugle, qui ne participe pas plus non plus à la Ville.

1640 Alors, en faisant un trait d'union, une plus faible hauteur du côté du 67 mètres bien entendu, on a un projet qui va aussi contribuer en complétant un peu, on appelle la dent creuse, de cette portion-là de l'îlot Sainte-Catherine.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Merci. Madame Bourque, les deux prochaines questions.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

1650 Oui. Alors, la prochaine question est de monsieur Robert Boisvert et l'autre de monsieur Francesco Curto. Les deux traitent du verdissement.

1655 « Je suis un résident du secteur visé par le projet de règlement. Depuis l'adoption du PPU du Quartier des grands jardins, il y a eu plusieurs nouvelles constructions dans le secteur. Pour les résidents, cette densification est créatrice d'îlots de chaleur.

1660 Dans la procédure d'approbation du PPCMOI, a-t-on tenu compte de cet impact sur le secteur? Est-ce que la mitigation proposée par le promoteur s'est limitée aux bonifications du projet : toit vert, initiative durable dont profiteront en premier lieu les résidents du projet? »

Et l'autre en anglais :

1665 « The district has 0.6 hectares of green space per 1,000 residents, while the recommended amount is 4 hectares per 1,000 residents. Why is this development being allowed without considering what is recommended? »

LA PRÉSIDENTE :

On va faire la prochaine aussi, s'il vous plaît, Madame Bourque.

1670 **Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :**

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

1675 J'essaie qu'on réponde le plus globalement possible aux questions de verdissement.

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

1680 Alors, la prochaine de madame Rielle Lévesque, toujours sur le verdissement :

1685 « J'aimerais savoir s'il serait possible de laisser une marge de verdure entre le trottoir et la façade de l'immeuble, quitte à compenser cette perte par un demi-étage supplémentaire. L'ajout de bordure permettrait de contrer le phénomène d'îlots de chaleur, de mieux filtrer l'air de ses contaminants, de réduire les débordements des égouts lors de fortes pluies, de rendre la marche plus agréable pour les piétons, et finalement de contribuer au mieux-être psychologique des résidents? »

LA PRÉSIDENTE :

1690

Bon. On est dans la section verdissement. Il y a eu plusieurs questions. Monsieur Frappier?

M. MAXIME FRAPPIER :

1695

En fait, j'ai oublié de dire, mais c'est toutes des questions très, très, très pertinentes, qui me permettent de pouvoir développer un peu là-dessus.

1700

Quand on est dans une condition centre-ville - ça ne sera pas trop long, je ne développerai pas longtemps – 70% d'un territoire d'un centre-ville est occupé par de l'asphalte en ce moment, du béton et des toitures.

1705

Sur le site, nous ce qu'on pouvait faire ici, c'est amoindrir notre impact sur les espaces comme ça, non verts, en verdissant le plus possible nos toitures.

1710

En fait, nous ce qu'on propose c'est quatre niveaux de toiture, des jardins qui sont verdissés dans la mesure du possible où on va pouvoir avoir une contribution qui sera à tout le moins meilleure que si on n'avait pas tenu compte de ce facteur-là. Alors, c'est quand même un facteur important.

1715

Pour ce qui est du verdissement en marge avant sur Sainte-Catherine, je pourrai laisser la Ville peut-être compléter la réponse. Mais on vise plutôt Sainte-Catherine à développer une cohérence, une réponse urbaine continue où les façades commerciales continueront à animer cette rue-là qui est notre colonne vertébrale est-ouest.

1720

Alors, je ne crois pas que ça aurait été une réponse nécessairement cohérente avec la vision qu'on en a, néanmoins, effectivement dès qu'il y a de la verdure il y a des choses qui peuvent devenir intéressantes. Mais je crois qu'il y a déjà aussi des grands projets pour la rue Sainte-Catherine, puis je laisserai la Ville compléter là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes invités les représentants de la Ville à répondre.

1725 **Mme CHARLOTTE HORNY :**

Oui. Bien, en fait, juste pour la marge avant. En fait, sur Sainte-Catherine, ce qui est privilégié, comme c'est une artère quand même très, très passante et commerciale aussi, ce qui est privilégié en termes de rapport à la rue, c'est d'avoir des façades et des entrées directes avec le trottoir. Le verdissement sur une rue comme Sainte-Catherine est davantage envisagé avec des plantations d'arbres sur le domaine public.

1730
1735 Donc, ici, c'est ce qui ferait partie à priori du réaménagement de la rue Sainte-Catherine dont on parlait tantôt. Donc, ça serait davantage des plantations d'arbres.

Je ne sais pas si mes collègues voulaient ajouter quelque chose?

M. BRUNO COLLIN :

1740 Effectivement, la révision qui s'en vient va probablement donner plus de place à la végétation qu'aux places de stationnement sur rue. Alors, c'est vers cette direction-là que ça va. Et puis ce qui est privilégié par contre, au niveau de l'architecture c'est d'avoir un encadrement qui respecte donc la nature du tissu urbain de la rue Sainte-Catherine.

1745 **LA PRÉSIDENTE :**

Je comprends qu'il y a des projets à venir qui vont permettre d'améliorer. Mais un plan de canopée, est-ce qu'il y a moyen de savoir depuis le dépôt du plan de canopée où en est-on rendu dans ce secteur dans l'atteinte des objectifs? Si vous avez cette information-là, j'aimerais qu'elle soit versée à la commission, s'il vous plaît. Et elle serait rendue publique.

1750
1755 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Mais on ne les a pas avec nous aujourd'hui.

LA PRÉSIDENTE :

Non, je comprends.

1760 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Mais on va vous les fournir.

1765

LA PRÉSIDENTE :

1770

C'est possible d'avoir ces infos. Donc, dès que l'Office recevra les infos, ils seront sur le site Internet. O.K. Merci.

Et c'est la dernière question, Madame Bourque.

1775

Mme BRUNELLE-AMÉLIE BOURQUE :

Alors, c'est une question de monsieur Serge Émond sur l'intégration de la maison Young :

1780

« Quelle sera la fonction exacte de la maison Georges-Young? Et ne croyez-vous pas que même avec le recul de la partie haute qui se trouve en retrait, que la devanture de la maison Georges-Young soit incongrue, même s'il y a un effort pour conserver un alignement avec les nouveaux commerces, que l'intégration soit difficile à l'ensemble du projet? »

1785

M. MAXIME FRAPPIER :

C'est une très bonne question. C'est une très bonne question, merci encore. On a eu beaucoup de débats à cet effet-là. On a présenté le projet au comité mixte aussi de Montréal qui nous a aussi posé des questions. On était d'avis, nous, que lorsqu'on est capable de conserver un bâtiment qui soit classé ou non, mais qui a déjà une contribution à notre avis positive dans la Ville, dans un secteur, parfois dans l'imaginaire collectif. Ce n'est pas ici le cas, c'est une maison plus anecdotique, mais on trouvait qu'elle avait une valeur à être conservée.

1790

Et ça me permet de pouvoir aussi préciser que l'entièreté de la maison est conservée. Donc, on ne parle pas ici d'un projet qui est de conserver que les façades, dans un effort qui est fait assez important à cet effet-là.

1795

Pour ce qui est des fonctions, alors le demi-sous-sol et rez-de-chaussée, si on le veut, en split level, en fait quelques marches au-dessus du niveau de la rue, seront préservées à des usages commerciaux.

1800

Alors, que pour les étages du haut bien, on a décidé de pouvoir mettre là, donc une fonction résidentielle, qui avait déjà existé finalement dans la maison, qui elle sera accessible à ce moment-là à partir du nouveau bâtiment.

1805

Ça nous permet aussi d'intégrer là un élément qui était très difficile à intégrer. En fait, la marquise et la notion de combustibilité de la maison à l'étage va nous permettre d'avoir une hauteur qui est suffisante en exploitant les deux derniers niveaux, en fait la mansarde et le niveau inférieur pour créer une seule unité d'habitation.

1810

Ce que les plans traduisent bien et la personne en question qui a posé la question a bien analysé nos dessins pour comprendre cette stratégie de combinaison des deux derniers niveaux.

LA PRÉSIDENTE :

1815

Merci. Écoutez, c'était la dernière question des questions que nous avons reçues à l'avance. Nous allons maintenant prendre une pause de 10 minutes. C'est le moment de nous appeler si vous voulez poser une question en direct par téléphone ce soir.

1820

Pour se faire, vous devez appeler au numéro de téléphone suivant : 1-833-225-5790, ça doit apparaître à l'écran, je suppose. On vous demandera votre nom et votre numéro de téléphone et nous vous rappellerons lorsque ce sera bientôt le temps de poser votre question.

1825

Merci d'être patient. Si vous êtes nombreux à nous appeler, il se peut que l'attente dure quelques minutes. Et je demanderais à ma collègue Atomei, meilleure que moi en anglais, de vous dire tout ça.

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

We will now take a 10 minutes break. Now is the time to give us a call if you would like to ask a question live over the phone tonight.

1830

To do this, you must call the following telephone number: 1-833-225-5790. We will ask for your name and phone number and we will call you back when it's your turn to ask a question.

