

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente
Mme LUBA SERGE, commissaire ad hoc
M. ÉRIC CARDINAL, commissaire ad hoc

**CONSULTATION PUBLIQUE SUR
LE PPU DES FAUBOURGS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 28 octobre 2020, 13 h
1550, rue Metcalfe
14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI DU 28 OCTOBRE 2020

MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
-----------------------------------	---

PRÉSENTATIONS DES MÉMOIRES

Mme Pascale Cardin	3
Mme Laurence Vincent.....	12
Prével	
M. Charles Filion, M. Éric Giroux.....	24
Centre St-Pierre	
M. Marc-Olivier Blouin, M. François Boulay.....	37
Devimco Immobilier	

SUSPENSION ET REPRISE

Mme Mariana Castellanos, M. Pierre-François Semperé.....	49
Culture Montréal	
M. Patrick LeBire, M. Marc-André Fullum, Mme Jacqueline Saucier	60
Consortium Groupe Sélection - Montoni - Fonds immobilier FTQ	
Mme Christelle Perrine	75
Faubourgs Ontario	

MOT DE LA FIN	86
----------------------------	----

AJOURNEMENT

**SÉANCE DU 28 OCTOBRE 2020
SÉANCE DE L'APRÈS-MIDI
MOT DE LA PRÉSIDENTE**

5 **Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente :**

Bonjour tout le monde. Bonjour, et bienvenue à cette séance virtuelle d'audition des opinions qui se tient dans le cadre de la consultation publique sur le PPU des Faubourgs.

10 Je rappelle que nos travaux et activités se déroulent en français, mais les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais peuvent le faire.

15 Je m'appelle Isabelle Beaulieu, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je suis également la présidente de cette commission qui est aussi composée de madame Luba Serge ainsi que de monsieur Éric Cardinal.

Nous sommes appuyés dans nos travaux par messieurs Pierre Goyer et Reinaldo De Freitas qui agissent à titre d'analystes.

20 Je vous remercie au nom de mes collègues et de l'Office de consultation publique de l'intérêt que vous portez à nos travaux depuis le début de cette consultation, et ce malgré les défis posés par la pandémie en cours.

25 Pour nous conformer aux règles gouvernementales et aux normes sanitaires qui s'appliquent, nous entendrons toutes les interventions à distance.

30 Un total de 37 personnes citoyens ou représentants d'organismes se sont inscrites et nous les entendrons au cours de six séances d'audition de mémoire. La commission a reçu également une vingtaine d'interventions écrites qui ne feront pas l'objet d'une présentation orale. Ces opinions s'ajoutent à celles que nous recueillons grâce au questionnaire et aux opinions en ligne.

Nous entendrons aujourd'hui sept intervenants qui se sont inscrits d'avance. Nous leur avons proposé de faire l'intervention soit par téléphone, soit par visioconférence.

35 Il est également possible d'avoir plus d'un porte-parole par intervention, au cas où la présentation se fait à plusieurs. Les participants qu'on écoute par ordinateur peuvent partager leur écran et ainsi nous montrer des présentations, PowerPoint, des photos et des (inaudible).

40 Les intervenants disposent d'une période d'une dizaine de minutes pour exposer leur opinion. Ensuite, les commissaires disposeront de 10 minutes pour échanger avec eux.

45 Notez que nous avons tous lu tous les mémoires et nous vous encourageons à aller à l'essentiel de ce qu'il faut vraiment que nous les commissaires n'oublions pas dans votre présentation.

Enfin, comme vous le savez déjà, la commission tient à ce que le climat des échanges demeure serein. Je vous rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions qui portent atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation des personnes sont irrecevables.

50 Merci d'avance aux intervenants que nous entendrons aujourd'hui pour leur collaboration.

55 Une fois la séance d'audition d'opinions terminée, les archives vidéo ou audio des échanges avec les commissaires, ainsi que les transcriptions écrites, seront mises en ligne sur le site Web de l'Office et ça, évidemment dans les plus brefs délais.

60 Comme il est de coutume en manière de consultation publique, si pour une raison ou une autre des inexactitudes se glissaient dans les propos tenus aujourd'hui, les représentants de l'arrondissement et de la ville pourraient utiliser leur droit de rectification.

Ils auront 48 heures suite à l'envoi des fichiers vidéo ou audio des présentations pour nous fournir des rectifications par écrit. Il s'agira bien entendu de rectifier un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

65 Une fois les consultations terminées, les commissaires entreprendront l'analyse de l'ensemble des informations et des opinions reçues.

70 Nous prévoyons terminer la rédaction de notre mémoire dans les mois à venir. C'est la présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier qui remettra le rapport aux élus municipaux. Ce rapport sera rendu public dans les 15 jours suivant le dépôt. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus de la Ville de Montréal.

Merci de votre attention.

75 _____
Mme PACALE CARDIN

LA PRÉSIDENTE :

80 Et j'invite maintenant la première intervenante qui est madame Pascale Cardin à prendre la parole. Je vous rappelle les règles, vous disposez d'une dizaine de minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires pourront échanger avec vous pendant une dizaine de minutes. Merci.

85 On vous écoute.

Mme PASCALE CARDIN :

90 Bonjour. Donc, merci beaucoup, Madame Beaulieu. Je voulais juste vous mentionner, si vous ne m'entendez pas, s'il vous plaît me faire signe. Je ne sais pas si mes écouteurs, je n'entendais pas tous les mots de madame Beaulieu. Donc, faites-moi signe si jamais.

95 Donc, merci beaucoup de m'écouter aujourd'hui. Je suis surprise d'apprendre que je suis la seule résidente ou citoyenne qui s'est proposée pour donner mon opinion.

Dans le fond, moi j'habite dans le quartier depuis quelque temps et puis je vais démarrer aussi une entreprise dans le quartier bientôt, donc je suis en train de travailler sur un plan d'affaire dans le quartier.

100 Et puis ce que j'ai envoyé à l'OCPM dans le fond c'est un document qui explique qu'il y a plusieurs années j'ai travaillé à titre de bénévole dans un organisme à Toronto qui s'appelait

Evergreen Brick Works et puis je suis vraiment tombée en amour. Ce n'est pas un parc, ce n'est pas un musée, c'est vraiment un centre communautaire qui s'implique dans tout l'aspect écologie et la santé urbaine.

105 Et puis ils ont toutes sortes de programmes qui sont disponibles à partir de cet organisme-là. Et puis je pense personnellement que Montréal bénéficierait beaucoup d'un programme comme Evergreen Brick Works ou d'un site comme Evergreen Brick Works plutôt parce que c'est un grand site de plusieurs acres.

110 Donc, quand j'ai entendu parler de l'usine Molson qui fermait ses portes, il y a quelques années, j'ai tout de suite fait le déclic. Parce qu'il y a beaucoup de points en commun entre l'usine Molson et puis Evergreen Brick Works, qui auparavant était une usine à brique qui était complètement contaminée.

115 La Ville de Toronto a travaillé avec un entrepreneur, un jeune entrepreneur qui avait la passion pour le site. Ils ont décontaminé le site et après plusieurs années maintenant c'est un endroit où il y a des plantes indigènes, il y a des animaux sauvages.

120 Donc, vous avez lu mon document, merci beaucoup. Il n'était pas si court, mais j'ai su garder ça assez court quand même, je n'avais pas énormément de temps et je ne voulais pas non plus que ça soit trop de travail pour vous.

125 Mais je pense que c'est une bonne idée pour Montréal et puis je comprends qu'il y a beaucoup de grandes compagnies qui ont beaucoup d'intérêts aussi, qui sont intéressées de mettre des projets différents, mais je me suis dit que je ne perdais rien, d'au moins mentionner mon opinion et puis d'envoyer les documents.

130 Et puis ça me ferait un grand plaisir de travailler avec vous, si c'est possible dans le futur pour mettre en place, pas tous les programmes qu'ils ont, parce qu'effectivement c'est beaucoup plus grand comme site que ce que la Ville de Montréal a acheté sur le site Molson.

135 Mais je pense qu'il y a quand même plusieurs aspects qui pourraient être intéressants pour Montréal et surtout pour ce quartier-là qui, comme vous savez depuis plusieurs années est devenu très, très industriel, est devenu un peu au niveau social, je pense que... bien, à part le Vieux-Port qui est très touristique, mais le secteur du Centre-Sud en tant que tel pourrait avoir un

peu plus d'amour disons, un peu plus de services communautaires pour les résidents du coin. Et un peu plus d'espaces verts aussi. Ils ne sont pas nécessairement très accessibles, on n'est pas à côté du Mont-Royal, on n'est pas à côté du parc Lafon... bien, le parc Lafontaine, on n'est pas loin.

140

Et puis dans le fond, c'est ça, il n'y a pas beaucoup d'espaces verts à cet endroit-là. Donc, c'est ça. Puis je ne veux pas trop m'attarder sur les détails du document puisque je vous ai déjà donné beaucoup d'information.

145

Ce que je voulais dire par contre, c'est surtout exprimer mon intérêt pour travailler avec la Ville si jamais il y a des items dans le document qui vous intéressent. Ça me ferait un grand plaisir de communiquer avec Evergreen Brick Works, avec qui j'ai déjà une relation. Ils ont des consultants, ils ont des ressources pour justement déployer à travers le Canada pour des programmes d'urbanismes écologiques.

150

Et puis, une autre chose que je voulais mentionner, je ne l'ai pas mentionnée dans mon texte. Récemment, j'ai vu ça dans les réseaux sociaux, c'est une compagnie montréalaise qui démarre une application qui s'appelle « Résident », et puis je leur ai écrit. J'étais curieuse de savoir c'est quoi les détails de cette application-là, parce que je trouve ça très pertinent pour un type d'organisme comme l'OCPM qui va justement chercher des opinions des résidents.

155

Et puis, dans le fond, l'application ce qu'elle fait, c'est elle démocratise le vote. Donc, les gens peuvent voter pour des projets à partir de leur téléphone mobile. Donc, le site Web c'est www.residents.lov.s. Et puis, dans le fond c'est ça, eux autres travaillent pour... ils sont capables de mettre tous les projets sur les médias sociaux et puis ensuite on peut voir justement pour des résidents le progrès des votes sur l'application pour voir les projets qui sont votés dans le fond.

160

À la fin, quand vous prenez votre décision finale les gens peuvent le voir s'ils ont eu un impact ou pas sur la décision qui a été prise et je trouve ça super pertinent.

165

Il me reste combien de temps?

170 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah c'est bon. On est dans le temps.

175 **Mme PASCALE CARDIN :**

O.K. Parfait. Donc, c'est ça. C'est un peu tout ce que je voulais dire par rapport à ça. Est-ce que je devrais donner plus de détails sur Evergreen puisque ça va être enregistré?

180 **LA PRÉSIDENTE :**

Non. On les a dans les documents. Moi, je me demandais si vous aviez un peu, peut-être pas, puis c'est correct, si vous aviez vu dans le projet du PPU les intégrations proposées en matière de connectivité écologique et de parc, de verdissement, si ça rejoint la vision que vous proposez ou c'est vraiment quelque chose à corriger?

185 **Mme PASCALE CARDIN :**

190 J'ai essayé de lire au complet, en fait j'ai retrouvé le document qui avait été monté pour ce projet-là justement. Il y avait beaucoup de pages. Et puis, oui, je trouve qu'il y a beaucoup d'items qui sont pertinents. Par contre, je n'ai pas lu de détail sur tout l'aspect communautaire. Et c'est d'ailleurs un peu ça que j'essayais de rejoindre par rapport à... c'est vraiment le milieu communautaire.

195 Je comprends que le parc, surtout ce n'est pas le même type de site, c'était, à Evergreen Brick Works c'était une carrière, c'était un site qui était déjà creusé. Je comprends que ça, ça rajoute un immense coût. Faire un parc avec des plantes indigènes ce n'est pas nécessairement réaliste. Par contre, faire des jardins, des jardins qui ne sont pas, qui sont surélevés...

200 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah, moi j'ai perdu le son.

Mme PASCALE CARDIN :

205

Ah, désolée.

LA PRÉSIDENTE :

210

Là, ça va, ça va, c'est revenu.

Mme PASCALE CARDIN :

215

O.K. Parfait. Donc, c'est ça, ce que j'étais en train de dire c'est que tout l'aspect de centre communautaire je n'ai pas trop vu, mais c'est un peu ça que je trouvais qui était vraiment, vraiment pertinent chez Evergreen Brick Works. Donc, tout l'aspect camp de jour pour les jeunes, le centre du jardin, le marché de fermier, à part de ça, les espaces pour faire des évènements communautaires à l'extérieur.

220

Il y a aussi un centre de tri pour les électroménagers. Je trouve ça très pertinent. Parce que les gens comme moi qui n'ont pas de véhicule se rendent jusqu'à un écocentre pour aller déposer une alarme à feu. Ce n'est pas pratique.

225

Donc, d'avoir un site comme ça où les gens peuvent rapporter leurs électros, leurs petits électros.

230

Donc, c'est ça, c'est un peu ça mon point de vue. Et vous m'avez d'ailleurs fait penser, j'ai oublié un autre truc que j'avais mentionné dans mon document. C'était la piscine. Donc, je ne sais pas s'il y a des plans dans le document, je n'ai pas vu ça. Mais encore une fois, ça touche un peu l'aspect de centre communautaire.

235

Moi, depuis des années je fais de la natation et puis j'ai été à pas mal toutes les piscines dans Ville-Marie et malheureusement, je trouve que c'est soit leurs horaires ou juste le fait qu'il n'y en a pas assez. C'est souvent, il y a surabondance de gens dans ces piscines-là. Et il y a énormément de gens qui bénéficieraient de faire la natation par rapport à d'autres sports.

240 Et puis on connaît toutes les raisons pourquoi c'est un très bon sport, puis je pense que ça serait ultra pertinent d'avoir une piscine dans les centres communautaires. Ça ne rattache pas tellement le côté écologique d'Evergreen Brick Works, mais par contre, j'ai sorti quelques exemples de piscines qui sont construites, qui sont quand même plus écologiques que la majorité qu'on voit, par exemple. La structure en *timber*.

LA PRÉSIDENTE :

245 En bois.

Mme PASCALE CARDIN :

250 En bois. La structure en bois, pardon. Le fait d'utiliser du sel marin au lieu du chlore dans les piscines aussi. Les gens ont des craintes par rapport à la capacité de désinfecter, mais c'est parfaitement sécuritaire aussi. Et ensuite, tous les niveaux où la construction géothermique aussi, qui permet d'avoir une construction qui est plus écologique pour chauffer les piscines aussi.

255 Donc, je serais curieuse de savoir si la Ville de Montréal serait ouverte à faire une étude de coût par rapport à ça pour mettre en place une piscine communautaire dans ce site-là. Encore une fois, je trouve que c'est très pertinent pour les gens de tous les âges et on n'a pas beaucoup de piscine à Montréal, et puis c'est un peu ça.

260 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Mes collègues commissaires est-ce que vous avez des questions?

LA COMMISSAIRE :

265 Moi j'aurais une question. Quand vous avez fait votre présentation, vous avez parlé particulièrement du site Molson, mais en parlant, en discutant d'un centre communautaire, est-ce qu'il serait nécessairement... parce que le projet à Toronto dont vous parlez était industriel. Alors, je comprends le lien avec Molson. Mais vous parlez aussi de besoins qui sont au-delà de
270 nécessairement l'intégration architecturale ou le lieu exactement.

Alors, je ne sais pas c'est lequel. Est-ce que le centre communautaire est la partie qui vous préoccupe le plus ou c'est plutôt le site comme tel?

Mme PASCALE CARDIN :

275

L'avantage du site, d'après moi, c'est le fait qu'il y a beaucoup de... l'architecture très patrimoniale peut attirer des gens au niveau architectural. Donc, pour des projets comme ça, pour le financer notamment, comme j'avais mentionné dans le texte c'est un projet qui est assez coûteux.