1835

Please be patient, if the phone lines are crowded, there might be a waiting period of a few minutes.

After the break, the floor will be yours; we'll be back in 10 minutes.

LA PRÉSIDENTE :

1840

Alors voilà, c'est la pause bien méritée pour tout le monde, 10 minutes. Merci

**SUSPENSION
REPRISE**

1845

LA PRÉSIDENTE :

1850

Alors, rebienvenue. On débute maintenant avec les questions en direct. La première personne à nous poser la question est monsieur Jean-Yves Bourdages. Monsieur Bourdages?

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1855

Oui, bonjour, Madame Ollivier.

LA PRÉSIDENTE :

1860

C'est madame Leahey.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Ah, pardon. Madame Leahey.

1865

LA PRÉSIDENTE :

1870

O.K. Madame Ollivier est la présidente de l'Office, alors que moi je suis présidente de la commission actuelle, mais il n'y a aucun problème. J'aime beaucoup madame Ollivier, donc, je ne suis pas gênée du tout.

Avez-vous une question pour nous, Monsieur Bourdages?

1875

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Non, Madame, j'ai mes deux questions, une pour le promoteur et une pour la Ville de Montréal.

1880

LA PRÉSIDENTE :

Allons-y.

1885

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

Alors, je commence avec celle pour le promoteur. C'est à propos des plans de l'étage du niveau P-1 et N-1. Alors j'ai remarqué qu'il y avait un espace pour les déchets P-1 qui est dans le sous-sol, et l'autre qui est normal, N-1 à la ruelle à l'arrière. Et je trouve ça étrange, parce que ça fait une manutention de déchet qui doit se promener d'un étage à l'autre.

1890

Et deuxièmement, je pense que les espaces ne sont pas suffisamment grands, parce qu'il faut à long terme penser que la Ville a l'intention de mettre en place des services de compost pour les immeubles de neuf logements et plus et aussi, prévoir un espace pour les encombrants.

1895

Parce que l'idéal ça serait qu'il y ait une porte avec un code numérique pour que les employés, soit de la Ville ou des compagnies privées, qui viennent chercher les déchets, le compost, les encombrants, puissent ouvrir la porte et qu'on n'ait pas à sortir tout ça dans la ruelle à chaque fois.

1900

Parce qu'on a un problème actuellement dans le quartier avec plusieurs immeubles où ils se battent pour se sortir jusqu'à 50 bacs sur roulette en pleine tempête de neige sur des ruelles, des rues pas déneigées.

1905

Alors, je pense que ça serait un système plus efficace. Alors, je ne sais pas si ça serait possible de vérifier si ce détail et se renseigner auprès de la Ville pour voir quels seront à long terme les besoins concernant le recyclage et le compost.

LA PRÉSIDENTE :

1910

Et votre deuxième question, Monsieur Bourdages.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1915

Pas tout de suite.

LA PRÉSIDENTE :

1920

En général j'aurais dit non, mais comme on est à une première puis que je me mélange moi-même, je vous donne tout de suite le droit de poser votre deuxième question.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

1925

Bien, d'accord. Alors, écoutez, ça concerne le fameux plan, document modification du plan d'urbanisme aux abords de la rue Sainte-Catherine par la direction d'aménagement urbain et de la mobilité, page 3, l'avant-dernier paragraphe on souligne justement que la modification de zonage pour la zone qui nous concerne, cette approche pourrait également être retenue pour des maisons victoriennes situées plus à l'ouest entre les rues Lambert Closse et Chomedey, donc dans la zone actuelle de 45 mètres

1930 Alors, si je comprends bien, il y a une possibilité qu'on étudie des modifications semblables pour des zones contigües?

1935 **LA PRÉSIDENTE :**

 Merci beaucoup pour vos deux questions. Et je vais demander au promoteur de répondre à la première, s'il vous plaît.

1940 **M. MAXIME FRAPPIER :**

 Oui. Merci beaucoup, Monsieur Bourdages, merci pour votre question. C'est une question très pertinente la gestion des déchets en centre-ville et évidemment dans un immeuble comme ça, locatif.

1945 Si vous remarquez une salle à déchet dans les sous-sols, c'est une salle à déchet, donc qu'on appelle réfrigérée dans laquelle se jette la chute à déchet qui est prévue à chacun des étages.

1950 À partir de la salle de déchet réfrigérée qui nous permet donc à longueur de semaine de pouvoir maintenir à température contrôlée les déchets pour ne pas avoir de nuisance d'odeur à l'extérieur. Les bacs seront transportés vers la zone d'entreposage, en second lieu, qui se trouve au niveau de la rue.

1955 Et là, effectivement, vous soulevez une très bonne question qui commence à être débattue dans certains arrondissements à Montréal pour ne pas les nommer. On a des échanges avec certains arrondissements qui commencent à essayer de voir comment ils pourraient bien trouver une façon de pouvoir, dans le futur, dans les années à venir, trouver un mécanisme pour que les services puissent avoir accès à des espaces intérieurs, donc sur le domaine privé, pour pouvoir aller chercher les bacs afin qu'ils ne soient pas toujours dans le domaine public à l'extérieur le long des rues et le long des trottoirs.

1960

1965 Alors ça, des urbanistes commencent à y songer. Nous, on a prévu déjà un peu le coup en ayant déjà, dès maintenant des lieux qui pourraient le permettre. Alors ça, ça sera un truc qui sera à développer dans le futur.

1970 Je vais laisser la Ville à ce moment-là. Évidemment tous les services, trouver des mécanismes pour le faire, mais en ce moment, avec cette notion de domaine privé et public, donner accès à des éboueurs sur un domaine privé, il y a encore là des recherches à faire pour s'assurer que ça va être un mécanisme qui va fonctionner. Mais on croit qu'on a une réponse qui va être capable d'évoluer dans le temps. Et c'est ce que ce projet nous offre ici.

LA PRÉSIDENTE :

1975 Merci, Monsieur Frappier. Les représentants de la...

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

1980 Peut-être juste... en fait, je pense que la question du monsieur était par rapport à la taille de ces espaces-là. Si vous voulez juste répondre à cette partie-là.

M. MAXIME FRAPPIER :

1985 Oui, effectivement. Vous aviez la taille. Donc, la taille normalement, nous on doit respecter une certaine proportion par pied carré, que je n'ai pas en mémoire. On pourra le préciser si vous le voulez. Mais les salles de déchets qui sont prévues ici, sont suffisantes.

1990 Maintenant, encore une fois, avec les espaces de réserve qu'on a au rez-de-chaussée, advenant le cas où on doit ajouter ces salles-là de compost aussi réfrigérées. Et lorsqu'il y aura une stratégie de collecte qui sera appropriée, notre projet a une résilience, va être capable de répondre aux tendances et aux demandes qui changent et qu'on veut encourager aussi, bien entendu.

LA PRÉSIDENTE :

1995 Donc, vous êtes réglementaire?

M. MAXIME FRAPPIER :

2000 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2005 D'accord. Et maintenant, les représentants de la Ville, s'il vous plaît, pour Lambert Closse.

Mme CHARLOTTE HORNY :

2010 Oui. Alors, le paragraphe auquel on fait référence c'est dans le paragraphe où on parle de l'intégration d'un bâtiment existant de plus faible hauteur, comme la maison Young, à l'intérieur d'un bâtiment de plus grande hauteur.

2015 Donc, comme le projet qui est proposé intègre dans le basilaire la maison existante. Donc, on dit que ce type d'intégration pourrait être reproduit plus à l'ouest dans la zone qui est déjà à 45 mètres, mais qui effectivement comporte peut-être des bâtiments qui pourraient être intégrés à un projet et non pas forcément démolis. C'était dans ce sens-là.

Je ne sais pas si ma réponse est claire.

2020 **M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :**

Autrement dit, ça ne serait pas des nouveaux changements réglementaires. La zone est déjà à 45 mètres dans la portion à l'ouest.

2025 **M. BRUNO COLLIN :**

2030 Plutôt que de conserver juste une façade, d'intégrer le bâtiment entièrement. On parle de Bishop/Crescent en fait, secteur où il y a déjà une zone de 45 mètres. Ah non, c'est vrai, sur la rue Sainte-Catherine. La petite rangée de maisons. Mais ça, on le voit sur le plan du patrimoine. Exact.

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

2035 **Mme CHARLOTTE HORNY :**

Donc, il n'y aurait pas de nouvelles modifications.

2040 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Merci beaucoup. Et j'inviterais maintenant, madame Rose-Marie Diana.

Mme ROSE-MARIE DIANA :

2045 Allo.

LA PRÉSIDENTE :

2050 Oui, bonjour, Madame Diana. C'est normal qu'il y ait un petit délai entre ce qui se passe ici et le téléphone et le système de visio. Bonjour. Vous avez des questions, Madame Diana.

Mme ROSE-MARIE DIANA :

2055 Oui, oui. J'aimerais savoir c'est quelle clientèle ciblée pour ce projet? Moi je cherche de plus de 50 ans, je suis bientôt à la retraite, j'aimerais m'inscrire et savoir comment ça va se passer?

LA PRÉSIDENTE :

2060 D'accord. On va demander à monsieur Frappier, je pense. Même, peut-être un représentant de...

M. MAXIME FRAPPIER :

2065 Je peux vous dire qu'on cherche normalement, la clientèle ciblée est une clientèle de 50, 55 ans et plus et qui souhaite pouvoir habiter le centre-ville de Montréal, avec des logements de

belle qualité et des offres, pour cette clientèle-là, ciblées. Alors, Madame, si vous dites que vous êtes de cette clientèle, bien vous êtes la bienvenue.

LA PRÉSIDENTE :

2070

Et est-ce qu'il y a déjà une liste d'attente? C'est un peu ça la question.

M. GLEN CASTANHEIRA :

2075

J'apprécie infiniment le commentaire de madame. Il n'y a pas de liste. Ceci dit, Placements Sergakis détient plusieurs immeubles à Montréal. Madame peut contacter bien sûr directement l'équipe de Placements Sergakis, ça nous fera plaisir de les prendre en note.

2080

Sinon, il faut rappeler, bien sûr, qu'on est encore bien loin de la première pelletée de terre. Bien sûr, on est prêt demain si madame veut faire pression sur la Ville de Montréal pour accélérer. Ça nous fera plaisir. Mais on ne s'attend pas à avoir les permis de construction avant septembre prochain. Alors, il va falloir s'armer de patience comme on le fait depuis 2015.

LA PRÉSIDENTE :

2085

O.K. Vous dites que vous voulez cibler les 50 ans et plus. Qu'arrive-t-il si quelqu'un a 45 ans, 40 ans?

M. GLEN CASTANHEIRA :

2090

D'emblée, il faut savoir que la loi ne permet pas de discriminer à la base. Il faut le savoir. Et c'est une ligne directrice que les 55 ans et plus.

2095

Alors, le message, la clientèle cible, ici un peu comme on dit pour... je vais faire l'analogie avec un immeuble pour étudiants. Alors, l'analogie, la comparaison ici est qu'on va cibler cette clientèle-là, on parle surtout de gens qui n'ont plus d'enfants ou se délaissent, cherchent quelque chose de plus petit pour se reloger. Alors, l'âge, il n'y a pas eu de test. On ne demande pas une carte d'identité pour avoir l'âge exactement.

2100

LA PRÉSIDENTE :

Je voulais m'assurer qu'il n'y avait pas un règlement quelconque.

M. GLEN CASTANHEIRA :

2105 Non.

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que, Madame Diana, on vous a bien répondu?

2110

Mme ROSE-MARIE DIANA :

Oui. Oui. Merci beaucoup.

2115

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame. Au revoir. Et j'inviterais madame Maryse Chapdelaine, s'il vous plaît.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

2120

Oui, bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2125

Bonsoir, Madame. Vous avez des questions?

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

2130

Oui, j'avais des questions. Donc, une première question en fait, c'est concernant le projet Le Gabriel qui se trouve juste en face, donc qui est situé entre les rues Du fort, Sainte-Catherine et Towers. Je me demandais si c'était possible de verser au dossier de la commission une étude d'ensoleillement qui combinerait le projet Le Gabriel à la place Du Fort et le projet Sergakis, afin de s'assurer que l'ensoleillement qui va être sur cette portion de rue-là de Sainte-Catherine réponde aux normes minimales qui sont fixées par la Ville elle-même.

2135

C'est un élément qui est fourni dans le dossier du présent projet ne prenant pas en compte le fait qu'il y a présentement un projet de 14 étages l'autre côté de la rue.

LA PRÉSIDENTE :

2140

Oui. Je voudrais poser la question à la Ville, dans un premier temps. Est-ce que l'édifice Gabriel qui est en construction actuellement a déposé lui-même une étude sur l'ensoleillement. Et est-ce qu'il y a un ensoleillement croisé?

2145

M. BRUNO COLLIN :

2150

En fait, les normes pour les études d'ensoleillement concernent une période donnée, une période donnée d'ensoleillement au sol. Quand on dit, par exemple sur Sainte-Catherine c'est deux heures trente, ça veut dire durant deux heures trente à l'équinoxe il faut qu'il y aille du soleil au sol du début de l'emprise à la fin de l'emprise, du début d'un côté de l'emprise de la rue jusqu'à la fin de l'autre côté, pendant une période consécutive complète d'au moins deux heures et demie, par exemple.

2155

Alors, une étude d'ensoleillement du projet dont on parle, qui est de l'autre bord de la rue, en fait, qui est en diagonal a été fait également puis les impacts ne sont pas étudiés l'un en même temps que l'autre. Sauf que chacun d'eux doit respecter ces plages-là, et ces plages-là sont établies en fonction des potentiels développements immobiliers de part et d'autre de la rue.

2160

Maintenant, évidemment dans les deux cas qu'on prend ici, il y a eu un dépassement de la hauteur. Comment je pourrais dire? Le projet qu'on étudie aujourd'hui ou enfin qui nous intéresse aujourd'hui il est pris entre deux tours.

2165

Donc, son impact réel sur l'ensoleillement de la rue Sainte-Catherine est relativement faible. Tandis que le projet Gabriel l'autre côté, lui avait un impact notable en terme de différence plus importante.

Alors, la réponse c'est les études ne sont pas, comment dire, faites...

2170

LA PRÉSIDENTE :

... Combinées.

M. BRUNO COLLIN :

2175

Combinées, mais elles tiennent compte du contexte et des circonstances les plus plausibles, comme à venir. Et ça se trouve à se compléter d'une certaine manière.

LA PRÉSIDENTE :

2180

Merci beaucoup. Madame Chapdelaine.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

2185

Oui. Donc, ma deuxième question en fait, c'est dans la présentation du projet par le promoteur il est écrit que puisque le groupe Sergakis est propriétaire du bâtiment mitoyen qui est situé au 1280, rue Saint-Marc, il s'engage à rénover la conciergerie existante afin d'aménager des résidences étudiantes.

2190

Ma question c'est, comment la Ville va s'assurer que cette rénovation soit bel et bien faite. Est-ce que ça va être des conditions, est-ce que le projet de rénovation doit être approuvé avant d'émettre les permis de démolition et de construction du présent projet? Comment elle va faire pour s'assurer que ce projet se fasse?

2195

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que la Ville est en mesure de répondre à ça? Si le projet est assujéti au fait de la réfection du bâtiment existant.

2200

Mme CHARLOTTE HORNY :

2205

Non. En fait, c'est ça, ce n'est pas du tout assujéti, là. Ce sont deux projets distincts. L'autre, ce n'est même pas vraiment un projet. Le propriétaire n'a pas déposé de projet de rénovation. Donc, nous, on n'a pas du tout pris ce que vous mentionnez en considération dans l'analyse. Vraiment en termes de restauration et de préservation du patrimoine, c'est vraiment la

maison Young qui est prise en considération. On ne s'attend pas à autre. On n'a pas eu d'autres exigences sur d'autres propriétés. On ne peut pas vraiment faire ce genre de chose.

M. BRUNO COLLIN :

2210

En fait, on n'a pas le droit de faire ça. Parce qu'on parle d'une autre propriété du même promoteur? Ah non, non, c'est ça. On ne peut pas faire ce genre de lien là d'une façon légale.

M. MAXIME FRAPPIER :

2215

Effectivement, là je viens de voir qu'effectivement pendant que vous répondiez, je cherchais où ça pouvait être écrit ça. Effectivement, à la page 7, Madame, vous avez bien lu, ce que vous avez dit là c'est effectivement vrai. C'est écrit. C'est une coquille qui devrait être corrigée.

2220

C'est qu'au début du projet, vraiment dans les premiers balbutiements de 2015-2016, il était question d'analyser le potentiel d'avoir une synergie entre les deux bâtiments. Ce qu'on cherche souvent à faire des fois, de plus en plus, avec un échange de bons procédés, au lieu de construire toujours chacun ses trucs, on se posait la question.

2225

Alors, ça a été étudié, mais ce n'est pas un engagement, c'est un projet qui sera traité complètement séparément. Et le projet actuel qui vous est déposé est un projet de 100% autonome, qui ne compte pas avoir une interrelation directe avec le bâtiment mitoyen flanqué sur son côté est.

2230

Alors, c'est une coquille de la page 7 à notre présentation qui devra, j'assume être corrigée.

2235

LA PRÉSIDENTE :

2240 Alors, Madame Chapdelaine, tout ce qu'on peut dire c'est que vous lisez bien les documents. Parce que même le promoteur ne l'avait pas vue comme coquille. Et je demanderais à ma collègue, Madame Atomei de vous poser une sous-question.

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

2245 Mais en fait, c'était lié à la question d'avant, juste par rapport aux études d'ensoleillement, si c'est possible d'avoir cette documentation déposée avec la commission, pour le bâtiment en face, Le Gabriel?