280

Donc, ça a été financé par plusieurs (inaudible) différents. Et puis, le fait d'être dans le site Molson pourrait comme rendre ça non seulement un centre communautaire, mais ouvert à tout Montréal, qui serait un attrait aussi, pas touristique, mais un attrait pour les Montréalais, justement, pour se rendre à cet endroit-là, pour les encourager à faire des locations, pour justement aider à financer cet espace-là.

285

Donc, c'est un peu là l'idée. Non, effectivement, ce n'est pas nécessairement besoin d'être au site Molson, mais je pense que l'attrait architectural...

290

Avez-vous eu la chance de regarder sur le site Web de Evergreen Brick Works un peu, le site?

LA COMMISSAIRE :

295

Non. On va peut-être, je vais le faire par la suite, mais je n'ai pas eu le temps, non. Désolée.

Mme PASCALE CARDIN :

300

Non, il n'y a pas de trouble. Donc, c'est ça. Quand vous allez sur le site vous allez voir rapidement ce qu'ils ont créé avec l'ancien site. C'est surtout, c'est d'une beauté extraordinaire, pour tout simplement le dire. Ils ont vraiment redonné une vie à un milieu industriel qui avait complètement perdu sa vie, qui était du métal, qui était des graffitis, qui était complètement... les gens l'auraient jeté à terre, mais ils ont réussi à tout recycler ces items-là.

305 Donc, c'est vraiment, c'est plus qu'un centre communautaire, c'est plus qu'une place d'évènements, c'est vraiment... c'est une chance, je pense. Si on fait ça à Montréal sur le site Molson, je pense que c'est vraiment une chance de donner une deuxième vie et de joindre vraiment ce patrimoine architectural là à l'écologie en tant que telle.

310 Donc, c'est un peu de là que vient l'idée. Donc, je crois que c'est pertinent de le mettre sur le site Molson, est-ce que c'est nécessaire? Je pense qu'un centre communautaire ça serait pertinent n'importe où dans le Centre-Sud. Mais je pense que ça serait quand même intéressant tant qu'à recycler cet endroit-là et de lui donner une deuxième vie, je pense que c'est une très belle façon de le mettre en valeur, oui.

315

LA COMMISSAIRE :

O.K. Merci beaucoup.

320

LA PRÉSIDENTE :

Éric?

325

LE COMMISSAIRE :

Oui. D'abord merci beaucoup, Madame Cardin pour votre participation, votre contribution à la commission. C'est super intéressant votre idée, votre suggestion est faite maintenant publiquement. Donc, les promoteurs et la Ville et tous ceux qui sont concernés peuvent en bénéficier.

330

Moi, bien j'apprécie le fait qu'on ait une citoyenne effectivement qui vienne témoigner à la commission. Comme citoyenne, vous avez énoncé un certain nombre de projets, d'idées qu'on retrouve dans le projet Evergreen Brick Works. Mais comme citoyenne puis peut-être que vous en avez parlé aussi avec d'autres citoyens du secteur, qu'est-ce qui actuellement manque aux citoyens actuellement, selon vous.

335

T'sais, vous avez parlé d'espaces verts, espace de tri, piscine. Est-ce qu'il y a d'autres aménagements ou d'infrastructures ou d'éléments que vous dites : il nous manque actuellement dans le quartier?

340

Mme PASCALE CARDIN :

Moi, je trouve, bien j'ai déjà été en discussion avec les gens qui prennent en charge la gare Viger par rapport à un marché alimentaire. Parce que c'est certain que ce secteur-là aurait besoin d'un marché alimentaire.

345

Moi, je suis un peu biaisée parce que je passe beaucoup de temps dans les marchés fermiers, mais comme Jean-Talon et Atwater sont assez loin du Centre-Sud. Pour les gens qui n'ont pas de véhicule, c'est très difficile avoir des fruits et légumes de qualité ou de la nourriture de qualité.

350

Donc, moi je pense que ça, ça serait énormément pertinent d'avoir un marché au moins de fruits et légumes dans cet endroit-là. Et encore une fois, ça serait valoriser un peu comme tous les producteurs locaux. On en parle beaucoup maintenant avec la COVID, que c'est quelque chose qu'on aimerait voir plus, les producteurs locaux. Donc, je pense que ça, ça serait très pertinent.

355

Mais sinon, comme j'avais mentionné le centre de tri, la piscine aussi, je pense que c'est les plus importants. Et puis, moi personnellement je n'ai pas d'enfants, mais j'entends souvent parler des parents qui aimeraient avoir plus de parcs et d'endroits pour les jeunes à Montréal.

360

Donc, je pense que les camps de jour aussi ça serait pertinent. Mais surtout ce que j'aime beaucoup d'Evergreen Brick Works c'est les camps de jour avec un point de vue écologique. Donc, c'est vraiment des apprentissages sur l'écologie, passer du temps dehors, se remettre en contact avec la nature. Je pense que ça, c'est très pertinent aussi pour Montréal.

365

Surtout avec la pandémie, on est confinés dans la maison, puis je pense que... Oui. Je ne vais pas trop m'étirer, mais je pense que c'est pas mal ça mes plus grands... oui, mes réalisations en tant que résidente.

370

Merci à vous.

**Mme LAURENCE VINCENT
PRÉVEL**

375

LA PRÉSIDENTE :

380

Merci beaucoup pour votre participation. On va maintenant passer à la prochaine personne qui est madame Laurence Vincent du groupe Prével. Donc, quand vous êtes prête. Nous on est là.

Est-ce que Madame Vincent est avec nous?

385

Mme LAURENCE VINCENT :

Est-ce que vous m'entendez?

390

LA PRÉSIDENTE :

Très bien.

395

Mme LAURENCE VINCENT :

Parfait. Alors, bonjour. Merci de m'accueillir dans le cadre des consultations publiques du PPU des Faubourgs. Je suis Laurence Vincent, coprésidente de Prével.

400

Prével c'est une entreprise familiale qui a été fondée il y a plus de 40 ans. On est spécialisés dans le développement immobilier résidentiel principalement dans les quartiers centraux de Montréal. On travaille depuis des années à développer des projets qui peuvent répondre aux besoins des Montréalais puis idéalement au plus grand nombre de Montréalais.

Alors, on a été les pionniers dans le redéveloppement de projets résidentiels dans plusieurs quartiers de la ville. Donc, on a appris à travers ces différents projets-là à avoir une approche collaborative avec les différentes communautés.

405 Depuis des années notre objectif c'est d'avoir un impact positif sur l'essor de Montréal
puis contribuer de façon significative à l'accès à la propriété puis à la mixité sociale.

On l'a d'ailleurs démontré dans plusieurs de nos projets passés, en contribuant au
logement social en réalisant des projets clé en main ou en cédant des terrains aux Montréalais.

410 Donc, actuellement, un de nos projets les plus importants c'est Esplanade Cartier qui est
situé juste à l'est du pont Jacques-Cartier dans le secteur des Faubourgs.

415 Donc, je suis heureuse d'être devant vous aujourd'hui pour pouvoir partager la vision
puis le rêve qu'on a pour l'Esplanade Cartier. J'ai eu le plaisir de déposer un mémoire dans la
phase de pré consultation. Puis depuis ce temps-là, bien on n'a pas chômé. On a travaillé en
collaboration avec les milieux, avec les autorités. On a mis en place depuis le début de l'année
2019, une démarche de « Placemaking ».

420 Le « Placemaking » c'est une démarche de cocréation avec le milieu pour nous
permettre de faire l'idéation dans l'aménagement des espaces publics avec l'objectif que les
lieux qu'on crée donnent envie aux citoyens de venir y passer du temps, qui favorise en fait
l'appropriation citoyenne.

425 Donc, on a rencontré puis on a consulté beaucoup de citoyens, d'organismes
communautaires comme l'Itinéraire, le Carrefour Alimentaire, les Amies du courant Sainte-Marie,
la CDC du Village, le Sentier urbain puis plusieurs autres organismes qui ont participé à nos
ateliers de cocréation.

430 On est présentement à la phase 3 de cette démarche-là puis vous pouvez trouver en
annexe de notre mémoire les rapports de nos démarches.

Depuis 2018, on a aussi participé avec le Comité d'accompagnement des grands projets,
piloté par la CDC Centre-Sud.

435 Donc, comme vous avez pu le lire probablement dans le PPU en page 33, on a aussi
travaillé avec le Carrefour alimentaire pour faire un jardin collectif à l'été 2019. On a compris
dans le cadre de nos consultations avec le milieu que les enjeux de sécurité puis de diversité
alimentaire étaient très importants pour le quartier.

440 Puis c'est aussi, je tiens à le mentionner puis pour faire écho à ce que Pascale Cardin
dénotait plus tôt. On a fait beaucoup de démarches autant avec la commission scolaire qu'avec
le service des loisirs de l'arrondissement Ville-Marie pour travailler à avoir soit une école sur le
site ou avoir un centre communautaire. Puis on s'est fait répondre dans les deux cas que ce
n'était pas, les besoins n'étaient pas là, que dans le fond, les études avaient été faites, puis
malgré les projections, ils n'avaient pas besoin de nous.

445 Donc, on demeure à ce jour pleinement ouvert par rapport à ces deux points importants
dans le secteur. Puis s'il y avait un changement d'idée de ce côté-là, on continue de lever la
main.

450 Donc, notre collaboration est bien réelle. D'ailleurs, on est à construire une maison de
projet dans la phase 1 de notre projet au coin de Parthenais et Ste-Catherine. C'est la première
fois, à ma connaissance, qu'un développeur immobilier à Montréal va avoir une maison de projet
qui permet de garder un lien régulier avec les citoyens du quartier. Donc, qui permet d'en faire un
peu comme un office du tourisme du projet et de pouvoir interagir, de garder des ateliers sur une
455 base régulière pour pouvoir être en interaction puis pouvoir bonifier le projet au fur et à mesure
qu'on avance.

Donc, toutes ces collaborations-là nous permettent de créer un projet qui va, on l'espère,
bien s'intégrer à la trame urbaine, qui va répondre aux besoins des Montréalais puis des futurs
résidents, puis qui va respecter puis atteindre les orientations du PPU.

460 Donc, j'attire votre attention sur certains points spécifiques qu'on a déposés dans le
mémoire. C'est un quartier, c'est situé Ste-Catherine / Parthenais / René-Lévesque puis De
Lorimier. C'est un immense stationnement depuis plusieurs années, un des plus grands îlots de
chaleur à proximité du centre-ville.

465 On a la chance de pouvoir le redévelopper puis de pouvoir restructurer ce petit bout-là de
la ville. En plus, on l'espère de revitaliser un segment de la rue Ste-Catherine.

470 Notre objectif c'est de créer un milieu de vie complet qui va s'intégrer dans le quartier
avec une réelle mixité sociale, démographique, économique puis d'usage, parce qu'on prévoit
autant de la copropriété, du résidentiel en locatif, des logements sociaux, des commerces, des
services de proximité. On espère même avoir une épicerie. On travaille fort là-dessus.

475 Puis probablement quelques groupes communautaires, des espaces collectifs puis même des espaces à bureaux. On a prévu environ 500 à 700 000 pieds carrés d'espace de nouveaux bureaux dans le contexte actuel, mais on y croit. On pense que c'est un milieu qui va être très complet puis qui va pouvoir venir contribuer grandement au quartier.

480 Donc, le fait d'avoir ces différents types d'usages là va nous permettre d'avoir un quartier qui va être animé autant de jour que de soir pour que ça amène une plus grande sécurité. On souhaite aussi à travers un parc central qui va inviter les gens à entrer dans le projet, avoir une grande perméabilité sur le site pour que tous puissent se l'approprier puis pouvoir connecter le quartier ensemble.

485 Le projet a été conçu pour favoriser la mobilité durable, le transport actif puis qu'il y ait un esprit de communauté qui se dégage, autant que les gens du projet, les usagers que les citoyens actuels. On a travaillé aussi pour que l'intégration, la façon dont le projet est conçu, il y a une intégration dans la trame actuelle, la volumétrie de petit triplex qui est connue à l'échelle de Montréal, puis d'amener une densité davantage au coeur du projet.

490 Donc, que ce soit une densification intelligente, qui nous permet de cadrer des vues sur le pont Jacques-Cartier, parce qu'on a bien compris que c'était particulièrement important pour les gens du quartier puis de Montréal en particulier, de pouvoir garder cette vue-là sur le pont.

495 Donc nous, on la garde sur De Lorimier, sur Parthenais puis on l'ajoute au coeur du projet avec des commerces qui vont inciter les gens à entrer au coeur du projet puis à poursuivre avec le parc central et la vue du pont en arrière scène.

500 Donc, on accorde beaucoup d'importance à ces lieux partagés là. On prévoit aussi avoir des rues partagées puis des ruelles vertes dans certains îlots pour garder encore là, les éléments qui sont importants à l'ADN de Montréal, du quartier, mais aussi favoriser cette interaction-là puis donner la priorité aux piétons puis aux cyclistes avant de donner priorité aux voitures.

505 Donc, comme je vous l'ai expliqué d'un point de vue architectural on vise la verticalité dans les trois premières étapes à l'échelle le Faubourg. On garde des clin d'oeil, des escaliers

en colimaçon, des entrées sur rues et utilisation de la maçonnerie pour justement reprendre les éléments clés du secteur.

510 Que ce soit au niveau du mobilier urbain, de l'éclairage, tout dans notre conception on le travaille avec l'idée qu'on ait envie de passer du temps dans les lieux qu'on recrée puis on va s'y sentir bien.

515 Donc, c'est vraiment l'objectif de créer un milieu animé qui va profiter à l'ensemble de la communauté. Puis on sait que dans le fond notre projet va être distinct de ceux qui sont très centre-ville. On espère que l'effet va être positif sur le secteur des Faubourgs, qui va venir enrichir autant le quotidien, la vie des familles qui résident et des familles futures qui seront intéressées à venir s'y installer.

520 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander de conclure.

525 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Oui. J'y suis. Donc, on a fait cinq recommandations par rapport au projet puis à l'interaction que le projet va avoir avec le milieu.

530 On voudrait suggérer d'avoir... donc, on respecte la densité de 6 qui est suggérée avec la hauteur de 65 mètres qu'on suggère qu'il y ait une tour qui a 80 mètres pour avoir une certaine gradation puis une entrée de ville qui soit intéressante, qui vienne, architecturalement parlant, mettre un certain accent.

535 On suggère également d'avoir une plus grande ouverture au niveau du *floor plate* de 750 mètres, parce que ça limite d'un point de vue architectural, mais ça limite aussi du point de vue de l'abordabilité de la ville. Donc, plus on fait des superficies qui sont étroites, plus ça limite, plus ça nous demande d'augmenter le coût des projets qu'on fait, parce qu'il y a plus d'enveloppe, parce qu'il y a moins d'efficacité.

540 Aussi, on vous suggère de ne pas exiger des espaces commerciaux à l'ensemble des
rez-de-chaussée pour pouvoir consolider les espaces commerciaux qui vont être sur les artères
principales.

545 Quatrièmement, on souhaite favoriser une circulation qui soit en transports actifs plutôt
qu'en transport automobile. Donc, davantage de place aux piétons et aux cyclistes.

Et finalement, on vous incite fortement à cet endroit-là de créer un lien vers le fleuve qui
va permettre à l'ensemble de la communauté existante puis future d'avoir une connexion puis
une sécurité par rapport à la connexion au fleuve Saint-Laurent.

550 Donc, voilà. Je vous remercie énormément pour l'attention que vous avez portée. Je suis
prête à répondre à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

555 Merci beaucoup pour votre présentation. Dans votre première recommandation, c'est de
permettre la création de l'axe public central, les parcs que vous nous avez identifiés sur vos
croquis.

560 Est-ce que le PPU vous empêche en ce moment de faire le parc?

Mme LAURENCE VINCENT :

565 Non. Il ne nous empêche pas. En fait, on réitère l'importance. La suggestion du PPU
c'est de le faire le long de De Lorimier, pour nous on considère qu'un parc central est plus
intéressant parce qu'il n'est pas sur le bord d'un gros boulevard comme le boulevard De
Lorimier. Donc, il va être plus sécuritaire, plus agréable, puis en plus ça nous permet de cadrer
sur la vue sur le pont Jacques-Cartier.

570 Donc, c'est suggéré de le faire autrement. Nous on réitère notre vision que c'est plus
bénéfique de le faire au coeur du projet.

LA PRÉSIDENTE :

575 Donc, à l'heure actuelle, au moment où on se parle, la Ville ne vous a pas encore permis de faire le projet avec le parc au milieu?

Mme LAURENCE VINCENT :

580 Elle nous pas empêchés non plus. En fait, c'est les discussions qu'on a. Il y a une certaine ouverture. On fait juste le réitérer. Puis dans nos communications avec les citoyens, avec les groupes communautaires on sentait que c'était quelque chose qui était souhaité de leur part également.

585 **LA PRÉSIDENTE :**

 O.K. Puis est-ce que le projet que vous développez, vous en êtes où dans la possibilité de commencer à sortir les choses de terre, on en est où dans vos projets?

590 **Mme LAURENCE VINCENT :**

 Bien, on a commencé la construction du premier îlot qui est au coin de Ste-Catherine et Parthenais. Donc, c'est actuellement, c'est des bâtiments, c'est deux premières phases qui sont en respect de la réglementation actuelle, qui viennent s'inscrire dans la vision globale éventuelle du PPU. Mais on est attente pour la suite du développement du site.

595

LA PRÉSIDENTE :

600 Puis quand vous parlez que vous (inaudible) beaucoup d'abordabilité dans vos projets, ça prend quelle forme l'abordabilité dans vos projets?

Mme LAURENCE VINCENT :

605 Bien je vous dirais par le passé l'abordabilité selon les critères de la Ville de Montréal, on y répondait de l'ordre de 50 à 60% de la plupart de nos projets. Aujourd'hui, c'est difficile. On se

bat avec des coûts de construction qui augmentent de façon assez intense les coûts de terrain également, les frais de développeur viennent s'ajouter à tout ça.

610 On a quand même un grand souci de favoriser le premier acheteur. Donc, dans les unités dites abordables, ce qui n'est pas demandé par la Ville de Montréal actuellement, nous on qualifie d'une certaine façon notre acheteur pour ces unités-là en lui demandant de ne pas louer et de ne pas le revendre à court terme.

615 Donc, c'est notre contribution qu'on fait de façon volontaire pour essayer de favoriser que les unités abordables rejoignent la clientèle qui en a réellement besoin.

LA PRÉSIDENTE :

620 Merci. Est-ce que mes collègues commissaires ont...

LE COMMISSAIRE :

625 Oui. Bien, je fais du pouce sur cette dernière question concernant l'abordabilité. Vous avez mentionné que le fait de limiter la superficie à 750 mètres carrés (inaudible). Quelle serait dans le fond pour vous la superficie maximale souhaitée?

Mme LAURENCE VINCENT :

630 Bien, en toute honnêteté, on travaille avec des architectes, des urbanistes puis des gens de la ville depuis des années. Je pense qu'il y a moyen, puis quitte à le prendre au cas par cas, mais de travailler une architecture qui soit intéressante, qui permette même si on va en hauteur d'avoir différentes volumétries.

635 Puis vous pouvez le voir dans les documents, les images qu'on a déposées dans notre mémoire. Donc, en ayant une architecture variée, une volumétrie variée, je pense que ça rend la ville beaucoup plus dynamique, beaucoup plus attrayante que de faire toujours la même volumétrie qui est limitée.

640 Je pense qu'il faut faire confiance aux architectes de ce point de vue là. Puis aussi, aux urbanistes de la ville d'être capable de travailler en collaboration pour rendre la ville... que le sky line de Montréal soit intéressant et diversifié.

LE COMMISSAIRE :

645 O.K. Et puis l'autre recommandation. Vous parlez de l'obligation d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée. Je ne suis pas sûr d'avoir vu nécessairement l'obligation d'intégrer les commerces au rez-de-chaussée.

Mme LAURENCE VINCENT :

650 Bien, ce qu'ils suggéraient c'est sur les rues existantes dans les rez-de-chaussée, que ce soit fortement à teneur commerciale. Alors, particulièrement dans le contexte de la pandémie, mais on sait que plusieurs commerces vont avoir de la difficulté à survivre. On devrait, selon moi, consolider nos artères commerciales, essayer de concentrer le commercial sur les endroits où ça a plus de chance d'avoir de l'achalandage ou ça a plus de chance de survie, plutôt que d'aller en mettre sur les rues secondaires.

LE COMMISSAIRE :

660 Dans votre projet actuellement, est-ce qu'il y a un volet commercial?

Mme LAURENCE VINCENT :

665 Oui. Donc, nous on prévoit environ 100 000 pieds carrés d'espace commercial, des petits commerces de proximité puis une épicerie, c'est notre objectif. Qu'on veut concentrer principalement le long de Ste-Catherine, puis dans le fond on a deux îlots le long de Ste-Catherine, une petite placette commerciale au coeur de ces deux îlots-là où on voudrait amener des commerces à l'intérieur du projet pour inviter les gens à rentrer sur le projet.

670 Mais d'aller en mettre sur la rue Parthenais ou d'aller en mettre sur la rue De Lorimier ou René-Lévesque, selon nous c'est moins intéressant que de le concentrer sur Ste-Catherine pour venir consolider l'artère à l'est du pont Jacques-Cartier.

LE COMMISSAIRE :

675 D'accord. Et donc, pour vous la COVID ça ne change rien à votre projet?

Mme LAURENCE VINCENT :

680 Ça ne change rien. Bien, c'est sûr qu'on est plus prudent, mais non. Je pense que la façon dont on avait conçu le projet, entre autres au niveau du bureau, on fait des étages de bureaux le long de De Lorimier entre deux à cinq étages, qui vont venir, qui vont permettre d'avoir accès à un parc central, de rentrer directement sur rue, de ne pas nécessairement avoir besoin d'ascenseur.

685 Donc, on pense que ça peut répondre à un besoin d'un point de vue bureau qui va être, qui peut être plus intéressant que des grandes tours telles qu'on les conçoit aujourd'hui.

LE COMMISSAIRE :

690 Merci. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

695 Luba, est-ce que tu as une question?

LA COMMISSAIRE :

700 Oui. Merci de votre présentation. Moi, je veux revenir, vous en avez fait mention au début de votre présentation et c'est aussi dans le mémoire que vous avez présenté. Vous parlez du processus que vous avez entamé pour intégrer une école et un centre communautaire.

705 Peut-être vous pourriez élaborer un petit peu. Comment tout ça s'est déroulé et comment ça s'est terminé, si on a bien compris. Je ne sais pas si c'est vraiment terminé comme tel.

Mme LAURENCE VINCENT :

710 Bien, en fait on a construit dans plusieurs quartiers, dont Griffintown. On a appris de Griffintown parce que malgré plusieurs tentatives de travailler, avoir des écoles dans Griffintown, ça va finir par arriver, mais à l'époque ça n'a pas fonctionné.

715 Donc, aujourd'hui quand on est arrivé en 2018 avec ce grand site là, en sachant qu'il y aurait beaucoup de redéveloppement dans le quartier, on est allé rencontrer la commission scolaire. On leur a demandé : « Est-ce que vous voulez qu'on réserve un espace? »

720 Et on nous a répondu que les besoins actuels – puis il faut comprendre, c'est selon la façon dont les cartes soleil sont comptabilisées pour la construction d'une école. C'est la façon dont le ministère évalue. Il n'y avait pas de besoin actuel pour une école, que les écoles actuelles n'étaient pas pleines.

Donc, il n'y avait pas lieu de réserver un espace ou de commencer à travailler un projet de nouvelle école sur notre site. Donc, on n'a pas planifié le projet en conséquence.

725 Également, on souhaitait avoir un centre communautaire ou quelque chose qui s'approche d'un YMCA pour l'esprit très rassembleur que ça peut créer autant d'un point de vue sportif. Le sport c'est quelque chose qui rassemble les gens en général, de tout horizon, puis souvent on offre des services connexes qui viennent chercher les familles, les gens dans le besoin tout ça.

730 Donc, pour nous, on sentait que c'était très positif pour notre projet. Donc, j'ai rencontré des gens du YMCA. On m'a expliqué que dans le fond ça prenait une collaboration avec la ville. Donc, j'ai rencontré le service des loisirs, on m'a expliqué que le secteur était bien desservi en termes d'espaces, de centre communautaire, que les besoins étaient peut-être plus dans l'ouest de l'arrondissement. Donc, voilà.

LA COMMISSAIRE :

740 Parce que vous avez l'expérience avec les grands projets. Alors, quand on vous dit, par exemple : « On n'a pas de besoin en ce moment, mais on prévoit. » Vous, vous arrivez puis vous

dites : « On va construire x nombres de logements. Alors, il y aura des enfants. Il y aura des besoins. »

745 Est-ce que c'est une discussion qui se termine toujours de cette façon-là « on n'a pas les besoins maintenant et on ne regarde pas nécessairement ce qui s'en vient avec un projet tel que l'Esplanade Cartier?

Mme LAURENCE VINCENT :

750 Bien, la façon, à l'époque, je ne sais pas si c'est dans la dernière année ça a changé, mais la façon à l'époque, ce qu'on m'a répondu c'est : « on n'est pas capable de faire des projections dans le futur de ce qui s'en viendra ». Puis je pense qu'on tente d'aller dans ce sens-là, mais on demande, dans le fond : il y a combien d'enfants réellement qui vont venir dans votre projet. Il y a combien de...

755 Pour nous, ça reste difficile à calculer. Donc, on donne des approximations. On ne sait même pas à ce jour combien on construira exactement d'habitations sur le site, tout dépendant du type de projet qu'on va finalement concevoir.

760 Donc, selon moi, c'est sûr qu'il y aura des besoins, mais je comprends que c'est excessivement difficile à prévoir. Mais dans le contexte d'un projet immobilier, il faut comprendre qu'il faut le planifier des années d'avance. Donc, il faut avoir cette vision-là pour prendre une chance si on veut réserver des espaces en amont sur les sites.

765 Donc, non, moi, on m'a vraiment dit... mais vous savez que je n'ai pas fait des dizaines et des vingtaines de grands projets. Donc, le peu de fois où j'ai fait des tentatives ce n'était pas possible. En fait, l'immigration et les nouveaux développements n'étaient pas pris en considération.

770 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

775 **LA PRÉSIDENTE :**

À termes, juste en termes généraux sur tout ce territoire, vous nous avez dit bon, à peu près 100 000 pieds carrés de commerces, à peu près tant pour les bureaux. Avez-vous une idée à terme de combien de logements vous aimeriez pouvoir construire?

780

Mme LAURENCE VINCENT :

Bien, évidemment là, tout dépend du type de logement, tout ça. Mais ce qu'on envisage avec l'idée d'avoir quelque chose qu'on va pouvoir répondre, offrir des logements familiaux, des logements aux premiers acheteurs, tout ça, logements sociaux. On espère pouvoir avoir environ 2 000 unités.

785

LA PRÉSIDENTE :

790

O.K. Bien, je vous remercie beaucoup.

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci à vous.

795

**M. CHARLES FILION ET M. ÉRIC GIROUX
CENTRE ST-PIERRE**

800 **LA PRÉSIDENTE :**

On va passer maintenant à la prochaine personne, aux prochaines personnes du centre St-Pierre. Alors, on prend le temps de se connecter.

805

Alors, pour le Centre St-Pierre ça sera messieurs Éric Giroux et Charles Filion, si je ne me trompe pas. Quand vous serez prêts, on est prêt.

M. CHARLES FILION :

810

Parfait. Vous m'entendez bien?

LA PRÉSIDENTE :

815

Oui.

M. CHARLES FILION :

820

Donc, Mesdames et Messieurs les commissaires bonjour. Évidemment, nous aurions été très heureux de vous recevoir dans nos bureaux. C'est ce qui était prévu il y a quelque temps, mais la pandémie a changé pas mal de choses. Donc, on doit s'adapter.

825

Donc, je suis Charles Filion, comme je le disais, directeur général du Centre St-Pierre qui est heureux de revenir travailler dans le Centre St-Pierre. J'y ai habité longtemps, j'y ai travaillé longtemps et je suis heureux d'y revenir. Je suis à la direction générale depuis un an avec une solide équipe qui est là, avec un solide conseil d'administration vraiment animé dans une démarche de justice et de transformation sociale.

830

Puis aussi, on est heureux de constater toute l'effervescence que le PPU a suscitée dans le quartier lors des premières consultations puis de la présente consultation. Et, heureux aussi de vous présenter le mémoire du Centre St-Pierre.

835

Un des mandats que Centre St-Pierre, le conseil d'administration, pardon, a donné dès mon arrivée porte évidemment sur la pérennité du Centre St-Pierre dans un quartier en profonde transformation et c'est ce dont Éric Giroux et moi souhaitons vous entretenir aujourd'hui. Et je laisserai Éric se présenter.

M. ÉRIC GIROUX :

840

Alors, merci, Charles. Vous m'entendez bien?

LA PRÉSIDENTE :

845 Oui. C'est très bon.

M. ÉRIC GIROUX :

850 Alors, bien, bonjour, Mesdames et Messieurs. Donc, mon nom est Éric Giroux, c'est en tant que membre du conseil d'administration du Centre St-Pierre que je me présente devant vous aujourd'hui, mais je suis également directeur de l'Écomusée du fier monde. Donc, un musée d'histoire, un musée citoyen qui explore le passé et le présent du Centre-Sud depuis maintenant 40 ans.

855 Nous avons également déposé un mémoire et sommes également impliqués dans cette réflexion-là.

860 C'est donc en portant ces deux chapeaux, soit celui d'administrateur du Centre et de directeur de l'Écomusée que j'ai participé à la préparation du mémoire du Centre St-Pierre. Ma contribution se situe surtout au niveau des préoccupations relatives à la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine, qui sont des composantes importantes du projet qui est porté par le Centre St-Pierre et que Charles va vous présenter de façon un peu plus détaillée.

865 Pour ma part, je crois que c'est un projet qui est absolument intéressant, qui illustre le rôle que peuvent jouer les groupes et les organisations du milieu dans la mise en valeur du patrimoine montréalais. Ce n'est pas une responsabilité qui appartient uniquement à la ville ou à l'arrondissement. Tous et toutes, nous pouvons être des acteurs dans la mise en valeur de ce patrimoine-là.

870 Alors, je te laisse continuer, Charles.

M. CHARLES FILION :

875 Merci, Éric. Donc, notre présentation, je vais d'abord vous présenter très, très succinctement, en une minute, le Centre St-Pierre, ensuite le projet, pour s'attarder à chacune des quatre recommandations de notre mémoire.

880 Donc, demain, le 29 octobre 2020 on soulignera le 47^e anniversaire de l'histoire de
fondation du Centre St-Pierre. Qui naissait il y a 47 ans comme une réponse aux besoins des
gens du quartier, qui étaient durement éprouvés par l'arrivée du grand site de Radio-Canada. De
permettre aussi aux gens, aux gens sans voies, aux gens sans pouvoirs qu'on qualifiait à ce
moment-là, de donner l'occasion à ces gens de prendre la parole.

885 Nous et vous tirons certainement des apprentissages de ce moment-là, de ce contexte
qu'il nous faut garder à l'esprit dans la planification que nous vivons aujourd'hui, une planification
qu'on souhaite évidemment, pour les générations futures.

890 On est donc à une étape charnière de notre développement au niveau du Centre St-
Pierre, mais qui est intimement lié à celui du quartier Centre-Sud. Notre mission au Centre St-
Pierre est une mission de centre de formation et d'accompagnement, à la fois des groupes
communautaires et des personnes, des personnes qui ont des besoins d'accompagnement. Et
aussi de Centre de congrès populaire comme on le qualifie.