Mme CHARLOTTE HORNY :

2250 Bien, on pourrait peut-être déposer l'ensoleillement avec les deux projets.

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

2255 Ou c'est mieux...

Mme CHARLOTTE HORNY :

2260 On va déposer, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2265 Merci beaucoup. Alors, Madame Chapdelaine, on vous remercie beaucoup. J'espère que les réponses vous ont satisfaite. Et je profite de l'occasion à l'heure qu'il est, de vous dire que vous pouvez toujours nous rappeler en direct ce soir pour poser vos questions. Mais vous devez vous dépêcher, parce que je vais fermer le registre dans 10 minutes.

2270 Alors, le numéro de téléphone pour nous rejoindre le 1-833-225-5790. Alors, vous avez 10 minutes encore pour nous signifier votre intérêt à poser des questions.

Et maintenant, j'inviterais, monsieur Robert Hajaly. Bonsoir.

M. ROBERT HAJALY :

2275 Can you hear me?

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

2280

M. ROBERT HAJALY :

Do you want me to ask my questions, quick?

2285

LA PRÉSIDENTE :

Yes.

2290

M. ROBERT HAJALY :

If I understood it rightly, social housing units cost 29,000 \$. How did you arrive at that price, and how big is a social housing unit or how big would you imagine it being, you are not building them, but how big do you imagine a unit costing 29,000 downtown?

2295

LA PRÉSIDENTE :

Alors, la question s'adresse à la Ville de Montréal sur le fait que le coût d'un logement social est calculé à 27 000 \$ dans le centre-ville.

2300

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2305

Actually, it's based on the housing department, the stratégie d'inclusion. This amount was determined by them, by the borough of Ville-Marie and it's a compensation amount. It's not the actual amount to build the housing project, but it's a compensation amount that is required for this project, by units. So... we don't have the details of how the calculation was made, this is within the hands of the housing department, but we can assure you that this amount is based on the stratégie d'inclusion actually in implementation right now.

2310 And eventually, when there is going to be the new bylaw, the 20-20-20 bylaw, these things will probably evolve.

Mme CHARLOTTE HORNY :

2315 J'ajouterais en français, désolée, que la stratégie d'inclusion ne dit pas qu'un logement social coûte 29 000 \$ à construire au centre-ville. Il fixe le montant de la contribution financière du promoteur à 29 000 \$ au centre-ville. C'est un calcul que je ne pourrais pas expliquer, mais oui, effectivement vous pouvez trouver cette information-là dans la documentation sur le site de la Ville de Montréal, en cherchant « stratégie d'inclusion ».

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

Stratégie d'inclusion qui sera également disponible sur le site Internet à notre commission.

Mme CHARLOTTE HORNY :

2325

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2330 Monsieur Hajaly, avez-vous une autre question?

M. ROBERT HAJALY :

2335 I have five all together. What is the rent of an affordable unit in this project and how big is it in terms of square feet or meters? What's the rent of an affordable unit? You have 27 of them.

LA PRÉSIDENTE :

2340 Monsieur Frappier?

M. MAXIME FRAPPIER :

2345 Unfortunately, I don't have this information at the moment, but we'll try to provide them as soon as we can, but the fixed rates that are established by the bureau de logements...

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2350 We have the... by the housing department. So, for a studio, these are rates of 2019. So they probably are little bit higher for 2020. But for a studio, it's 820\$ per month. For one bedroom it's 984\$ a month, two bedrooms; 1,107\$ and three bedrooms; 1,313\$.

So these are all fixed rates by the housing department.

2355 **M. ROBERT HAJALY :**

Okay. Would you...

LA PRÉSIDENTE :

2360 No, Monsieur Hajaly, en général une personne, un citoyen a le droit à deux questions. Vous en avez déjà posé deux. Vous en avez annoncé cinq. Si on était dans une salle d'audience normale, je vous dirais de vous réinscrire. Alors là, je suis un peu pris de court. Je ne veux pas vous nuire, mais en même temps je ne veux pas qu'on change toutes les règles ce soir d'un seul coup. Et donc, je vous inviterais à nommer la prochaine question la plus importante avant que je laisse la parole à ma collègue Atomei, qui aura peut-être une des questions que vous n'aurez pas posée.

2370

M. ROBERT HAJALY :

2375 Okay. So my question is just: are there any three bedrooms units in this project, or more? Like for a family, are there any units like that?

LA PRÉSIDENTE :

Alors, on est en train de vérifier pour donner la réponse.

2380

M. MAXIME FRAPPIER :

Yes, yes we do. Around 3% of the dwellings.

2385

M. GLEN CASTANHEIRA :

I would complement this answer with the following to remind that the targeted clientele for this are retirees without children, so not for families. That being said, through negotiations with the borough and the City of Montréal was requested that there'd be an inclusion family housing. Therefore, this was added to the project.

2390

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Et je demanderais à ma collègue, Atomei, s'il vous plaît.

2395

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

C'est bon, ça a été répondu. C'était par rapport au social housing...

2400

LA PRÉSIDENTE :

... Ça a été répondu. Alors, je voudrais vous remercier, Monsieur Hajaly. Si toutefois vous voulez absolument poser les autres questions, je vais être obligée de vous inviter à refaire le processus téléphonique, ne serait-ce que par équité pour les gens qui attendent et qui veulent aussi poser des questions. Merci beaucoup. Merci, good night.

2405

M. ROBERT HAJALY :

Okay. Thank you.

2410

LA PRÉSIDENTE :

Et j'inviterais monsieur François Nobert. Ah, Monsieur Nobert, vous êtes en ligne maintenant.

2415 **M. FRANÇOIS NOBERT :**

Bonsoir.

2420 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonsoir.

M. FRANÇOIS NOBERT :

2425 Vous m'excuserez de lire mes questions, je voulais juste qu'elles soient claires.

LA PRÉSIDENTE :

2430 Oui, mais vous avez compris l'intervenant avant, c'est maximum deux questions.

M. FRANÇOIS NOBERT :

Oui.

2435 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K.

2440 **M. FRANÇOIS NOBERT :**

2445 Deux des dix. Je commence par deux. Étant donné que le village Shaughnessy est déjà un des quartiers résidentiels les plus densément peuplés au Canada et que la qualité de vie s'est considérablement dégradée au cours des 10 dernières années. Je le sais, j'y habite depuis 22 ans. Est-ce que les études d'aménagement ne devraient pas tenir compte prioritairement des résidents existants plutôt que du bâti existant?

LA PRÉSIDENTE :

2450 Ça, c'est votre première question. Et votre deuxième question?

M. FRANÇOIS NOBERT :

2455 Oui. Qu'est-ce que ce projet apporte réellement au quartier à part des taxes compte tenu des problèmes actuels liés à la sur densification du quartier et à la circulation automobile? Il y a des annonces de logements à louer à toutes les intersections, et il ne faut pas oublier que la rue Saint-Marc est la sortie Guy de la 720 est.

LA PRÉSIDENTE :

2460 Oui. Alors là, je vais m'adresser aux urbanistes de la Ville. Comment se fait-on qu'on travaille plus sur les édifices que sur les habitants? C'est un peu ça la première question.

M. BRUNO COLLIN :

2465 Bien, c'est parce qu'un des objets principaux ce sont les bâtiments dès le départ. Et puis, je veux dire, on est un service de l'urbanisme, un service social. Je veux dire, les règles d'urbanisme sont basées sur la création, le maintien, l'amélioration du milieu de vie en fait. Puis ce n'est pas le milieu de vie pour les martiens, c'est pour les humains.

2470 Et les gens qui habitent dans le quartier, ces règles-là c'est... Alors, à la base c'est pour aussi les gens qui sont... Puis quand on parle de patrimoine bâti, conservation du patrimoine, toutes les considérations paysagères environnementales, c'est évidemment toujours à la base pour les gens qui y vivent, pour les gens qui y travaillent, pour les gens qui... Donc, les usagers, les résidents.

2475
2480 Maintenant, la densification du quartier. C'est vrai que c'est un des quartiers le plus dense, bien de Montréal. En fait, pas le Shaughnessy Village, mais certaines parties plutôt autour de Guy-Concordia puis au nord aussi. Il y a des secteurs de recensement qui sont effectivement très denses en termes de nombre de logements à l'hectare.

Au centre-ville de Montréal, on n'est pas dans un endroit où on peut déjà, on peut encore dire qu'il y a trop de résidents. Il y a plus de résidents à l'hectare dans la partie sud du Plateau

2485 Mont-Royal que dans le, je dirais entre Atwater et puis Atateken par exemple, dans la partie centrale du centre-ville.

2490 Alors, ici on a une densité qui est relativement moyenne en fait, qui est forte au nord de Maisonneuve, au nord-est de Maisonneuve, du quartier Shaughnessy. En tout cas, a priori c'est que plus la masse critique de résidents est importante dans un quartier urbain, et ça, ce sont des règles universelles partout dans le monde, plus on est sujet à pouvoir trouver à portée de marche des services, des commerces puis tout ce qui vient avec un lieu de vie agréable, un milieu de vie urbain. Alors, les résidents sont...

2495 L'ajout ici qui est considéré n'est pas incompatible avec la qualité du milieu de vie à priori, selon notre lecture du territoire et de la situation.