895 On a quatre grands services au Centre St-Pierre. Donc, un service comme je le disais de
formation et d'accompagnement des groupes communautaires au Québec. Un groupe sur trois
au Québec utilise nos services.

900 Évidemment, on est en service de location de salle qui est, évidemment durement
éprouvé par le temps que l'on vit. Mais qui, quand même reçoivent 6 000 clients qui viennent
louer des espaces chez nous pour des débats, des formations et de la transformation, faire de la
transformation sociale avec des gens.

905 On a un service de psychologie à tarif modulé, le plus grand et le plus ancien au Québec
où on compte une vingtaine de psychothérapeutes qui accompagne au plan psychologique les
gens de leur recherche de solution. Et un service de développement personnel et spirituel.

Puis retenez que bon an mal an, il y a 150 000 personnes qui franchissent nos portes au
Centre St-Pierre.

910 Évidemment, la crise a des impacts. On pourra aborder, si vous le souhaitez, lors de la
période de questions. Mais aujourd'hui dans le fond, le Centre St-Pierre prend la parole pour

apporter sa contribution à cette importante consultation. Et sur un premier point, nous voulons, dans le fond, ne pas rapporter tout l'éclairage que mérite l'îlot St-Pierre.

915 L'îlot St-Pierre qui est situé, pour les gens qui nous écoutent, par le boulevard René-Lévesque, la rue Panais, la rue Ste-Rose et de la Visitation qui est quand même un îlot qui remonte à plus de 150 ans d'histoire.

920 Et on veut, dans le fond, apporter toute la lumière, parce que bien honnêtement, on trouve qu'au niveau du PPU trop discret, trop silencieux par rapport à son potentiel, sa mise en valeur patrimoniale puis son plein potentiel de développement collectif.

925 Notre projet qu'on intitule « le Carrefour St-Pierre », se veut une réponse à deux besoins. Le premier besoin, c'est le besoin qui est exprimé par les groupes depuis plusieurs années, des groupes communautaires à se localiser dans les espaces communautaires abordables.

930 Le second besoin qu'on adresse via ce projet, c'est de nourrir les gens qui ont faim dans le quartier. Et c'est vraiment exacerbé aussi avec la crise que nous traversons au niveau de la COVID, surtout pendant l'été, combien de temps que je recevais des appels : « On a besoin d'espace pour nourrir les gens. On a besoin d'espace pour accueillir les gens et les nourrir convenablement. »

935 Et de la part aussi des intervenants qui interviennent auprès des gens qui ont faim dans le quartier, des espaces de type communautaire, cuisine collective ou entreprise d'insertion pour nourrir les gens qui ont faim dans le quartier. Donc, à ces deux besoins-là.

940 Dans le fond, le projet du Carrefour St-Pierre c'est l'addition de deux choses ; c'est le Centre St-Pierre situé au 1212, Panais, et un autre bâtiment qui appartient aux Oblats qu'on appelle sous notre projet « La Maison St-Pierre », qui est l'équivalent d'une trentaine de mille pieds carrés aussi, de quatre étages, que nous souhaitons dans le fond transformer en espace locatif pour les groupes communautaires et des entreprises d'économie sociale tournée vers la justice et la transformation sociale.

945 On pense par-là recevoir une vingtaine à trentaine de groupes qui pourraient être logés, puis au sous-sol une cuisine de type collective, d'entreprise d'insertion ou un centre de formation, mais qui est tourné vers l'alimentation des gens.

950 Évidemment, notre mémoire porte un titre qui exprime bien l'intention qu'on porte, c'est « Le Carrefour St-Pierre donne du sens à la transformation des Faubourgs », qui se veut un projet structurant pour un quartier complet, inclusif et ancré dans son histoire.

Et nos recommandations elles sont du nombre de quatre. La première porte évidemment sur le logement social.

955 Nous voulons exprimer aux commissaires notre solidarité aux organismes communautaires des quartiers puis les acteurs du développement collectif avec qui, ils travaillent vraiment avec les gens qui sont exclus du marché du travail. Pour qu'il y ait un nombre de logements sociaux suffisants, voire qui dépasse celui qui est annoncé déjà, afin de loger convenablement les gens dans des logements sociaux.

960 On exprime donc notre solidarité puis on souhaite vraiment que ce soit mis en priorité la construction de logements sociaux vraiment abordables pour les familles et voire même à dépasser les objectifs qui sont fixés et promis pour les gens du quartier.

965 C'est l'essentiel de notre première recommandation de notre mémoire. Pour la seconde, évidemment c'est d'avoir des espaces à vocation communautaire. Plusieurs en parlent, que ce soit la CDC, les intervenants qui nous ont précédés. La volonté de créer des espaces communautaires ou des centres communautaires.

970 Nous, notre souhait c'est de répondre aux besoins des groupes qui veulent se localiser. Plusieurs ont quitté le quartier par manque d'espaces abordables. Donc, ce qu'on veut, c'est de permettre à ces groupes de rester et de bien remplir leur mission dans le Centre-Sud.

975 Depuis plus de six on travaille avec les autorités, les oblats, un projet de transformation de cet imposant bâtiment patrimonial pour le transformer en espace locatif. Malgré la crise de la COVID, les échos que nous entendons reconfirment les besoins des groupes communautaires ou des entreprises d'économie sociale de se loger convenablement, que ça vienne de la CDC

Centre-Sud ou encore des groupes LGBTQ+, pour ne nommer que ceux-là, pour trouver un espace dans le quartier.

980 On demande donc à l'arrondissement puis aux commissaires d'appuyer le projet structurant du Carrefour St-Pierre, qui favorisera certainement un nouvel usage des bâtiments patrimoniaux, principalement ceux situés sur la rue de la Visitation.

985 Parce qu'on veut que ces bâtiments-là soient de nouveau accessibles aux gens du quartier, aux gens qui l'habitent, aux gens qui y travaillent pour qu'ils puissent venir réaliser leur mission. Leur mission de justice sociale, de transformation sociale, qui a marqué toujours le quartier Centre-Sud.

990 Voilà pour les deux premières recommandations. Je vais laisser Éric poursuivre avec les deux autres.

M. ÉRIC GIROUX :

995 Donc, la troisième recommandation serait liée à une reconnaissance de la portée patrimoniale et de levier de développement collectif du projet du Carrefour St-Pierre. Puisque le projet s'inscrit sur un territoire qui subira d'importantes mutations au cours des prochaines années, le Centre souhaite être un acteur de cette transformation en développant un site qui répondra aux besoins du milieu.

1000 Nous souhaitons donc que dans le cadre du PPU le projet du Carrefour St-Pierre soit reconnu comme une contribution importante au développement d'un équipement collectif voué à l'éducation et au développement social, mais qui comporte aussi une dimension historique et patrimoniale qui s'inscrit également dans certaines orientations du PPU.

1005 Cette reconnaissance pourrait éventuellement faciliter un accompagnement par la ville et l'arrondissement pour faciliter la réalisation du projet d'un point de vue financier, logistique ou encore réglementaire.

1010 Et finalement, la quatrième recommandation est liée au mode de gouvernance. Donc, nous souhaitons la poursuite d'un mode de gouvernance participatif qui rassemble les parties

prenantes puisqu'ils nous semblent essentiels que les canaux de communication soient toujours actifs entre tous les acteurs impliqués dans les grandes transformations à venir.

1015 Nous aimerions souligner à cet effet-là l'apport spécifique du comité d'accompagnement des grands projets, animé par la CDC Centre-Sud et Rayside Labossière qui est une instance qui a démontré au cours des dernières années sa capacité à mobiliser le milieu et à échanger avec les différentes instances de la ville, de l'arrondissement, mais aussi avec les grands promoteurs de projet et autres organisations impliquées dans les changements à venir.

1020 Nous croyons qu'il est primordial de s'appuyer sur cette expertise pour maintenir un dialogue fructueux entre toutes les parties prenantes de ces grands changements ainsi qu'avec ceux et celles qui les subiront.

1025 Alors, Charles, je te laisse le mot de la fin.

M. CHARLES FILION :

1030 Évidemment, nous saluons vraiment l'exercice démocratique qui est dirigé par l'Office puis les représentants de l'arrondissement pour orienter cette importante transformation du quartier des Faubourgs.

1035 Pour reprendre un des extraits de la mairesse Valérie Plante dans le PPU où elle disait qu'il faut travailler à assurer, à préserver le caractère patrimonial et architectural, de pérenniser le riche écosystème communautaire et de favoriser un milieu de vie agréable et respectueux de l'environnement du secteur. Nous croyons que le projet et ce que nous visons rencontre cette intention-là exprimée par la mairesse.

1040 Nous sommes à l'aube de notre 50^e anniversaire. Nous voyons le Centre St-Pierre comme le quartier à une étape charnière de nos histoires respectives qui sont intimement liées.

On croit qu'actuellement les astres sont bien alignés puis qu'on prend la parole dans le cadre de cette consultation pour proposer aux citoyens, aux organisations puis les décideurs une réponse à des besoins exprimés pour loger les groupes, aussi pour répondre aux gens qui ont faim dans le quartier.

1045 Notre projet le Carrefour St-Pierre veut donc donner du sens à la transformation des
Faubourgs qui est en cours. C'est un projet d'ouverture vers la communauté, qui se veut inclusif
puis ancré dans son histoire et bien résolument tourné vers l'avenir. Il contribuera certainement à
préserver et à mettre en valeur un site d'exception sur le plan patrimonial, comme Éric le disait si
bien, pour les générations futures.

1050 De plus, nous sommes persuadés que ce projet permettra d'enrichir l'identité du quartier,
qui est une valeur importante dans le cadre du PPU également.

1055 Nous remercions évidemment les membres de la commission pour leur attention que
vous porterez à ce mémoire et on demeure évidemment bien disponibles pour pousser la
réflexion autour des recommandations qu'il contient avec vous et les gens de l'arrondissement.

Merci de votre attention.

1060 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup pour votre présentation. Je vais tout de suite demander aux
commissaires s'ils ont des questions?

1065 **LA COMMISSAIRE :**

Oui. Dans le mémoire vous parlez de l'identité du secteur et vous posez des questions.
Je pense que vous les posez plutôt en termes de domination quartier des Faubourgs et vous
vous demandez : est-ce que vraiment ça reflète le quartier.

1070 Je ne sais pas si vous pourriez élaborer un petit peu plus cette question d'identité de
quartier, de nom aussi.

1075 **M. CHARLES FILION :**

Écoutez, on n'en fait pas une recommandation formelle d'entreprendre une démarche là-
dessus, mais à travers les années il y a effectivement des îlots, on présente certains quartiers et

il y a une appellation qu'on appelle les faubourgs. Est-ce que les gens se retrouvent beaucoup dans l'appellation des faubourgs.

1080

On voulait le soulever à l'attention des commissaires, mais nous n'en faisons pas de fer de lance. Peut-être que d'autres pourront en parler mieux que nous. Mais on voulait juste soulever, est-ce que notre identité du quartier passe par un nom, passe pas un *label*, disons? Je ne le sais pas. Mais c'est des choses que nous entendons dans le quartier.

1085

Donc, nous, on est plus situés dans le quartier Centre-Sud. Donc, cette appellation-là on la circonscrit bien.

Donc, l'appellation des Faubourgs, est-ce que ça fait référence à une histoire aussi qui est très longue, mais on n'en fait pas une recommandation en disant qu'on doit, pour nous là, porter... on ne fait pas, nous, du Centre St-Pierre un élément qu'on le formule dans nos recommandations, mais qu'on sent au niveau des discours ambiants. Cette question-là d'identité puis d'identité portée le nom.

1090

1095

LA COMMISSAIRE :

Est-ce que quand vous dites : l'identité. Alors, le quartier, pour les gens, ce que vous entendez c'est Centre-Sud qu'on reconnaît comme reflétant?

1100

M. CHARLES FILION :

Bien ça, je vous inviterais peut-être à poser cette question-là peut-être davantage à la CDC Centre-Sud lorsque vous les entendrez. Ils seront probablement mieux que moi pour approfondir cette question-là avec vous. Mais moi, de ce que moi j'entends puis mes références à moi qui sont probablement différentes des autres, on va plutôt davantage parler de Centre-Sud.

1105

M. ÉRIC GIROUX :

Je peux peut-être ajouter un complément d'information. C'est-à-dire que l'appellation Centre-Sud est apparue dans les années 60, donc un petit peu avant l'émergence d'une

1110

multitude de groupes communautaires qui se sont enracinés dans ce territoire-là et qui ont repris cette appellation-là.

1115 Et si on recule il y a quelques années, quand le terme les faubourgs est apparu, bien il y avait – je ne suis pas un expert non plus, mais il y avait, il semblait y avoir un clivage entre la population plus ancienne, les organismes ancrés dans un milieu qui était attaché à cette appellation Centre-Sud. Et l'étonnant d'un nouveau *branding* pour le quartier, donc les Faubourgs, qui souhaitaient se détacher d'une histoire un peu associée à un milieu populaire. Le Centre-Sud, ça fait, ça ne regardait pas très bien.

1120 Donc, on voulait comme créer une rupture puis nous amener dans un nouvel univers, celui des Faubourgs. Donc, donner comme une nouvelle image au quartier. Mais il y a encore des gens, beaucoup de personnes dans le quartier, beaucoup de gens associés aux organismes du quartier qui tiennent à l'appellation Centre-Sud. Donc, il peut y avoir des petites oppositions à ce niveau-là, au niveau des appellations.

1125 Mais comme le mentionnait Charles, on n'est pas nous accrochés à une appellation plutôt qu'une autre. On est assez à l'aise avec le Centre-Sud, parce qu'elle nous rappelle les 50 dernières années puis l'émergence. Vous parlez d'identité, une des forces de ce quartier-là c'est la multitude des organisations qui sont actives, des groupes communautaires et tout ça.

1130 Donc, c'est sûr que ces forces-là sont assez attachées à l'appellation Centre-sud.

LA COMMISSAIRE :

1135 Merci.

LE COMMISSAIRE :

1140 J'aurais peut-être deux questions. D'abord, vous présentez le projet Carrefour St-Pierre puis vous dites, vous demandez une reconnaissance pour faciliter la réalisation du projet par le PPU.

1145 Peut-être, juste m'expliquer, peut-être les deux côtés de la médaille. En quoi actuellement il y aurait des freins ou des obstacles à la réalisation du projet et en quoi le PPU pourrait faciliter le projet?

M. CHARLES FILION :

1150 Premièrement, comme on le disait, Monsieur, on prend d'abord la parole. On le met sur la place publique. Puis le PPU nous permet l'occasion de le faire.

1155 Notre constat à la lecture du PPU était, on trouvait que l'îlot, l'ensemble de l'îlot n'était pas mis suffisamment en valeur par rapport à sa valeur patrimoniale et sa portée puis le potentiel de développement qu'il porte. Donc, c'était pour nous une finale d'opportunité à la fois de parler du projet, mais aussi de l'îlot.

1160 Donc, on ne sent pas de frein de la part du PPU, mais plutôt de mettre en lumière le potentiel. Et ce que l'on souhaite de la part du PPU, de la part des commissaires, c'est que, que vous le voyez, premièrement que vous nous entendiez, que vous le voyez puis que vous le reconnaissiez dans le fond qu'il y a un potentiel patrimonial qui, à mes yeux, à nos yeux à nous, n'était pas suffisamment relevé dans le cadre du PPU.

1165 Mais on ne sent pas de frein parce qu'on vient le placer pour la première fois sur la place publique avec vous aussi. Parce qu'il y a plusieurs années il y avait eu un projet qui avait été développé, mais qui est tombé, qui a échoué. Donc, on remonte à plus de, près d'une dizaine d'années.

1170 Donc, au cours des six dernières années on a rebâti un projet, on l'a transformé et là, celui-là il est suffisamment mature pour prendre une nouvelle étape dans sa progression. Puis dans les 24 prochaines heures, il va prendre une nouvelle lancée, parce qu'il va y avoir de nouveaux engagements plus formels qui vont s'exprimer. Mais aujourd'hui, c'est la première fois qu'on en parle, puis on voulait vraiment saisir le PPU. Mais on ne sent pas de frein, mais on veut qu'il y ait davantage de lumière sur le potentiel patrimonial et de développement collectif qu'il propose.

1175

LE COMMISSAIRE :

1180 Je comprends. Mon autre question est, vous faites référence dans votre mémoire à des
craintes d'embourgeoisement du secteur. Est-ce que vous pouvez expliciter davantage vos
craintes par rapport à l'embourgeoisement du secteur?

M. CHARLES FILION :

1185 Bien écoutez, moi je vous dirais qu'on a juste à regarder le nombre d'espaces, puis je
n'ai pas de données, le nombre d'espaces de condos qui se sont construits dans les dernières
années. Il y a un risque de voir arriver l'autre bord... tu sais, moi je regarde de ma fenêtre de mon
bureau, j'ai la tour de Radio-Canada, j'ai Molson et je sais que là, il y aura du logement social qui
1190 va se construire. Mais il y aura aussi beaucoup d'espaces de condos.

Donc, il y a quand même des histoires ailleurs dans d'autres quartiers où il y a quand
même des embourgeoisements de certains quartiers, et ce qu'on veut éviter, puis l'histoire nous
l'a dit, ici quand Radio-Canada s'est implantée c'est la classe ouvrière qui a été poussée plus
1195 loin. C'est les gens qui ont été relocalisés.

On veut, dans le fond, tirer les apprentissages d'il y a 50 ans et ne pas les reproduire.
Maintenant, en poussant plus loin des gens qui n'auront plus les moyens de vivre dans les
espaces qu'on est en train de construire. C'est notre crainte dans le fond, de répéter ce que nous
1200 avons vécu il y a 50 ans.

LE COMMISSAIRE :

1205 Merci, merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1210 Les commissaires ont posé les mêmes questions que j'avais moi-même notées qui ont
été répondues. Alors, ça va conclure la présentation que vous avez faite. Et on vous remercie
beaucoup de votre contribution et de vos explications. Merci.

M. CHARLES FILION :

Merci à vous.

1215

**M. MARC-OLIVIER BLOUIN ET M. FRANÇOIS BOULAY
DEVIMCO IMMOBILIER**

1220

LA PRÉSIDENTE :

Alors, trois autres personnes qui sont inscrites, Marc-Olivier Blouin et François Boulay du groupe Devimco. Prenez le temps de vous installer. Ceci conclura notre première section. Il y aura ensuite une petite pause de 15 minutes.

1225

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Bonjour, Madame Beaulieu et chers commissaires. Marc-Olivier Blouin en fait, je suis urbanisme chez Devimco, puis aujourd'hui je suis accompagné de mon collègue François Boulay qui est connu pour avoir arpenté maintes fois les hôtels de ville des quartiers centraux. Ça fait que son visage va probablement... Pardon ?

1230

LA PRÉSIDENTE :

J'ai dit (inaudible).

1235

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Oui, oui, oui. Fort probablement. Donc, j'ai entendu plus tôt les gens du Centre St-Pierre, on aurait bien aimé se rendre sur leur site, malheureusement on le fait par vidéoconférence, ce qui est un petit peu particulier. C'est aussi notre première consultation qu'on fait par vidéoconférence. Donc, si jamais il y a quoi que ce soit, ne gênez-vous pas de nous faire un petit signe de la main. J'essaie de vous garder en haut.

1240

1245

Donc, comme vous le savez sûrement, Devimco est très présent dans les arrondissements centraux de Montréal. On a mis en place dans ces différents arrondissements nombre de logements et de services à la population, car l'offre était déficiente.

1250 Et dans le cadre du projet qui nous intéresse le PPU des Faubourgs, Devimco se trouve à avoir une entente avec Groupe Mach qui est propriétaire du terrain de Radio-Canada et pour faire une partie du développement, la partie ouest du site de Radio-Canada, dans lequel nous projetons un développement plus abordable tel qu'il a été maintes fois énoncé dans la dernière vague de consultation que vous avez faite.

1255 Puis ce qu'on constate c'est que le PPU, le projet de PPU qui est devant nous, bien il nous éloigne de cet objectif-là, malheureusement.

1260 Le premier point qu'on voudrait aborder c'est en matière de hauteur. On constate que le PPU il manque quelques opportunités. La première c'est de limiter l'offre des secteurs pouvant apporter des gabarits plus grands, notamment l'entrée de ville qui est voulue le long de l'autoroute Ville-Marie, le boulevard Ville-Marie, qui est projeté pour être reconfiguré.

1265 Il est projeté d'avoir une toute petite section à 85 mètres de façon véhiculaire, peu importe que ça soit en transport en commun qui pourra un jour être implanté sur cet axe-là tout comme en véhicule. Une toute petite portion va avoir un effet de passer à travers une porte, mais qu'après ça, oups, on tombe un peu dans le vide.

1270 Donc, notre prétention c'est qu'il faudrait que cette portion-là soit allongée, pourrait être allongée plus tôt et plus tard, bien sûr. Nous, ce qui nous importe c'est peut-être un petit peu plus tard. Donc, vous comprenez que notre prétention est là.

1275 Ensuite, sur le même sujet, il y a aussi une limitation sur le boulevard René-Lévesque qui est avancée en lien avec le parc Aristide-Beaugrand-Champagne – excusez-moi, j'espère que je l'ai bien prononcé. On se rend compte qu'à cet espace-là on voit le boulevard René-Lévesque qui bifurque. Et là, il y a vraiment une occasion de construire et d'encadrer puis de faire vraiment une signalétique forte qu'on serait capable de voir de loin, d'une entrée vers le centre-ville encore une fois.

1280 Donc, voilà pour les hauteurs. Vous comprenez d'ailleurs qu'on ne passera pas à travers tout le mémoire, il est très long.

LA PRÉSIDENTE :

1285 On l'a tous lu.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1290 Parfait. Excellent. Ensuite, un autre point qu'on veut aborder, effectivement un peu comme Laurence Vincent l'a avancé plus tôt, de Prével. On est aussi très inquiet par rapport à la nouvelle nomenclature de superficie plancher au-dessus du 30 mètres. Le PPU présente qu'au-dessus de 30 mètres les superficies de plancher devront être limitées à 750 mètres carrés maximum.

1295 Il faut comprendre qu'à ces hauteurs-là dans des bâtiments de ces gabarits-là, ce n'est pas des petits bâtiments, on ne parle pas de triplex, mais on parle de bâtiments qui sont un peu plus importants. Bien, il y a des constantes en termes d'utilisation d'espace de chaque plancher.

1300 Les ascenseurs, les escaliers pour les issues de secours, la mécanique, les chutes à déchets. Tous ces éléments-là se trouvent à être comptabilisés dans un dénominateur d'un paramètre primordial pour assurer qu'on ait un projet immobilier qui fonctionne, dont Laurence a effleuré tantôt le sujet, qui est l'efficacité. L'efficacité d'un plan de plancher.

1305 C'est un rapport entre les aires qui sont vendables ou louables d'un plan de plancher avec les aires qui sont réellement construites. Parce qu'en coût de construction bien sûr, on construit puis après ça bien, il y a une valeur qu'on est capable de redonner et de récupérer.

 Puis là, quand on a une superficie trop grande d'espace qui n'est pas payant, bien on se trouve à avoir une très mauvaise efficacité de notre bâtiment.

1310 Et ce qu'on se rend compte, mais la vérité c'est qu'à une superficie de 750 mètres carrés, ce ratio-là est catastrophique, catastrophique. On ne voit pas comment on peut réussir à faire des projets.

1315 Dans la dernière année, on a fait plusieurs tests, puis peut-être que ça va répondre à votre question, Monsieur Cardinal, que vous aviez plus tôt. Nous, on est capable de faire avec une superficie d'autour de 850 mètres carrés, je vous dirais. Si on est 900, c'est plus sécuritaire qu'à 850. De s'en sortir avec une efficacité acceptable qui fera en sorte d'amoinrir les constantes dont je vous parlais plus tôt.

1320 Mais ça suppose des formes qui sont très régulières. C'est des carrés grosso modo. Et on n'aura pas beaucoup de jeux, de volumes, et cetera. On n'est pas capable en fait d'en faire, dans des volumes comme ça. Et j'ajouterais d'autant plus que, quand on rajoute les superficies de balcon dans la colonne des moins, bien là, on vient d'exposer ce calcul là encore plus.

1325 Ça fait qu'on est capable de faire des tours à 850 mètres carrés de *floor plate*, de superficie de plancher, mais la mise en place d'un paramètre normatif qui s'applique partout risque fort de donner un paysage, un *skyline*, le paysage à lointaine échelle, très mono forme. Et là, je ne dis pas monotone, parce que ça ne sera pas une question de ton, mais ça va être mono forme, puis qui va donner une répétition peu intéressante selon nous.

1330 Donc, la superficie qui contient des balcons, il faut comprendre que dans le marché ces superficies-là bien, elles ne sont pas vendues. Puis le risque d'une telle mesure, bien c'est que les développeurs décident de ne plus mettre de balcon.

1335 Et vous comprenez que dans le contexte de COVID et post COVID, parce que le COVID va laisser des traces dans l'imaginaire des gens. Bien, il faut avoir un espace où on peut respirer dehors. Puis nous, on veut être capable de le donner, mais présentement dans les mesures qu'on voit là, on ne sera pas capable.

1340 Pour la suite, je vais laisser la parole à François, mon collègue.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1345 Bonjour, Mesdames, Messieurs, les commissaires. J'ajouterais à ce que Marc-Olivier vient de dire que toutes ces contraintes-là viennent complètement bouleverser l'abordabilité des projets.

1350 Une mauvaise efficacité il faut que ça se repaye quelque part. Ça fait que les prix montent. Alors, toutes ces contraintes-là ce sont toutes des contraintes qui font qu'on ne sera plus capable d'être dans une moyenne assez, plus basse, ça peut faire augmenter les prix.

1355 En plus de ça, ce qu'on nous demande, ce qu'on nous impose même ce sont des servitudes de passage entre les différents éléments dans les prolongations des rues Montcalm, Beaudry, Visitation, et cetera.

1360 Puis en plus, elles ont neuf mètres de large, qui est très large et puis elles se trouvent à peu près à 50 mètres l'une de l'autre. Je comprends qu'on veut refaire, recréer les circulations nord-sud, mais en les multipliant comme ça, on attaque encore une fois l'abordabilité du projet, parce que ce sont des pertes nettes.

Moi, je pense qu'il faudrait au moins en retirer, comme une sur deux, retirer Montcalm, de cette façon on serait capable d'avoir un bloc plus grand. Et puis, pour ce qui est de la rue Beaudry, il faudrait que ça soit en porte cochère, comme ça on peut construire au-dessus.

1365 Mais je vous rappelle aussi que l'imposition de ces servitudes-là, au point de vue énergétique aussi ça a un certain impact, parce que ça fait deux façades de plus à gérer, qui sont à l'extérieur.

1370 C'est pour ça qu'on suggère nous autres un rétrécissement à six mètres au lieu du neuf mètres pour limiter l'impact, et puis à partir du troisième étage, on pourrait le traiter en porte cochère. Donc, l'immeuble pourrait être là.

1375 Alors là, pour moi ce qui serait raisonnable c'est le retrait de la rue Montcalm dans les servitudes, puis après ça, le réduire de neuf à six mètres et puis permettre la construction en hauteur. Parce que les percées visuelles, quand t'es au niveau du sol, quand t'as un dégagement de deux étages, c'est bien suffisant. Ça ne bloque pas la vue.

1380 L'autre affaire, c'est que je me demande ces servitudes-là ouvertes en tout temps, qu'est-ce que ça va donner. Une servitude pour passage bien, tu n'as pas le droit de mettre des obstacles. Ça veut dire, ce qu'on a compris c'est qu'on dit : bien, il n'y aura pas de danger si les gens l'habitent, mais si ce n'est pas pour l'habiter, c'est quoi? Les gens vont mettre quoi, une

table, une chaise pour aller à l'extérieur. Bien là, ce n'est plus un droit de passage. On bloque le passage.

1385 Ça fait qu'il y a comme une adéquation là-dedans. Les gens ne pourront pas utiliser ça, si c'est une servitude de passage.

1390 L'autre affaire, c'est que la servitude qui est prévue sur Montcalm, elle donne comme dans une cour privée. Comment on va gérer du privatif puis du ouvert à tous. Ça va être ingérable.

1395 D'ailleurs, je me demande comment on va pouvoir gérer ça, notamment en matière de sécurité, responsabilité, entretien, déneigement. Tout ça, ça va être au fardeau du syndic de propriété. C'est très, très lourd à gérer un truc comme ça.

1400 Je ne sais pas comment ça va se déployer, parce que quelque part, là, les gens qui vont habiter là-dedans, à toute heure du jour ou de la nuit il y a des gens qui vont pouvoir circuler puis être au seuil de leur porte. Vous allez me dire : oui, comme une rue normale. Mais c'est une rue pas large, protégée. Ça va peut-être être un milieu propice pour des gens qui veulent y passer la nuit. Je ne sais pas.

1405 Moi, je prévois beaucoup de plaintes avec la police et, et cetera, puis des confrontations entre citoyens puis des gens qui vont circuler là. C'est carrément scinder des bâtiments, parce que c'est très étroit puis ça reste une coupure à l'intérieur d'un bâtiment, qui fait une perte en pied carré, puis encore une fois, attaque l'abordabilité. Puis les coûts augmentent, plus les prix augmentent.

1410 En conclusion, je dirais qu'en somme dans un contexte où l'immobilier s'avère déjà excessivement dispendieux, les coûts de construction explosent. On comprend mal que le PPU des Faubourgs mette en place une série de contraintes supplémentaires qui auront pour effets d'une augmentation des coûts de construction, et une augmentation des valeurs marchandes des différentes unités.

1415 Ce qui veut dire que le secteur ne s'adressera plus à un type de clientèle, mais à un type de clientèle un peu plus en moyen, puis ce n'était pas le but.

Ça fait qu'on ne peut pas demander quelque chose d'un côté, puis après ça dire qu'on veut que ça soit abordable. Moins on a de moyens de s'exprimer en architecture, on ne peut pas adresser de contraintes.

1420 Comme disais Marc-Olivier, ce qui risque de se trouver, ça risque d'être quelque chose de monotone, tu disais? Pas monotone, mono, en tout cas, mono architecture. On va se retrouver avec des trucs qui vont se ressembler tous, parce qu'on va tous avoir les mêmes pads, ils vont tous se construire pas de balcon, parce qu'il fait partie de ta superficie de 750 mètres.

1425 Alors, c'est comme beaucoup trop contraignant comme réglementation. Ça coupe l'imagination qu'on pourrait avoir pour faire de l'architecture, puis il y a différents instruments par ailleurs qui existent lorsqu'on présente des projets. On a des CCU. On est en train d'en faire un sixième nous, à Griffintown. Ça fait que les outils réglementaires pour diriger les développeurs, ils existent déjà.

1430

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Je disais effectivement, François, mono forme.

1435

M. FRANÇOIS BOULAY :

Mono forme, excusez-moi.

1440

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Donc, merci beaucoup. Ça, ça fait le tour de nos points cruciaux. On reste disponible pour répondre à vos questions.

1445

LA PRÉSIDENTE :

J'aimerais vous entendre, vous avez dit que vous avez essayé un projet (inaudible) des basilaires et des tours minces. Vous avez dit que vous avez pu en faire un de 850 mètres (inaudible) à l'innovation architecturale.

1450 Est-ce que vous vous basez sur votre expérience et vos autres projets, est-ce que vous connaissez d'autres (inaudible). Pourquoi la Ville, vous pensez, qu'elle a décidé de faire ça? Pas dans le sens politique, mais dans le sens, il doit y avoir des urbanistes, il doit y avoir des architectes qui aiment cette forme-là, les îlots périmétriques et les tours minces ou pour vous c'est un concept inconnu?