LA PRÉSIDENTE :

2500 D'autres choses à rajouter? Non, ça va. Monsieur Nobert, ça vous va comme réponse?

M. FRANÇOIS NOBERT :

2505 Est-ce que je peux rebondir là-dessus? Et je voudrais juste dire qu'on ne peut pas considérer le village de Shaughnessy qui est un quartier à l'ouest en parlant de la rue Atwater et Atateken, ça n'a aucun sens. Le village et le quartier Shaughnessy c'est deux quartiers complètement différents, et on ne peut pas les comparer au sud du Plateau Mont-Royal.

LA PRÉSIDENTE :

2510 D'accord. Là, c'est un commentaire. Moi je vous inviterai...

M. FRANÇOIS NOBERT :

2515 Oui. Excusez-moi.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Si vous avez d'autres genres de commentaires comme ça, à nous les faire parvenir. On va vous lire avec beaucoup d'attention dans une opinion que ce soit fait en ligne, que ce soit sur papier, que ce soit envoyé de toutes les façons possibles, mais les commentaires on doit les garder pour la prochaine partie de notre commission.

Mais il y a aussi la réponse du promoteur pour vous, et je vais lui laisser le droit de parole.

2525 **M. GLEN CASTANHEIRA :**

Je me permets de rebondir, parce que vous posez une question tout à fait légitime et concrète qui est l'apport de ce projet-là au quartier, au-delà des revenus fiscaux et au-delà bien sûr des profits. On est dans le système, il faut les financer ces projets-là.

2530 Deux éléments. Le premier étant que le projet en soi, pour avoir été, on a ici une équipe d'architectes absolument fantastique, mais je peux juste en faire la promotion. On parle réellement d'un projet qui sera un lègue qui sera laissé dans le quartier pour très longtemps.

2535 C'est le projet fort de monsieur Peter Sergakis, c'est le plus beau projet, le plus grandiose sur le plan architectural qui a été réalisé par l'équipe de Placements Sergakis. Et avec l'objectif de réellement laisser quelque chose qui contribuera concrètement à l'architecture du quartier.

2540 Alors, si on fait l'analogie, donc la comparaison ici avec l'environnement. On parle bien sûr d'humains comme vous le mentionnez, on parle d'avoir un impact sur le bâti, l'environnement qui sera là, qui va donc contribuer à la qualité de vie, encore une fois à perpétuité dans le quartier.

2545 Ensuite, j'aimerais rajouter l'élément, toujours dans l'élément de milieu de vie. Vous habitez le quartier depuis plusieurs décennies comme vous le mentionnez, vous l'avez vu évoluer pour le meilleur et pour le pire. Vous en conviendrez comme nous qu'un des enjeux du quartier est l'homogénéité qu'on commence à voir dans le manque de mixité qu'on a dans le secteur.

2550 Mixité de différentes classes sociales, ou mixité d'âge. Alors, c'est la raison pour laquelle on croit sincèrement que ce projet-là va contribuer davantage, c'est sur le plan de la mixité sociale. De faire venir des résidents qui aujourd'hui sont presque inexistantes, du moins très minoritaires, sans l'obligation d'être propriétaire d'un condo, d'une parcelle de terre, vraiment sur le parc locatif dans le quartier.

2555 Alors, ces deux éléments, je ne voudrais pas m'éterniser, mais c'est deux éléments de contribution que nous croyons légitimes.

LA PRÉSIDENTE :

2560 Je vous remercie beaucoup.

Mme CHARLOTTE HORNY :

2565 Je voudrais juste ajouter, si vous permettez. En deux secondes. Je tiens à préciser que dans notre modification du plan d'urbanisme on a également une baisse de la densité pour toute la partie - je ne sais pas si l'écran est visible - mais pour toute la partie dans laquelle on vient baisser la hauteur, on vient également, comme vous voyez à l'écran peut-être en ce moment, on vient baisser la densité, pour que la densité du village Shaughnessy monte jusqu'au boulevard de Maisonneuve.

2570 Donc, c'est ça. C'était un peu pour avoir un portrait global de la modification qui est proposée ce soir.

LA PRÉSIDENTE :

2575 Je vous remercie de la précision. Alors, monsieur Nobert, je vous invite fortement à changer vos questions en commentaire que nous pourrions lire. Comme ça, je n'aurai pas eu l'impression de vous avoir coupé la parole. Merci.

M. FRANÇOIS NOBERT :

2580 Je vous en prie. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2585 Écoutez, selon moi le registre il est fermé et il me reste un seul intervenant, deux! Pardon, je ne les vois pas sur mon écran. Mais j'invite monsieur Derek Robertson à venir s'il vous plaît.

M. DEREK ROBERTSON :

2590 Oui, bonsoir tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

2595 Bonsoir.

M. DEREK ROBERTSON :

2600 Merci beaucoup pour être là. Merci pour cette séance pendant la pandémie (inaudible) c'est très important pour s'assurer que les gens, les citoyens peuvent s'exprimer.

Ma question, ma première question, my first question is for the City of Montréal, yes thank you for putting that up on the screen. Je vais poser ma question en français. Pourquoi, moi j'ai suivi le développement de la commission depuis plusieurs années. (Inaudible).

2605 Moi j'ai suivi fortement le PMAD, le plan de métropole d'aménagement et développement entre 2010 et 2012. Et durant cette période on parlait de deux choses, on parlait de TOD et densification, Transit Oriented Development and densification. There was a lot of Projet Montréal (inaudible). Puis maintenant, on est rendu en 2020 et on est en train de diminuer la hauteur. Cette ville a besoin de densification, pas de diminution des hauteurs.

2610 Donc, ma question est pourquoi est-ce que la Ville va de l'avant avec la diminution des hauteurs qui va diminuer la chance de densifier la ville comme on a besoin. Moi, je suis une personne avec un esprit positif et oui on avait le défi d'idée, mais ça, ça va passer et les gens vont retourner en ville, on va...

2615 **LA PRÉSIDENTE :**

2620 Oui, mais là, Monsieur Robertson, je veux savoir, parce qu'on a déjà passé plusieurs de vos questions dans les questions écrites qu'on avait eues de vous. Là, vous dites plein de choses. Je voudrais que vous arriviez plus rapidement à vos questions, s'il vous plaît.

M. DEREK ROBERTSON :

2625 Ma question est destinée à la ville : pourquoi vous avez décidé de diminuer et ne pas
laisser la hauteur? Why are you diminishing the height and not increasing the height in that sector?
That's my simple question for the City of Montréal and I have a question for the promoter after.
Please. Merci.

2630 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci. Alors, la question sur les hauteurs.

2635 **M. BRUNO COLLIN :**

2640 Bien, en fait la référence c'est par rapport au TOD, c'est quoi ça veut dire déjà? Transit
Oriented Development. Les quartiers centraux de Montréal c'est par définition des Transit Oriented
Development, puis je parle du Plateau Mont-Royal, Centre-Sud et désolé si je sors du quartier
Shaughnessy. C'est comme le quartier Shaughnessy, des quartiers anciens qui ont été construits
avant 1950.

2645 Et ce que je voulais dire, c'est que c'est par des bâtis qu'on cherche à protéger avec notre
abaissement de hauteur et de densité. Ce bâti correspond à une trame urbaine qui est
typiquement Transit Oriented Development. Alors, on est en total cohérence avec le PMAD qui
vise des banlieues et l'étalement urbain et non pas les quartiers centraux urbains de Montréal.

2650 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

Mme CHARLOTTE HORNY :

2655 J'ajouterais aussi qu'on est 100% d'accord avec vous, à Ville-Marie, qu'on veut densifier,
on veut amener des gens qui résident et des activités dans les quartiers centraux dans Ville-Marie
et y compris autour des stations de métro, mais on veut faire ça d'une manière intelligente.

2660

Et donc, ne pas tout démolir et tout densifier sans prendre en considération ce qu'il y a déjà, là sur le territoire. Et donc, c'est pour ça qu'on regarde aussi : mais qu'est-ce qu'il y a comme patrimoine, qu'est-ce qui fait un peu la qualité des quartiers et donc, comment le préserver tout en permettant cette densification.

2665

Et selon nous, on pense qu'avec ce genre de modification assez fine dans la réglementation, donc un découpage des zones avec des zones autour du métro Concordia où on est à une densité de 9, des densités aussi assez fortes autour du métro Atwater, mais qu'entre les deux, en fonction du bâti existant on vient un petit peu baisser les densités.

2670

Donc, c'est vraiment tout un équilibre qui se fait à l'échelle du centre-ville. Comme disait Bruno, le centre-ville en lui-même est un grand TOD.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Monsieur Robertson, vous aviez une deuxième question?

2675

M. DEREK ROBERTSON :

Oui. J'ai une deuxième question pour le promoteur. I am just wondering, this is a fantastic project and I want to congratulate you for doing that. I would just encourage you to not just think of green roof, but a living and giving roof. In this time of food security and urban agriculture, and the need for fresh food, I think I would ask you to look more forward urban agriculture and food security initiatives, not just des arbustes et les plantes.

2680

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Frappier?