1455

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Donc, c'est une forme qui existe. Je veux dire, on pourrait construire si on voulait strictement le *shaft* d'ascenseur avec deux issues de secours puis de mettre un mètre tout autour.

1460

Si c'est ça qu'on voulait, ça se construit, ça se réalise. Bon, il y a quelques enjeux structurels et, et cetera, mais ça se fait comme mesure.

Par contre, ce qui manque peut-être dans l'équation c'est ce qu'on vous a expliqué. C'est qu'il y a une mathématique de mise en valeur d'un espace qui elle, n'est possiblement pas compris, aussi simple que ça.

1465

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Dans vos autres projets et dans vos discussions avec les urbanistes de la Ville, ce n'est pas quelque chose à laquelle vous avez des discussions où est-ce qu'il y a un rationnel ou par ailleurs pour demander ça ?

1470

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

Bien en fait, c'est une exploration qu'on a faite. On ne l'a toujours pas construit cette tour-là de 850 mètres carrés. Par contre, on fait des scénarios de forme urbaine, on doit en faire 50 par semaine dans l'entièreté de nos projets. Puis nos projets trouvent des formes adaptées à chacun des milieux.

1475

Effectivement, comme le disait François, on est constamment en discussion avec les différents intervenants des villes puis nos propres professionnels. Nos architectes qui travaillent pour nous, ils prennent à bras-le-corps les différents enjeux qui sont avancés.

1480

1485 Puis on croit qu'il est possible, avec des formes plus variées et plus importantes en matière de superficie de plancher, de faire un milieu qui va représenter les mêmes obstacles. Parce qu'en fait, l'obstacle c'est possiblement d'éviter d'avoir un mur constant, un mur qui monte sur 25 étages ou l'équivalent.

1490 Puis là, je ne veux pas prêter des intentions aux fonctionnaires de la ville, s'ils ont le goût, ils pourront s'exprimer, mais l'intention est possiblement ça. Il existe maintes stratégies que nos architectes seront en mesure de faire.

LA PRÉSIDENTE :

1495 Merci. Est-ce que mes collègues commissaires ont des questions?

LA COMMISSAIRE :

1500 Moi, j'aimerais revenir, je pense, dans le mémoire et je pense que vous y avez fait allusion, l'idée de la porte cochère. Alors, dans le mémoire vous parlez des recommandations, pour rassurer l'atteinte des objectifs du PPU. Vous parlez de réduire les servitudes de passage à six mètres et une hauteur de deux étages dans la prolongation de la rue Montcalm.

1505 Est-ce que c'est ici que vous composez un genre de porte cochère? Alors, il y aurait le passage qui serait de six mètres et au-dessus de deux étages l'immeuble serait construit, puis la porte cochère s'ouvre sur une cour. Alors, la largeur de l'immeuble est la même largeur qu'il y aurait tout autour? J'essaie de comprendre.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1510 Non, non, c'est exactement ça. Dans le fond, vous allez avoir un passage de six mètres et puis au troisième étage ça va être le building qui va se continuer, donc, qui va avoir une continuité. Ça permet la percée visuelle qui est souhaitée tout en limitant le nombre de pieds carrés perdus.

1515

LA COMMISSAIRE :

1520 Mais dans ça il y aurait aussi, on pourrait passer à travers la porte cochère, rentrer dans ce passage qui est de six mètres et sortir, il y aurait une autre porte cochère. C'est à peu près ça?

M. FRANÇOIS BOULAY :

1525 Oui, oui.

LA COMMISSAIRE :

1530 O.K. Merci.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1535 Je ne suis pas les fins détails, mais ce que je voudrais dire c'est que ce qui serait le plus souhaitable vraiment c'est avoir un certain contrôle sur ces lieux-là. Autrement dit, une percée visuelle oui, peut-être une porte cochère qui se ferme le soir, je ne sais pas. Mais on n'est pas rendus dans ces fins détails-là.

1540 Mais moi, j'essaie juste de limiter l'impact. Baisser de neuf mètres à six mètres ça limite l'impact. Construire à partir du troisième étage ça limite l'impact. Ne pas créer des liens à tous les 50 mètres, ça réduit l'impact aussi. On essaye de faire un jeu comme ça.

1545 Je comprends l'intention, mais est-ce que vraiment l'impact a été considéré? Moi, je ne pense pas, là. Parce que comme je disais tout à l'heure, on ne peut pas dire : on veut ça, on veut ci, on veut ça, puis on veut quelque chose d'abordable. C'est un équilibre qui doit se faire.

1550 Souvent, ces discussions-là se passent souvent dans des CCU. C'est pour ça qu'on en fait plusieurs, parce qu'on a du *back and forth* puis les gens disent : ça, pas ça, on n'aime pas ça, on a un mauvais exemple. C'est tout correct ça. On est là, on est ouvert à prendre les commentaires.

Mais plus c'est normé par un règlement, moins l'imagination puis la créativité de l'architecte est adressée et des concepteurs de l'urbanisme ou n'importe qui. À un moment donné, tu dis : ah, on ne peut pas faire ça, c'est le règlement.

1555 Il y a une différence à aller, à évoluer un projet en CCU ou devoir demander des dérogations mineures. Parce qu'à un moment donné c'est tout ça la différence. Un CCU il y a une étude de conformité qui est faite. Le projet est conforme, puis après ça, il évolue en CCU. Sauf que si à un moment donné tu dis : bien, nous on ne veut pas faire ça, mais le règlement le dit, puis tout ça, ça n'a pas de bon sens parce qu'il faudrait adresser plein de dérogations mineures.

1560

LA COMMISSAIRE :

Merci.

1565

M. FRANÇOIS BOULAY :

Plaisir, Madame.

1570

LA PRÉSIDENTE :

Éric?

LE COMMISSAIRE :

1575

Oui. Je voulais avoir, en fait je me questionnais. Vous parlez de votre projet donc qui est sur 10 phases. Vous dites dans votre mémoire que la phase 1 est amorcée, débutée. Donc, l'immeuble de la phase 1 respecte les lignes ou les normes prévues dans le PPU ou pas?

1580

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

En fait, notre projet en phase 1 est déposé conformément à la réglementation en vigueur, puis la réglementation antérieure. Donc, il a été déposé avant, parce qu'on était prêt à le faire

1585 avant. Puis on a passé toutes les étapes, CCU, et cetera. Puis on a eu une recommandation favorable puis bon, le projet a avancé. Ça fait que cette partie-là est déjà enclenchée.

LE COMMISSAIRE :

1590 Il y a des éléments qui ne respecteraient pas le PPU actuel si c'était (inaudible) et si oui lesquels? Quels éléments...

M. FRANÇOIS BOULAY :

1595 ... Ça a été fait en amont avant la démarche...

LE COMMISSAIRE :

1600 ... Oui, oui. Non, non, mais je comprends. Je veux juste voir qu'est-ce qui est différent entre l'immeuble que vous allez construire en phase 1 versus les immeubles que vous pourriez construire si ce PPU-là qui était adapté?

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1605 En fait, je n'ai pas le registre des différences aujourd'hui, Monsieur Cardinal.

LA PRÉSIDENTE :

Rassurez-nous il n'est pas sur un passage?

1610 **M. FRANÇOIS BOULAY :**

Non.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1615 Il n'est pas sur aucun des passages projetés. Enfin, à ma connaissance il ne l'est pas, là. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

1620 Je crois que ça fait le tour. Alors, bien on vous remercie beaucoup pour vos propositions et puis on a tout pris ça en note pour nos analyses. Merci beaucoup.

M. FRANÇOIS BOULAY :

1625 Merci.

M. MARC-OLIVIER BLOUIN :

1630 Merci à vous. Bonne fin de journée.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, collègues commissaires on va prendre une pause.

1635 **PAUSE ET REPRISE**

**Mme MARIANA CASTELLANOS ET M. PIERRE-FRANÇOIS SEMPERÉ
CULTURE MONTRÉAL**

1640

LA PRÉSIDENTE :

1645 Alors, nous avons avec nous les représentants de Culture Montréal. Donc, vous pouvez activer vos micros.

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

1650 Bonjour.

LA PRÉSIDENTE :

1655 Bonjour. Et puis nous sommes tout ouïs. Comme je le répétais au début de la séance, on a tout lu les mémoires. Donc, vous pouvez seulement vous concentrer sur les éléments les plus importants de votre présentation, pour une dizaine de minutes et ensuite, on va pouvoir poser quelques questions.

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

1660 C'est entendu, merci. Bien, d'abord, je voudrais simplement m'excuser, parce que Valérie Beaulieu, la directrice générale de notre organisation devait faire la présentation, mais il y a eu une coupure d'électricité chez elle de dernière minute. On a dû se réorganiser en conséquence. C'est pour ça que ma collègue Mariana Castellanos est avec nous. Elle est
1665 conseillère à la recherche et au contenu au sein de Culture Montréal.

Je vais simplement présenter rapidement notre organisation. Tout d'abord, parce que nous sommes un organisme de concertation. Nous avons un statut de conseil original de la culture, mais notre mission est d'ancrer la culture au coeur du développement de Montréal.

1670 Donc, concrètement, qu'est-ce qu'on fait? En fait, comme on est un organisme de concertation on organise des forums, des séminaires sur des enjeux culturels, des enjeux du développement culturel territorial. Et avec le milieu culturel on réfléchit à tout ça et on se sert de cette matière, si vous voulez, pour porter les préoccupations du milieu culturel auprès des
1675 décideurs.

Donc, on est aussi un organisme de représentation si je peux dire. On joue un peu à l'intermédiaire entre le milieu culturel et les décideurs.

1680 Et notre lien avec l'aménagement du territoire, et bien, il s'incarne de différentes façons. On a une commission de bénévoles, une commission permanente du cadre de vie. Nos coprésidents d'ailleurs sont Dino Bumbaru et Marie Lessard.

1685 Et cette commission nous aide, si vous voulez, à réfléchir sur tous les enjeux de l'aménagement culturel du territoire, mais il s'incarne aussi finalement dans les différents types

d'intervention qu'on peut faire, c'est-à-dire qu'on a participé par exemple à l'agora métropolitaine 2018, donc sur toutes les questions de mobilité. On produit des plateformes culturelles dans lesquelles on avance effectivement des enjeux qui sont en lien aussi avec ça.

1690 Et donc, si vous voulez, nous, on croit effectivement qu'il y a des liens vraiment directs entre le développement culturel et l'aménagement du territoire. Parce qu'en bout de ligne, on parle finalement de créer des milieux de vie, d'améliorer la qualité de vie des habitants, et à ce titre, la culture a un rôle à jouer là-dedans.

1695 Notre façon de procéder pour ce mémoire, ça a été toujours la même chose. C'est-à-dire qu'on a consulté un certain nombre d'organismes partenaires de différents secteurs d'activité, notamment Héritage Montréal, Voie culturelle des faubourgs, Atelier créatif Montréal et même la Société de développement commercial du Village pour en citer quelques-uns. Donc, on fonctionne toujours de cette manière-là.

1700 Et ce qu'on a voulu montrer dans ce mémoire, nos objectifs c'est d'abord, un, de montrer, je dirais l'importance finalement culturelle du quartier des Faubourgs qui se décline de différentes façons, puis vous avez pu le voir. Il y a un grand nombre d'initiatives, de lieux culturels, forcément les ateliers d'artistes, forcément, effectivement toutes ces entreprises des médias Radio-Canada, 1705 TVA, Télé-Québec.

La présence du Village aussi qui est le coeur battant de la communauté LGBTQ puis qui déploie beaucoup d'activités culturelles et puis nécessairement la richesse du patrimoine historique.

1710 Donc, d'abord c'était pour faire un peu ce tour d'horizon et montrer l'importance de ce quartier-là. Et puis, je dirais c'est aussi pour mettre en avant certains éléments, certaines préoccupations en lien avec le redéveloppement de ce secteur et en accord avec la vision du PPU qui entend pérenniser l'identité du quartier, favoriser un milieu de vie à échelle humaine et 1715 qui souhaite intégrer les nouveaux milieux de vie au quartier existant.

Et donc, je ne vais pas reprendre tous les éléments du mémoire, parce que comme vous l'avez dit, vous l'avez lu. Je vais simplement faire ressortir deux points. Le premier, d'abord, en ce qui concerne l'îlot voyageur.

1720 Parce que cet îlot bon, c'est un ajout au PPU. Il sort un peu du périmètre qui a été signalé dans la première consultation. Il ne fait pas partie de la partie sud du territoire qui est vraiment le cœur du PPU et l'obliger finalement de tant de transformations, mais il s'agit en fait pour nous, d'un site stratégique.

1725 C'est un site stratégique compte tenu, si vous voulez de sa superficie et de son emplacement surtout, son emplacement en face du métro, forcément Berri-UQÀM, la Grande bibliothèque, l'UQÀM, la place Émilie-Gamelin aussi qui est quand même, je veux dire, c'est un des pôles pour le Quartier des spectacles.

1730 Donc, dans un endroit qui est vraiment, je dirais idéal. Puis c'est un site stratégique aussi dans un contexte, si on prend en compte le contexte où finalement la valeur de terrain en ville est constamment, si vous voulez, en hausse.

1735 Donc, ce qu'on voulait, finalement dans notre mémoire c'est qu'on voulait souligner, je dirais les responsabilités importantes de la ville dans un cas comme ça. Parce que quand la ville est propriétaire d'un terrain aussi stratégique, pour nous elle a, si vous voulez la responsabilité de le mettre en valeur et d'intégrer au projet une fonction culturelle.

1740 Et nous croyons que c'est l'occasion par exemple dans un lieu aussi central bien, de mettre en valeur des activités culturelles que l'on voit moins par exemple, ou que l'on n'appuie moins financièrement. Puis on pourra toujours vous donner quelques exemples.

1745 Et en plus de ça, dans l'attente, l'aboutissement de ce projet pérenne bien, on suggère aussi que le processus d'usage transitoire finalement intègre également des acteurs du milieu culturel, comme pour créer une continuité finalement entre le transitoire et puis la pérennité du site futur.

1750 Donc ça, c'était un des premiers éléments que l'on voulait absolument souligner. Puis le deuxième c'est ou ce sont, je dirais les liens entre la culture et la mobilité. Parce que la reconfiguration du territoire par les modifications finalement des grandes voies urbaines, l'autoroute Ville-Marie, la rue Notre-Dame, bien tout ça, ça va permettre de recréer un quartier finalement, donc de reconnecter la station Craig, d'améliorer l'accès à la prison des Patriotes, mais aussi, on le mentionne dans le mémoire, à la caserne 7 et au tunnel Beaudry.

1755 Et finalement, le quartier pourra devenir un quartier promenade que l'on pourra de nouveau arpenter à pied. Donc, les changements proposés par le PPU pourront donc permettre si vous voulez de mettre en valeur ce qui est déjà là, ce qui existe déjà. Donc, il y a, on l'a cité, mais le Centre d'exposition de la prison des Patriotes par exemple, mais les lieux à l'abandon comme la station Craig ou le tunnel Beaudry.

1760 Et bien, c'est une occasion de les mettre en valeur et nous pensons qu'attribuer une vocation culturelle à ces lieux, bien contribuerait justement, précisément à cette mise en valeur et permettrait d'améliorer la qualité de vie, justement dans le quartier.

1765 Et puis, dans le même ordre d'idée, toujours même chose, si vous voulez, concernant, je dirais le futur parcours riverain. Là, aussi, essentiel pour la promenabilité du quartier puis pour la valorisation de son identité, parce qu'il va longer la Molson, les voies ferrées. Parce que bien sûr, il permet de retisser le lien entre les habitants et le fleuve.

1770 Donc, nous croyons, enfin nous espérons que cette réappropriation finalement du quartier par les citoyens va permettre de créer une sorte d'effet d'entraînement par, peut-être l'aménagement de nouveaux équipements de proximité comme une école.