2685

M. MAXIME FRAPPIER :

Oui. Merci beaucoup pour votre question, commentaire. Effectivement, c'est déjà un élément et les documents d'architecture de paysage vont pouvoir vous montrer qu'on envisage déjà de faire de l'agriculture urbaine sur le toit du niveau 7, si je me souviens. Et effectivement, toutes les terrasses vont être mises en profit.

2690

2695

En fait, on n'a jamais visé aussi juste, aussi en avance de la COVID. Alors, j'ai l'impression que c'est un projet that will answer perfectly to the new reality that we are facing at the moment. We have a lot of possibilities; we already planned this project to have agriculture urbaine on some of the roofs.

2700

But we will certainly take your question and advice as one objective that we all share anyway to bring life, livability I would say. This is a proper word, livability in terms of how to live downtown Montréal.

M. GLEN CASTANHEIRA :

2705

And if I may as a complementary, of course and I must mention, thank you very much for your comments and constructive comments and questions that you are asking here. I wanted to add that in guides to the urban agriculture, it is something that we are looking at and you might know already that Placements Sergakis has begun biological farms outside of Montréal.

2710

So this is something that we are looking at, at how to compliment those uses here. So your comments are well received as much as the architect well integrated and that is something that we'll be following quite closely.

LA PRÉSIDENTE :

2715

Merci. Alors, merci beaucoup, Monsieur Robertson. Il est parti, je pense. Et j'appellerais comme dernière intervenante une personne qui est déjà venue, mais qui a fait le tour pour reposer ses questions. Alors, j'invite madame Maryse Chapdelaine, s'il vous plaît.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

2720

Oui, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2725

Bonjour, Madame Chapdelaine.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

2730 Donc, c'est ça, deux dernières petites questions. Je me demandais, c'est monsieur Ageli qui avait posé les questions concernant les unités familiales, donc trois chambres à coucher et plus. En fait, je me demandais si c'était juste possible pour le promoteur, d'éventuellement, peut-être pas ce soir, mais de mettre au dossier la typologie des unités résidentielles, en fait. Parce que mon manque de connaissance en architecture, ingénierie m'a induit en erreur pour le décompte des unités et de leurs types. Donc, je me demandais si c'était possible de savoir combien de studios, combien de deux et demi, trois et demi, quatre et demi et ainsi de suite.

2735 Je pense que pour le citoyen *lambda* ça serait vraiment pratique d'avoir ça en nombre de pièces et non en nombre de mètres carrés ou de pieds carrés. Donc, éventuellement, si c'était possible de mettre ça au dossier.

LA PRÉSIDENTE :

2740 Écoutez, ils sont en train... ils l'ont l'information, ils sont en train de la transmettre.

M. MAXIME FRAPPIER :

2745 On vient de faire ça rapidement, Madame.

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

2750 Mais comme je dis, si ça peut être versé au dossier, je pense que ça va être très pratique que de l'avoir noté sur ma feuille à moi.

M. MAXIME FRAPPIER :

2755 On va le faire. Donc, on pourra l'ajouter à ce moment-là au dossier.

LA PRÉSIDENTE :

 Mais on peut l'entendre maintenant. Ça sera ajouté au dossier.

2760 **M. MAXIME FRAPPIER :**

2765

Alors, dans le décompte on a quatre unités d'environ 350 pieds carrés qu'on a appelle des bachelors, donc des studios. Alors, des petites unités. On a 172 unités d'une chambre complète, fermée qui varie entre 500 et 650 pieds carrés. On a 16 unités d'environ 850 pieds carrés pour deux chambres, et on a six unités de plus de 1050 pieds carrés, donc qui sont considérés des trois chambres à coucher. Voilà. Et de ces unités-là, 27, comme on l'a expliqué, qui sont des logements qui seront des logements abordables.

2770

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Alors, Madame Chapdelaine, on a donné à l'oral. Ça sera déposé et je vois aussi la dame à la sténographie, bientôt tout ce qui aura été dit ce soir par ses bons soins seront par écrit. Donc, vous pourrez avoir l'écrit et le décompte de tout ça, d'accord?

2775

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Parfait, merci.

2780

LA PRÉSIDENTE :

Vous aviez une deuxième question?

2785

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

Oui. Ma deuxième question en fait c'est considérant qu'au centre-ville les lots sont quand même assez petits, et que la Ville ne privilégie pas les constructions résidentielles qui englobent et des logements sociaux à même, par exemple des projets de condos privés. Puis dans le nouveau règlement d'inclusion c'était mentionné qu'il y avait la possibilité pour les promoteurs soit de léguer un lot vacant afin de construire des logements sociaux dans le même secteur.

2790

Est-ce que ça a été envisagé par la Ville de procéder de cette manière-là avec Groupe Sergakis, donc qui est propriétaire de beaucoup d'autres immeubles dans le quartier. Donc, en échange d'un édifice qui serait retiré, si on veut de la circulation, pour en faire du logement social plutôt qu'une contribution financière de la part du promoteur?

2795

LA PRÉSIDENTE :

La Ville va vous répondre dans un premier temps, je pense.

2800

Mme CHARLOTTE HORNY :

2805

Oui. Donc, bien déjà c'est ça. Donc, le nouveau règlement auquel vous faites référence n'est pas en vigueur, donc n'est pas encore adopté. Nous, on est toujours basé sur la stratégie d'inclusion.

2810

Et en fait, d'après le calcul de la stratégie d'inclusion, basé sur les gains, donc, des superficies gagnées de plancher, le nombre de logements qui auraient été exigés, c'est-à-dire 25 unités est un petit projet de logement social et à ce seuil-là, le service de l'habitation privilégie plutôt une contribution financière plutôt qu'un projet, une nouvelle construction qui ne comprendrait que 25 unités. Donc, qui préfère avoir une contribution financière puis la contribution financière elle est sur 20% de la superficie et non pas... en tout cas, elle est pour 20% de la superficie.

2815

Donc, elle préfère avoir une contribution financière pour éventuellement avoir accumulé suffisamment de budgets pour pouvoir faire un projet plus gros qui soit viable selon les financements disponibles.

2820

M. JEAN-FRANÇOIS MORIN :

2825

Je peux peut-être quand même rajouter que l'exercice a été fait par le service de l'habitation pour valider si d'autres propriétés du promoteur avaient été disponibles, mais ça n'a pas été concluant à ce niveau-là. Donc, d'où la raison pourquoi on est allé vers la contribution financière.

LA PRÉSIDENTE :

2830

D'accord. Donc, Madame Chapdelaine, votre question avait été prise au sérieux, et la Ville a jugé que la contribution financière était la meilleure solution.

2835 Est-ce que je termine les questions au téléphone? À moins que je reçoive un signe qui me dit qu'il y a d'autres personnes que je ne vois pas à l'écran. Non, c'est beau. Il nous reste encore un peu de temps et les commissaires, nous avons des questions. Alors, peut-être qu'on pourrait se permettre de poser nos questions à l'oral, sinon on les aurait posées par écrit, mais c'est bien s'il reste des citoyens qui peuvent entendre des réponses dès maintenant.

Alors, j'inviterais mes collègues, si vous avez des questions.

2840 **LA COMMISSAIRE ATOMEI :**

2845 Je commencerais par une question pour le promoteur, pour l'équipe du promoteur. De quelle manière est-ce que les processus de démolition des bâtiments actuels et de construction de nouveaux bâtiments dans ce projet répond-il aux enjeux environnementaux actuels? Et je précise ma pensée.

2850 De quelle manière seront traités les matériaux qui sont issus de la démolition des bâtiments actuels qui n'ont pas encore atteint leur durée de vie maximale, juste en les observant? Que ferez-vous pour vous assurer que les nouveaux bâtiments soient économes en énergie autant dans le processus de construction que dans leur opération? Et puis si des mesures n'ont pas été prises à ce niveau, pourquoi est-ce que ça n'a pas été pris? Merci.

M. MAXIME FRAPPIER :

2855 Merci pour votre question. Je peux commencer par le début, peut-être qu'Antoine sera invité après ça à compléter. Et là, vous parlez, en fait effectivement d'une notion de démolition sélective. Il y a l'environnement au point de vue décontamination. Donc, dans le cas où il y aurait de l'amiante, par exemple. Tous les processus doivent être mis en place pour protéger contre n'importe quel dommage qui pourrait arriver. Ça, c'est très bien documenté.

2860 Maintenant, vous touchez un très bon point sur le tri. Et maintenant, je vous dirais que dans l'industrie dès qu'il y a des démolitions avec des bâtiments qui ont encore une certaine forme ou des composantes du bâtiment qui ont encore une certaine valeur, il y a un tri qui se fait vraiment de plus en plus dans l'industrie.

2865

On pourra vous répondre davantage là-dessus, je crois, un peu ultérieurement, pour voir qu'est-ce qu'on va pouvoir mettre en valeur davantage. Mais je vous dirais qu'on le vit vraiment sur presque tous les projets.

2870 Je ne veux pas dire qu'on démolit beaucoup, mais on voit vraiment, par exemple souvent on va voir une compagnie qui va vouloir essayer de récupérer la brique, si c'est possible de le faire, certaines fenêtres aussi. Puis après ça bien, la démolition se fait pour le reste.