1775 Puis à long terme aussi nous voyons ça d'un bon oeil en fait, ça ouvre une belle perspective dans justement, quant à la mobilité est-ouest et à la prolongation éventuelle de ce parcours jusqu'au bout de l'île. Parce qu'on sait que justement le développement de l'est de l'île c'est une priorité gouvernementale et donc, nous voyons ça effectivement d'un très bon oeil.

1780 Je dirais simplement pour terminer, donc c'était les deux points que nous voulions faire ressortir en particulier, mais je dirais pour terminer que reprendre finalement quelques préoccupations que nous avons entendues puis qui fait l'objet de la conclusion de notre mémoire, c'est-à-dire qu'au-delà de l'aboutissement du projet de décloisonnement et du redéveloppement du secteur, bien se pose forcément la question de la longue période de transition finalement qui attend les habitants du quartier. Il va y avoir des travaux forcément, pendant de longues années.

1785 Donc, comment garder le secteur vivant. Comment favoriser au mieux la continuité des activités culturelles communautaires et commerciales. C'est sûr qu'il va y avoir une réflexion à

mener sur, comme nous le disions d'ailleurs, les mécanismes de gouvernance, de communication puis peut-être qu'il y a des modèles dont on pourrait s'inspirer.

1790

On pense notamment, il y a toute la déconstruction du pont Champlain. Il y a un comité qui réfléchit à la déconstruction du pont Champlain. Donc, qui réfléchit finalement à comment finalement, on pense cette période, finalement d'intermédiaire, de transition à ce qu'il y ait des choses à s'inspirer de ce côté-là. Peut-être.

1795

Mais donc, voilà. Cela conclut la présentation.

LA PRÉSIDENTE :

1800

Merci beaucoup. Alors, je vais demander à mes collègues commissaires si vous avez des questions? Luba?

LA COMMISSAIRE :

1805

Je vais commencer. Moi, je vais revenir au mémoire et parmi les recommandations vous parlez des espaces de création abordables et vous parlez de mettre de l'avant des mesures ou des incitatifs pour encourager la création de tels espaces.

1810

Est-ce que vous avez des exemples de mesures ou d'incitatifs, comment ça pourrait se faire?

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

1815

Bien, oui. Il y en a plusieurs effectivement, et puis Atelier créatif Montréal là-dessus est un excellent interlocuteur, mais c'est vrai qu'on l'a indiqué dans le mémoire, mais la Ville de Montréal a désormais, si vous voulez, la prérogative de créer des taux de taxes foncières finalement depuis l'obtention de son statut de métropole du Québec.

1820

Et donc, elle a le pouvoir, si vous voulez de créer un taux réduit pour les concentrations artistiques. Ça, ça pourrait être effectivement un outil, je dirais indispensable pour maintenir les lieux de création dans ce secteur, dans ce territoire.

1825

C'est sûr qu'il peut y avoir d'autres types d'incitatifs. C'est sûr que quand on élargit la réflexion, il y a la question aussi du zonage en fait qui revient. Parce que forcément que le zonage industriel bien, ça permet de maintenir une offre en locaux commerciaux. Donc, finalement en lieu de travail pour ces ateliers d'artistes.

1830

Donc, je pense qu'il pourrait y avoir effectivement différents types de levier à exploiter là-dessus, puis même quand on réfléchit aussi à l'utilisation des bâtiments excédentaires, est-ce qu'il peut y avoir effectivement un meilleur lien, je dirais entre la Ville Centre et puis l'arrondissement Ville-Marie justement, pour l'utilisation de ces locaux-là, de ces bâtiments dans ce secteur.

1835

Donc, il y a comme un ensemble, je dirais d'éléments en fait, qui sont très vastes. Je l'admets, parce que c'est là qu'on parle d'une problématique en plus qui est, elle n'est pas nouvelle cette problématique des ateliers d'artistes, pas du tout.

1840

Donc, dans ce secteur elle est, si vous voulez on ne peut pas s'en passer, on n'en peut pas ne pas en parler en définitive, parce que c'est un secteur, ça caractérise, c'est une des spécificités de ce secteur-là.

LA COMMISSAIRE :

Merci, merci.

1845

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

Je vous en prie.

1850

LE COMMISSAIRE :

1855

Bonjour. Vous avez parlé des liens entre culture et mobilité. Vous avez évoqué la caserne 7 et tunnel Beaudry. Bien, la caserne 7 on n'en parle pas ou peu dans le projet de PPU. Est-ce que donc vous pouvez peut-être expliciter pour nous qu'est-ce que c'est la caserne 7 et comment vous l'a voyez et en quoi elle est... vous dites que c'est un même tout patrimonial avec le tunnel Beaudry. Juste d'expliquer.

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

1860 Oui. Parce que bon, on a conscience que ça n'a pas du tout la même fonction. Effectivement le tunnel Beaudry ça a servi au transfert de marchandise à l'origine. Là, la caserne 7 c'était une caserne de pompier. Donc, ça n'a pas du tout la même fonction.

1865 Mais on la considère comme un même tout patrimonial, parce que dans la perspective d'une reconversion justement, et bien on prend en compte la proximité géographique de ces deux lieux. C'est pour ça qu'on considère ça comme un site patrimonial d'un seul tenant, si je peux dire.

1870 On est allés sur place et puis le tunnel Beaudry est juste en dessous finalement de la caserne 7. La caserne est inoccupée depuis, je ne sais pas depuis combien de temps, mais on n'a pas de détails précisément là-dessus.

1875 Mais on considère justement que dans la perspective du redéveloppement de ce secteur et puis considérant le fait que cette rue Notre-Dame va redevenir une rue du quartier en définitive, parce qu'elle va être un peu coupée. Il n'y aura plus de lien entre l'autoroute Ville-Marie et la rue Notre-Dame, va pouvoir redevenir une véritable rue de quartier.

1880 On se dit que, effectivement la mise en valeur de cet édifice-là par l'attribution d'une vocation culturelle pourrait être très intéressante. Après, dans le détail et pour vous dire qui est le propriétaire de cet édifice ou quel projet il faudrait mettre en avant, je ne me peux pas m'avancer en fait là-dessus.

LA PRÉSIDENTE :

Votre collègue voulait contribuer?

1885 **Mme MARIANA CASTELLANOS :**

Oui, si c'est possible.

1890 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Allez-y.

1895 **Mme MARIANA CASTELLANOS :**

Juste pour ajouter que tout cet espace-là fait partie aussi de ce qui a été nommé avec la Maison Marie-Marguerite est comme un espace patrimonial. La maison est juste à côté. Donc, je voulais juste ajouter ça comme point.

1900 **LA PRÉSIDENTE :**

Éric, est-ce que tu as d'autres choses?

1905 **LE COMMISSAIRE :**

Bien, oui peut-être une autre question. Vous avez évoqué l'îlot voyageur plus au nord pour une vocation culturelle. Ça serait quoi? Est-ce que vous avez des idées de projet?

1910 **M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :**

Il y en a toujours des idées de projet, ça, c'est sûr. On ne peut pas privilégier un projet plus qu'un autre, mais notre perspective, en fait ce qu'on voulait dire là-dedans, c'est que oui, il y a une culture en fait. Ça pourrait être l'occasion de valoriser une culture qui est peut-être qu'on voit moins et qui est moins financée. Ce qui nous vient par exemple à l'esprit tout de suite, c'est toutes les cultures urbaines, hip-hop. On sait qu'il y a des projets qui vont dans ce sens-là.

1915
1920
Quand je pense, par exemple à Paris, il y a tout un centre justement des cultures urbaines, des cultures hip-hop qui se trouvent précisément à côté. Donc, je voulais dire il y a un centre hip-hop par exemple à Paris, qui se trouve précisément à côté du métro Châtelet Les Halles dans un lieu central. En fait, c'est à peu près la même configuration.

Mais voilà, voilà, les cultures urbaines, voilà un type de culture par exemple qui se pratique à Montréal depuis les années 70 et qui n'est pas, si vous voulez, précisément valorisé comme il le faut. Ça pourrait être une piste intéressante à suivre.

1925

Il y en aurait d'autres. On pense aussi à la pratique artistique amateur en l'occurrence. Toute la question du loisir aussi, culturel. Ça peut être une opportunité à saisir là, pour la Ville de Montréal justement.

1930

LE COMMISSAIRE :

Merci. Peut-être une dernière question, je vais en profiter pendant qu'on a des représentants de Culture Montréal pour vous questionner sur l'impact de la COVID. On sait que le secteur contient beaucoup de théâtre notamment. Est-ce que vous nous parlez de l'impact de la COVID sur ce secteur et ce que vous voyez pour l'avenir.

1935

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

Bien ça serait difficile de répondre en quelques secondes. Mais c'est certain que le secteur des arts vivants précisément, mais pas qu'eux, mais le secteur culturel de manière générale souffre énormément de cette mise entre parenthèses en fait des activités. En particulier, effectivement le spectacle vivant parce qu'il est difficile de se réinventer vers un tout numérique, en fait en parlant précisément de ces lieux-là.

1940

Donc, oui, c'est une période très dure. Effectivement, heureusement qu'il y a des aides gouvernementales puis qu'il y a un appui de la part des gouvernements, mais il est certain qu'il va y avoir un certain nombre d'acteurs qui vont rester sur le bord du chemin et ça, ça va être très difficile pour eux, si vous voulez, de se remettre dans une perspective où on pense au devenir, en fait, à l'avenir, ce qui arrive après, parce que cette période s'étire.

1945

1950

Alors, c'est sûr que c'est une période exceptionnelle et on n'y peut rien en effet, je veux dire ça nous tombe dessus comme ça. Mais non, non, je vous confie effectivement que c'est très difficile.

1955

LA PRÉSIDENTE :

1960 Moi, j'aimerais vous demander juste de commenter un peu plus sur votre première recommandation concernant le site Molson. Vous dites que ça doit impérativement préserver la mémoire industrielle du site. Donc, de préciser les usages. Dans le PPU les usages sont inscrits, il y avait beaucoup de mixité, il y a de l'habitation, il y a un parc, bon.

1965 Dans cette perspective-là avec ce qui est annoncé dans le PPU, quelles seraient les pistes qui pourraient permettre de rappeler la mémoire industrielle du site. Comment ça pourrait s'incarner, comment ça pourrait s'exprimer?

M. JEAN-PIERRE SEMPERÉ :

1970 Nous, ce qu'on voulait dire surtout avec cette recommandation, c'est effectivement en consultant le PPU oui, on parle de certaines choses. Il est question notamment d'un centre d'interprétation de la bière. Donc, on a bien vu ça.

1975 Mais après le PPU se concentre surtout sur la forme urbaine, on parle de beaucoup de volumétrie, de choses comme ça, détails assez techniques. Mais on n'a pas, ou du moins ça n'apparaît pas suffisamment clairement de ce que va devenir en fait ce site concrètement. Parce que je dirais qu'il ne faudrait pas qu'on se retrouve uniquement avec des condos pour caricaturer ou beaucoup de résidentiel.

1980 C'est un site qui est vraiment emblématique et compte tenu en fait du fait qu'il va y avoir des grandes transformations, qu'il y a beaucoup d'entrepôts qui vont disparaître, et cetera, qu'il va y avoir une promenade urbaine en plus, qui va passer le long de la Molson. C'est une manière de mettre en valeur vraiment cet édifice-là. Et on se dit que oui, ils pourront faire un lieu de vie. Parce qu'on revient souvent à cette question. Il faut en faire un lieu de vie en accord avec la mémoire du lieu.

1985 Je ne sais pas. On n'a pas de projet en particulier à soumettre. Mais ça vient au coeur effectivement de toute cette réflexion de comment maintenir un quartier vivant et puis en accord avec l'identité du secteur.

1990

**M. PATRICK LEBIRE, M. MARC-ANDRÉ FULLUM ET
Mme JACQUELINE SAUCIER
CONSORTIUM GROUPE SÉLECTION – MONTONI –
FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ**

1995

LA PRÉSIDENTE :

Moi ça fait le tour. Alors, je vous remercie pour votre présentation. Et on va passer aux prochains intervenants qui sont les gens du Groupe Sélection, Montoni et Fonds de solidarité.

2000

Prenez le temps de vous connecter. On vous attend. Donc, vous pouvez y aller, nous sommes prêts.

2005

M. PATRICK LEBIRE :

Bonjour, Madame la présidente, Madame et Monsieur les commissaires, les analystes de la commission et la communauté qui nous regardera sûrement en différé un peu plus tard. Donc, bonjour à tout le monde. On vous remercie vraiment de nous accueillir.

2010

Nous, on est représentants de Consortium, propriétaires et développeurs du site Molson. Mon nom est Patrick LeBire, je suis urbaniste et directeur principal au développement immobilier pour Groupe Sélection. Permettez-moi aussi de vous présenter mes collègues, Marc-André Fullum du Groupe Montoni et Jacqueline Saucier du Fonds immobilier de solidarité FTQ.

2015

Nous sommes vraiment heureux aujourd'hui de pouvoir échanger sur le contenu du projet PPU et qui pour nous présente vraiment une vision ambitieuse pour l'avenir du secteur.

2020

Comme vous le savez donc, si on regarde au niveau du Groupe, en fait on a été choisi en 2019 comme vous savez par Molson Coors pour se porter acquéreur et redévelopper le site de la brasserie. Le Consortium est formé de trois leaders complémentaires, locaux de l'industrie de l'immobilier. On compte plus de 30 ans d'expérience dans les développements d'envergures, mixtes et multi-usages. Donc, c'est un groupe vraiment fort et très implanté dans la communauté.

2025

Je pense que vous connaissez tous le site, évidemment. Mais on veut prendre quelques, peut-être deux minutes juste, juste deux petites secondes pour vous le montrer. Comme vous le savez, c'est une propriété d'à peu près 1.2 million de pieds carrés qui s'étend entre les installations du port de Montréal au sud, au nord l'autoroute Ville-Marie et tout juste à l'ouest du pont Jacques-Cartier. Donc, c'est une vaste propriété qui est de 1.2 millions de pieds carrés comme je vous l'ai dit.

2030

Donc, c'est important pour nous. On va revenir un peu au propos de la présente présentation. Bien, écoutez, le consortium est très heureux d'avoir pris connaissance du programme particulier d'urbanisme des Faubourgs en mars dernier. Je pense qu'en période de pandémie c'était une très belle avenue d'avoir fait cette adoption malgré le contexte actuel.

2035

La deuxième phase de consultation qui nous est offerte aujourd'hui est très importante pour nous. Comme vous le savez, l'acceptabilité sociale est au coeur de nos préoccupations, puis pour tout projet d'envergure, bien c'est important d'avoir une telle démarche pour aller rejoindre les gens des parties prenantes puis les parties intéressées.

2040

Nous en profitons aussi pour féliciter la Ville de Montréal pour la présentation (inaudible) visionnaire puis on peut vous dire déjà d'emblée que Consortium est d'accord avec la vision présentée dans le projet de PPU.

2045

Puis on tient également à souligner le travail exceptionnel de l'équipe municipale quant aux quatre éléments qui pour nous sont importants : la trame de rue ; le Chemin qui marche ; le caractère spécifique de l'îlot des voltigeurs puis les usages mixtes et l'introduction des hauteurs sur le site.

2050

Néanmoins, le projet de PPU mérite des bonifications, mérite peut-être des éclaircissements également, dans un contexte où la densité demeure une avenue incontournable. Et une densité qui se justifie qui se justifie par une offre pour offrir plus de logements disponibles à toutes les classes sociales, offrir aussi des espaces urbains sécuritaires et de qualités, mais finalement, aussi d'offrir des espaces verts puis un environnement durable évidemment.

2055

Notre vision pour le développement du site Molson, bien ça se résume ainsi. Je vais le lire, mais c'est important pour nous parce que c'est une vision importante qu'on mette sur la table.