2875 Votre question de démolition dans un bâtiment qui est encore sain, encore viable, c'est une question très, très, très intéressante qui est souvent soulevée. Il y a certains bâtiments qui sont conçus, des fois pour un usage et pour une fonction et qui passent mal le test du temps.

2880 Dans le cas ici présent, on croit, nous, qu'on va développer un projet qui est capable de bien s'adapter et qui répond à un besoin. Et là, effectivement, il faut aussi être de notre temps. Et la maquette que vous avez devant vous ici, évidemment les rendus qui vous ont été montrés, puis peut-être c'est un aspect qui est un peu moins développé, mais qui le sera certainement lorsqu'on aura à pousser davantage nos travaux techniques.

2885 On a réalisé, nous, récemment un projet à Outremont. Je fais une référence à un autre arrondissement, un projet à Outremont qui propose un système d'enveloppe extérieur 100% préfabriqué, qui limite à quatre ponts thermiques la sortie des balcons.

2890 Et ça, actuellement dans les recherches qu'on a menées, notamment pour un projet qui sera réalisé bientôt sur de la Commune avec un concours C40 pour un projet carbone zéro, c'est un des facteurs d'études les plus importants, c'est-à-dire les ponts thermiques sont l'ennemi à abattre pour le futur.

2895 Vous avez beau vous acheter un Kanuk de quatre pouces d'épaisseur en laine, en plume d'oie, si on le perforait à tous les 10 pieds, la plume d'oie ne sert plus à rien. C'est le même principe en architecture.

Donc, ce système-là, ce qu'on cherchera à faire et qu'on va pousser dans nos recherches à développer, ça sera un système certainement, du moins on va l'étudier, de préfabrication pour essayer de trouver une façon de faire des bris thermiques.

2900 On ne peut pas le confirmer à l'instant, mais on peut vous dire qu'on va trouver une façon de pouvoir vraiment étudier davantage et raffiner les détails d'assemblage pour d'abord et avant tout attaquer ce problème-là qui est à la base de tout dans l'industrie de la construction.

2905 Alors, les bâtiments résidentiels où on voit des palettes de béton sortir, sans bris thermiques, vous allez voir dans les prochains 10, 15 ans à Montréal, ça sera vraiment là où ça va se jouer.

2910 Alors, on tâchera de pouvoir améliorer et vous proposer, proposer à la Ville de Montréal un regard. Et j'ai bien confiance qu'ils vont nous le demander, parce qu'à tous les projets, en fait dans les PIIA, PPCMOI, le regard environnemental maintenant est demandé et exigé.

M. GLEN CASTANHEIRA :

2915 En complément. Deux éléments qui sont intéressants dans ce projet-ci, qui va dans le sens de la question que vous posez, est le premier dans la nature, encore une fois, puisque l'immeuble est locatif, donc vise un amortissement de très long terme, il est dans l'avantage, au niveau de la réglementation, il est dans l'avantage économique du projet lui-même qu'il soit performant sur le plan énergétique.

2920 Alors, bien sûr, toutes ces dépenses-là, ces fuites de chaleur et, et cetera, causent un préjudice à long terme au projet. Ce qui n'est pas le cas quand il est subdivisé et vendu en plusieurs pièces détachées.

2925 Alors, ça a un sens environnemental, ça a un sens économique aussi de plus en plus aujourd'hui et pour l'avenir.

2930 Le deuxième élément mentionné la récupération des matériaux. Et comme mon collègue... je souligne la pertinence de la question, un fait intéressant ici. Groupe Sergakis détient plusieurs immeubles à Montréal. Reste à voir quelles matières pourraient être récupérées dans les immeubles existants, mais où je veux vous amener, c'est qu'il y a une forte probabilité de récupération intéressante de certains matériaux, puisqu'une porte, une fenêtre, un mur ou surtout du filage qui peut être réutilisé très rapidement dans d'autres immeubles qui appartiennent déjà au Groupe Sergakis.

2935 Et Groupe Sergakis, Placements Sergakis pardon, possède un très grand entrepôt pour ce qui est de l'ensemble de ses actifs, que ce soit de restauration, de bar immobilier ou recentrer l'ensemble de la machinerie qui voyage entre ses différents établissements.

2940 Donc, c'est déjà une pratique qui est adoptée par Placements Sergakis, qui est de revaloriser plusieurs de ses matériaux. On a un énorme entrepôt à LaSalle, justement où on retrouve tout ça.

Alors, il est à prévoir que plusieurs matériaux seront récupérés dans d'autres projets.

LA PRÉSIDENTE :

2945 Merci beaucoup. Monsieur Vieira.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

2950 J'avais quelques questions et je me suis moi-même anticipé, j'ai déjà posé, concernant les hauteurs sur la ruelle. L'autre, c'est vous qui vous êtes anticipé, vous avez répondu. Mais j'ai quand même une question, deux en fait, je crois. Une, c'est toute la répercussion de la pandémie actuelle. On sait que ça a un impact majeur sur le centre-ville. J'aimerais savoir, est-ce que ça risque d'avoir un impact aussi sur votre projet. Est-ce qu'en termes d'échéancier de construction, et cetera, est-ce que ça va changer quelque chose?

2955

M. GLEN CASTANHEIRA :

2960 Je ne sais pas pour le plan, si tu veux compléter par après. Alors, la réponse courte est non. On ne voit pas réellement d'impact. D'ailleurs, Placements Sergakis a d'autres projets en cours en ce moment sur l'île de Montréal, qui vont de l'avant. Ce n'est pas une préoccupation.

Maintenant, pour ce qui est de l'impact long terme. Comme plusieurs et comme d'autres villes on suit de près ce qui se compare le plus. On regarde beaucoup ce qui se passe à New York, dans d'autres grandes villes à travers le monde.

2965

Ce n'est pas vraiment une préoccupation, au contraire. La pandémie nous a démontré, oui, si on voit une tendance pour aller se déplacer vers l'extérieur, la recherche de la campagne. C'est aussi une recherche d'un milieu de vie complet. Et ce qu'offrent les quartiers, donc Ville-

2970 Marie et Shaughnessy Village c'est justement un quartier complet où même si on a une résidence qui est somme toute modeste dans sa superficie, on retrouve tous les services à proximité. Il suffit de voir avec les Montréalais qui aujourd'hui habitent dans un quartier où il y a un milieu de vie intéressant avec une offre de service complète.

2975 La pandémie n'est pas tant problématique. Il faut bien sûr avoir un accès à la nature, il faut avoir un accès à des grands parcs et des grands espaces, mais on n'est pas du tout préoccupés à long terme, au contraire, on pense que ce projet-là va répondre à un besoin réel. Alors, des « utilities », excusez mon français, mais des espaces quand même intéressants, des espaces verts intéressants à même le projet et une panoplie de services à proximité.

2980 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Monsieur Frappier?

2985 **M. MAXIME FRAPPIER :**

La situation est assez grave, on va se le dire. Moi, je reçois à tous les jours depuis une semaine des textes d'un peu tout le monde, la Chambre de commerce, Relançons Montréal, ça va mal! Ça va mal!

2990 Je vous dirais qu'il y a urgence d'agir. On a senti de la part de beaucoup d'arrondissements dans le plus fort de la crise, une énorme collaboration pour essayer de faire en sorte que des projets aboutissent.

2995 On est aujourd'hui là, puis je vous remercie, puis je remercie l'Office de consultation publique d'avoir trouvé une façon de pouvoir continuer les démarches. On a eu des rencontres, mais je salue vraiment votre courage de faire cet exercice-là, parce que Montréal a besoin de projets.

3000 Nous, je vous le dis, on se fait approcher pour deux projets résidentiels de trois à 500 logements, par jour quasiment, en couronne de Montréal, à Terrebonne, à Brossard, à Longueuil, hurra.

3005 C'est assez, là. Là, il faut construire notre ville. Il faut le faire bien, mais moi je lance un message un peu d'aide de la part des institutions pour nous aider à faire des bons projets, puis à les faire maintenant. Et tout ce qu'on fait à l'extérieur pour faire des plans d'ensemble, on veut bâtir des villes comme ici, c'est ça qu'on fait.

LA PRÉSIDENTE :

3010 Monsieur Frappier, si vous continuez, je vais vous demander d'écrire votre opinion.

M. MAXIME FRAPPIER :

3015 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

Et on vous écouterait avec plaisir...

3020 **M. MAXIME FRAPPIER :**

... avoir un avis favorable.

LA PRÉSIDENTE :

3025 Monsieur Vieira, vous aviez annoncé une deuxième question.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

3030 Une autre question. Peut-être qu'elle a déjà été répondue, mais si c'est le cas, je m'en excuse. Ça m'a échappé.

3035 Mais je donne les questions qui nous avaient été posées. Il y avait une résidente qui demandait en ce qui a trait aux nuisances éventuelles de la construction, et cetera. S'il y a un comité de citoyens ou un comité d'accompagnement que le promoteur serait-il prêt à ce genre d'exercice pour minimiser toutes les nuisances possibles de la construction?

M. MAXIME FRAPPIER :

3040

C'est une très bonne suggestion, que souvent dans une bonne pratique on aime pouvoir faire. Et je vous dirais que dès qu'on va commencer à pouvoir détailler davantage ce projet-là et on le fait à toutes les fois qu'on construit au centre-ville, la technique et la définition de l'enveloppe même du bâtiment va être pris en compte dans les nuisances et dans la rapidité d'érection des façades.

3045

Par exemple, lorsqu'on travaille avec un système de préfabrication, c'est-à-dire que les membranes, les murs vont arriver des fois avec des fenêtres intégrées et on peut monter très rapidement un bâtiment sans être obligé d'avoir des échafaudages sur l'emprise publique, et cetera.

3050

Donc, à toutes les fois qu'on intervient au centre-ville ça, c'est dès le début. Ça fait partie de nos réflexions. Avec l'équipe d'Antoine, on va s'asseoir évidemment, Placement Sergakis et tous les intervenants pour définir la stratégie constructive même, pour avoir moins d'impacts sur le voisinage. Ça fait partie des contraintes qui sont souvent très coûteuses pour un constructeur et un promoteur.

3055

Lorsqu'on a une emprise trop importante sur une emprise publique, il y a des frais importants. Alors, nous, ça va orienter notre travail. Et ce fameux système que vous voyez ici, la maquette, en fait, c'est que la table est mise pour trouver un mécanisme d'assemblage qui nous permettrait de très rapidement monter les murs extérieurs, être en condition contrôlée pour travailler à l'intérieur sans avoir trop de nuisance pour l'extérieur.

3060

Alors, si vous avez vu des projets comme par exemple la Tour du Canadien qui a été montée très rapidement en béton préfabriqué, l'Hôtel Montville qu'on a réalisé, de nombreux autres projets se sont montés dans un temps record avec beaucoup moins d'impacts sur le voisinage. On va assurément prendre ça en compte dans le développement du projet.

3065

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

3070

O.K. Dernière question.

LA PRÉSIDENTE :

3075 Oui. Je veux juste vous remercier, parce qu'effectivement c'était des questions et on attendait les réponses puis on a oublié de poser les questions tout à l'heure. Donc, je vous remercie beaucoup. Allez-y.

LE COMMISSAIRE VIEIRA :

3080 Une petite dernière. Je pense qu'elle a été suggérée aussi dans une des questions, peut-être qu'elle nous a échappé ou vous a échappé. C'était encore par rapport à la pollution qu'on pourrait dire pollution sonore, reliée surtout aux équipements de ventilation. Est-ce qu'il y a quelque chose de prévu pour minimiser cet impact-là?

3085

M. MAXIME FRAPPIER :

Écoutez, on est dans un bâtiment qui est principalement résidentiel. Donc, les impacts sonores sont bien faibles par rapport à un bâtiment qui pourrait être de bureaux par exemple, où on a des systèmes de climatisation dans du bureau qui sont atroces, mêmes énergivores et qui demandent énormément, en fait qui occasionnent souvent du bruit.

3090

Donc, dans un projet comme ça, qui est résidentiel l'impact est assez minime. Il y aura certainement un souci par rapport aux stratégies qui seront mises en place pour évidemment les fonctions qui sont commerciales où on ne voit pas là nécessairement des grands problèmes, mais ce n'est pas un projet moi, qui m'inquiète du tout.

3095

Il y a des nuisances des fois visibles aussi qui sont importantes, des unités mécaniques. Je porterais à votre attention que ce projet-ci propose un couronnement qui vient intégrer les apprentis mécaniques et les sur hauteurs, les overheads d'ascenseurs pour vraiment avoir un projet qui a une silhouette qui est intéressante dans la ville avec un peu de recul. Parce qu'on sait que Jardins du CCA un peu plus tôt, bon, on va avoir un bâtiment où on va pouvoir voir le couronnement.

3100

Donc, il y a une nuisance visuelle, nuisance, je crois, visuelle qui est adressée. Nuisance sonore ne m'inquiète pas du tout, mais assurément on va porter une attention là-dessus et on va se conformer à toutes les normes en vigueur et les lois auxquelles on doit se conformer.

3105

M. GLEN CASTANHEIRA :

3110

Sans oublier bien sûr qu'il faut repasser aussi au CCU, repasser au travers le processus de PPCMOI pour ce qui est de tout le menu détail qui va s'en suivre.

LA PRÉSIDENTE :

3115

D'accord. Madame Atomei.

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

3120

Oui. Merci. Une question sur les locataires actuels qui sont dans les bâtiments actuels. Qu'est-ce qui va arriver avec eux dans le processus de démolition, reconstruction, tout ça?

M. GLEN CASTANHEIRA :

3125

Alors, à compléter si j'oublie un des éléments. Mais il est important de savoir que les locataires commerciaux ne sont plus là, à la demande justement de la Ville de Montréal dès 2018, si je ne m'abuse, à grands frais d'ailleurs pour Placement Sergakis qui a été de mettre fin au bail avant terme des occupants commerciaux qui étaient là.

3130

Alors, les locaux sont présentement vacants et si je ne m'abuse, ils sont complètement vacants. Il n'y a pas d'occupants en ce moment.

LA PRÉSIDENTE :

3135

Mais il y a des commerces?

M. GLEN CASTANHEIRA :

3140

Le concessionnaire n'est plus là.

LA PRÉSIDENTE :

3145 Bien, le Dollorama est là.

M. GLEN CASTANHEIRA :

3150 Le Dollorama, oui, en effet. Désolée, c'est ça, c'est la banque qui n'est plus là. Alors, le Dollorama est encore là. Nous, on est en discussion avec tous les... Il faut savoir qu'il y a un long processus. Le locataire commercial comme Dollorama il y a des ententes privées, là, qu'on regarde avec d'autres emplacements aussi, qui sont regardés. Je ne voudrais pas dévoiler ici des avantages compétitifs. Mais tout est prévu.

3155 **LA COMMISSAIRE ATOMEI :**

Et puis les locataires dans les logements, il y a quelques logements actuels.

M. GLEN CASTANHEIRA :

3160 Est-ce qu'il en reste? Tout est vacant. On me confirme que tout en ce moment est complètement vacant pour ce qui est du résidentiel.

LA COMMISSAIRE ATOMEI :

3165 Mais nous on a fait des visites terrains puis on a remarqué qu'il y avait des gens dans les logements.

LA PRÉSIDENTE :

3170 C'est ça.

M. GLEN CASTANHEIRA :

3175 Je vais valider cette information-là.

LA PRÉSIDENTE :

En tout cas, faites attention, parce qu'il y a des fenêtres ouvertes, l'eau va rentrer s'il pleut.

3180

M. GLEN CASTANHEIRA :

On vous revient avec une confirmation, mais les logements sont supposés être vides. Alors, on va aller regarder ça.

3185

LA PRÉSIDENTE :

Je pense qu'on a fait le tour de nos questions. Moi, j'en avais, mais je me suis permis en tant que présidente d'amener ça sous forme de sous-questions. Vous savez, quand on a le pouvoir, on coupe tout le temps les autres.

3190

Alors, écoutez, je suis très contente que cette session se soit bien passée. C'était inquiétant pour l'équipe technique, bravo pour madame la sténographe, pour tout le monde en fait. Je ne pourrai pas nommer tout le monde, mais à la fin de la diffusion vous verrez défiler le nom de tous les techniciens que je n'ai pas nommés, alors qu'en général je les nomme tous. Mais là, c'était vraiment une armée pour arriver à faire cette soirée-là qui s'est, à mon avis, très bien déroulée, mais je n'étais pas à l'écran.

3195

Je rappelle que tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir sont déjà ou seront très prochainement disponibles sur le site Internet. Je vous rappelle également qu'à partir de maintenant vous pouvez nous faire part de votre opinion. Cette étape est le moment privilégié pour nous faire part de vos préoccupations et de vos commentaires.

3200

Jusqu'au 15 octobre, donc vous pouvez donner votre opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. Les informations à cet effet apparaissent à l'écran et seront disponibles sur notre site Internet.

3205

En espérant que cette soirée vous a permis d'en connaître plus sur cette consultation, et en espérant que vous y participerez en grand nombre, au nom de la commission et au nom des intervenants présents avec nous ce soir, et je veux remercier les représentants de la Ville de Montréal et les représentants du promoteur. Je vous remercie chacun d'entre vous de votre participation.

3210

3215 Un merci tout spécial effectivement aux personnes ressources pour toute l'organisation
logistique, à tous les techniciens. C'est une première dans l'histoire de l'OCPM, mais je trouve
qu'on s'en est bien sorti. Et j'inviterais ma collègue madame Atomei de faire le mot de la fin en
anglais, s'il vous plaît.

3220 **LA COMMISSAIRE ATOMEI :**

Merci. We hope this evening gave you the information you needed in order to submit your
opinions in the following weeks. Thank you for your participation and have a good evening.

3225 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, merci. Bonsoir tout le monde!

3230 **AJOURNEMENT**

* * *

3235

3240

3245

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

3250

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.