2060

- *Créer un quartier vivant, assurant la vitalité et l'attractivité du centre-ville et du Vieux-Montréal, mettant en valeur la mémoire collective du lieu et proposant un milieu de vie mixte, inclusif, diversifié et de qualité.*

2065

Dans l'opinion qui vous est déposée, il y a un total de 16 recommandations, puis tout ça s'articule autour de neuf items importants.

2070

Premièrement. Bien, il faut mettre en valeur le patrimoine et l'histoire du quartier. Je pense que tout le monde va en convenir. D'emblée, le Consortium souhaite mettre en valeur le patrimoine industriel de la Brasserie Molson.

2075

Le projet de PPU énonce un grand souci de conservation, mais cette notion pour nous n'est malheureusement pas clairement définie. Nous devons nous donner l'opportunité de recourir à des solutions innovantes, créatrices et agiles, puis ça au bénéfice de tous.

Une flexibilité quant à la réinterprétation de la conservation laisserait une plus grande marge de manoeuvre.

2080

L'objectif est bien entendu de conserver les bâtiments patrimoniaux présentant les activités architecturales, mais aussi en densifiant l'îlot des voltigeurs, un futur secteur d'emploi.

Et évidemment, la création d'une unité de paysage distincte pour l'îlot des voltigeurs est entre autres proposée par le Consortium.

2085

Dans un deuxième temps, il importe de créer un milieu de vie complet, mixte, diversifié et de qualité. À cet égard, l'introduction de la mixité sur le site Molson est la bienvenue tout comme la dominante résidentielle.

2090 Le Consortium est toutefois perplexe devant l'ampleur de l'offre commerciale prévue au projet de PPU. Nous ne souhaitons pas voir les avenues commerçantes existantes et projetées en compétition. Nous visons plutôt une complémentarité.

2095 Le Consortium souhaite mettre en place des espaces équilibrés et recommande alors de permettre une flexibilité dans le développement des rez-de-chaussée pour avoir l'option d'y intégrer des unités résidentielles ou des espaces à bureaux, pas nécessairement strictement du commercial.

2100 Troisièmement. Les piétons, les cyclistes doivent pouvoir bénéficier d'un milieu sécuritaire et convivial. On comprend que le projet de PPU place la mobilité active au coeur des nouveaux développements et priorise la marche, le vélo, le transport en commun, l'autopartage comme principaux moyens de transport. Ce qui est évidemment l'adéquation avec les besoins de la ville d'aujourd'hui.

2105 Mais la plus grande crainte du Consortium concerne la cohabitation de la mobilité active et des autres modes de transport, notamment l'automobile individuelle, mais surtout le transport de marchandises occasionné par les nouveaux commerces. Les habitudes de consommation évoluant, des nouveaux résidents amèneront aussi un lot de transit pour les livraisons de biens à domicile.

2110 De plus, l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire des Faubourgs entraînera une pression sur l'offre existante et de nouveaux axes de transport en commun devront être mis en place au fur et à mesure de la nouvelle, pour que la nouvelle population s'établisse.

2115 Le Consortium recommande notamment de revoir les axes identifiés pour accueillir une piste cyclable et une ligne d'autobus afin d'assurer des rues agréables. Les voies Papineau et de la Visitation nous semblent davantage appropriées et non la rue Alexandre-DeSève comme spécifié dans le projet PPU.

2120 Le Consortium recommande aussi d'éviter une application rigide du principe de (inaudible) périmétrique contemporain et de permettre une modulation de la taille des tours pour dynamiser les façades et créer des jeux d'hauteur.

2125 Dans un quatrième temps, un autre thème important pour nous c'est l'intégration du cadre bâti existant et projeté. Le Consortium est enthousiaste à l'idée de développer un cadre bâti de qualité grâce aux espaces qui seront libérés sur le site Molson. Il est important de rappeler qu'une grande partie des terrains du site Molson accueillera de nouveaux bâtiments.

2130 Le site est aussi voisin du pont Jacques-Cartier et de la tour de Radio-Canada. Deux structures massives et imposantes dans le paysage actuel. Dans ce contexte, l'implantation vous comprendrez, le Consortium juge qu'il est envisageable de permettre des bâtiments plus hauts que ceux composés dans le projet de PPU sans toutefois nuire à la qualité du paysage ou à l'expérience des résidents du quartier des Faubourgs.

2135 Notamment, la zone d'hauteur de 80 mètres devrait s'étendre tout le long de l'axe Ville-Marie pour renforcer la notion d'entrée de ville, et le plafond des hauteurs pour les îlots en bordure, tout juste à l'ouest du pont Jacques-Cartier devrait être relevé à 65 mètres au lieu de 45.

2140 Le Consortium recommande aussi de privilégier des basiliaires moins imposants et a transféré la densité davantage en hauteur. Il faut garder une flexibilité et introduire des gradations en hauteur des basiliaires pour favoriser la création de fonds bâtis dynamiques sur rue.

2145 Il ne faut surtout pas se retrouver à créer des espaces de type Canyon qui ne favorise pas l'ensoleillement ni le sentiment et le sentiment de dégagement au niveau du piéton. Les variations sont nécessaires pour assurer le traitement des façades et des lieux publics de qualité.

2150 À cet égard, un dernier point à ce niveau-là, les superficies de plancher *floor plate* qu'on parle dans le PPU, maximales sont prescrites pour les tours au-delà de 30 mètres de hauteur devraient être éliminés afin de ne pas contraindre le développement à des projets luxueux exclusivement.

Donc, je cède maintenant la parole à mon collègue, Marc-André Fullum pour la suite.

M. MARC-ANDRÉ FULLUM :

2155 Merci Patrick. Donc, les trois prochains points nous allons aborder la création des nouveaux parcs, la création d'ouverture sur le fleuve ainsi que le tissage de la trame urbaine.

Au niveau de la création des nouveaux parcs, vous en avez parlé tantôt, Madame la présidente, c'est un élément important pour nous les espaces verts sur le site. Donc, le projet de PPU proposait un espace vert du parc Sohmer enclavé directement sur le site.

2160

Ce que nous avons analysé qui serait intéressant pour les gens de la communauté, le quartier plus au nord, ainsi que d'avoir des ouvertures sur le fleuve au niveau visuel, nous proposons, nous recommandons que le parc Sohmer soit une direction nord-sud pour permettre une accessibilité vraiment importante pour les gens du quartier nord, et du même effet, pour la station Craig aussi afin d'avoir une intégration beaucoup plus large et plus intégrée au parc qui est sous le pont Jacques-Cartier.

2165

Deux éléments importants pour la création de ces parcs.

2170

Au niveau de la création de l'ouverture visuelle sur le fleuve. Nous savons tous que le Chemin qui marche va se rejoindre directement au parc du Pied-du-Courant en passant à l'intérieur de l'îlot des voltigeurs sur le site Molson que nous, nous apprécions et que nous faisons directement un passage à l'intérieur pour – comme notre prédécesseur mentionnait tantôt au niveau culturel - créer une activité économique à l'intérieur qui aura différentes affectations.

2175

Pour se faire, nous demandons une flexibilité vraiment des ouvertures sur le fleuve, surtout avec le bâtiment de la cafétéria qui est situé au sud de l'îlot des voltigeurs, qui nous permettrait de le réintégrer et de refaire une possibilité d'approprier vraiment l'espace en bordure du fleuve.

2180

Au niveau du retissage de la trame urbaine, on voit que l'autoroute Ville-Marie serait reconfigurée en boulevard urbain. Ce qui est important pour nous c'est qu'on avait tout avantage à travailler initialement avec directement, les grands développeurs avec la table de concertation de travail puis la Ville de Montréal et le MTQ pour permettre de bien planifier le phasage et le développement du site Molson.

2185

De plus, au niveau des emprises de rues et de passages. Les emprises prévues pour les rues et passages sont davantage appropriées pour les lieux de transit automobile plutôt que d'un

2190 quartier local à échelle humaine axé sur le trottoir actif, comme on disait toujours pour nous ce qui est important c'est le milieu de vie et ce qu'on veut créer comme activité dans le secteur.

2195 Donc, nous demandons, nous proposons de planifier la rue Alexandre-DeSève, De La Visitation, à 11 et 18 mètres pour créer cette ambiance au lieu de 19 à 25 mètres. Et d'avoir une flexibilité sur les passages piétonniers à moins de neuf mètres pour créer encore aussi tout la notion de conviviale au niveau de ces espaces urbains.

2200 En dernier lieu, vous savez dans le projet de PPU il est proposé de fermer en cul-de-sac la rue Notre-Dame qui donne accès sur le futur boulevard Ville-Marie. Comme vous savez tous, le Chemin du Roy est un élément important pour l'histoire au Québec. Et nous, nous jugeons important pour créer un espace dynamique dans ce secteur d'avoir une ouverture directement sur le futur boulevard Ville-Marie.

2205 Donc, notre recommandation est aussi à l'effet de reconnecter cet espace directement au boulevard Ville-Marie.

Donc, je cèderais la place à ma collègue Jacqueline Saucier pour terminer la présentation. Merci.

2210 **Mme JACQUELINE SAUCIER :**

2215 Bonjour, bonjour. Maintenant, j'aimerais vous parler de notre chapitre du maintien du pôle d'emploi. Le Consortium d'abord salue l'orientation de la Ville de Montréal dans sa volonté de développer un pôle économique et civique. Notre projet se déploie dans une vision de résilience par la planification d'une mixité d'usage puis de services à la communauté.

2220 Le Consortium planifie donc la création d'un pôle d'emploi du côté est et puis d'un pôle civique du côté ouest. Dans la partie est on vise à inclure un pôle d'innovation que ce soit en matière de haute technologie, dans le domaine des communications, des commerces de proximité. On veut aussi contribuer évidemment à créer des emplois de qualité et diversifiés dans le secteur.

2225 Par ailleurs, on estime qu'une plus grande densité puis des usages complémentaires au service de la communautaire vont permettre d'attirer une riche diversité de gens qui vont choisir le secteur, non seulement pour y travailler, mais aussi pour y vivre.

2230 Cependant, ce qu'on veut souligner en ce moment c'est que le Consortium juge que les aménagements autour de l'îlot des voltigeurs sont difficilement accessibles. Ça pourrait compromettre la création d'un pôle économique multifonctionnel qui soit adéquat. C'est pour ça que, vous allez voir, on a une recommandation d'améliorer l'accessibilité à l'îlot des voltigeurs en maintenant la connexion de l'avenue Papineau à la rue Notre-Dame.

2235 Concernant le chapitre de la mise en oeuvre et phasage. Dès la fin des étapes du PPU le Consortium va être déjà prêt à entamer le redéveloppement du site Molson. On sait par ailleurs qu'on va devoir s'adapter à plusieurs projets qui vont avoir lieu en parallèle, comme par exemple la transformation de l'autoroute Ville-Marie, la création d'une dizaine de parcs puis l'ouverture de plusieurs rues. Ça nous amène à la recommandation de mettre en place un bureau de projet pour la gestion des grands chantiers à venir dans le quartier des Faubourgs.

2240 En conclusion, j'aimerais bien rappeler à tout le monde l'objectif commun de développer un milieu de vie mixte, dense, complet, de qualité. Le règlement sur la métropole mixte, il va vraiment servir d'outil pour nous pour réaliser ce nouveau quartier inclusif en collaboration avec les acteurs du milieu pour créer des logements.

2245 Le pôle économique lui, il va être complémentaire au quartier environnement, il va y avoir de la place pour des commerces de proximité puis le pôle civique va inclure une école, des services communautaires.

2250 On a vraiment une occasion unique, puis on le sent vraiment. On est complètement investis dans créer un vrai quartier pour les Montréalais, développer un quartier mixte complet, dense et de qualité puis de mettre en valeur un héritage qui est très vivant.

2255 On a terminé. On serait prêts pour vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

2260 Merci beaucoup pour votre présentation. Je vais commencer tout de suite avec ce que vous venez de mentionner, la possibilité dans ce grand projet d'avoir des services communautaires et une école. Est-ce que l'école est en branle? Est-ce que vous avez des accords pour construire cette école avec les autorités gouvernementales?

Mme JACQUELINE SAUCIER :

2265 Entre autres, le Fonds immobilier de solidarité de la FTQ a plusieurs véhicules qui sont disponibles, dont le programme d'infrastructure, pour pouvoir encourager la création d'écoles.

2270 On est en pourparlers énormément avec les commissions scolaires. Ce site-là a un site même qui peut être réservé par la Ville de Montréal. On est engagés à faire une école, pour nos c'est essentiel pour le développement du quartier. Et on a plusieurs outils puis plusieurs façons de faire qu'on peut enclencher avec, on n'appelle plus ça la commission scolaire, mais avec l'organisation, le conseil scolaire.

2275 On est en discussion avec eux présentement. C'est sûr qu'on l'est de façon générale, au Fonds immobilier. Dans le cadre du Consortium on est au début de la planification. Alors, c'est sûr que c'est des discussions qui sont déjà bien amorcées, qui sont entamées depuis longtemps. On a une longue histoire avec ça, le Fonds immobilier, d'essayer de mettre des écoles au centre-ville.

2280 Et à cet effet-là, avec nos partenaires on semble, on va planifier de nombreuses réunions pour faire en sorte que ça puisse arriver.

LA PRÉSIDENTE :

2285 Maintenant, je vous posais la question parce que plusieurs autres sites en redéveloppement, tout le monde est ouvert à la présence d'écoles et services communautaires. Et ce n'est pas votre volonté ou vos outils à vous, je voulais savoir si du côté de l'ancienne commission scolaire eux ont exprimé leur besoin d'école là puisqu'ils ont sur d'autres sites, 2290 semble-t-il plutôt dit non, comme ils l'ont fait au centre-ville déjà.

Donc, c'était plutôt de savoir de vos partenaires en face de vous, ceux qui finalement auront à lancer le projet.

Mme JACQUELINE SAUCIER :

2295

Bien, en fait on ne peut pas discuter en ce moment de comment on va le faire, mais je vous assure qu'on a les outils pour pouvoir le faire et dans des situations où des fois ça peut être des outils juridiques, des procédures qui faisaient en sorte que les choses n'étaient pas facilement applicables.

2300

Là, en travaillant en amont comme on le fait en lien avec la Ville de Montréal pour ce qui est de procédures juridiques qu'on peut faire avec eux pour faire en sorte que le conseil scolaire puisse avoir son école. On a déjà les outils en place et la volonté est là.

2305

LA PRÉSIDENTE :

Puis, à terme, mettons que tout va bien, la pandémie est terminée, le site se développe, à terme vous envisagez à peu près combien d'unités d'habitation sur ce grand site-là?

2310

M. PATRICK LEBIRE :

On parle à peu près environ, en fait on parle à peu près 5 000 ménages à peu près au total que pourrait accueillir le site au niveau résidentiel. Avec tout ça va venir la mixité des autres usages également. On parle d'à peu près 5 000 ménages qui pourraient s'installer.

2315

Puis, je pense, comme le prédécesseur, on n'est pas du tout dans un objectif de condominium propriété privée. On est habitué dans du locatif, c'est exactement ce qu'on fait. On construit, on développe et on opère du locatif. C'est exactement dans ce sens-là aussi qu'on regarde le projet.

2320

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Est-ce que mes collègues commissaires ont des questions? Luba ou Éric?

2325 **LE COMMISSAIRE :**

Oui, O.K. Je vais y aller. Deux questions. D'abord, concernant la tour principale sur laquelle on voit l'horloge et les lettres Molson. Le PPU prévoit une sur hauteur conditionnelle à 100 mètres. Est-ce que c'est dans vos plans pour la démonter cette tour-là et qu'est-ce que vous prévoyez faire avec et le bâti, la structure et aussi l'enseigne et les lettres qui ont un caractère patrimonial?

2330 **M. PATRICK LEBIRE :**

2335 Nous, de notre côté on est vraiment dans l'analyse de tout ça puis comme vous comprendrez également que le bâtiment est actuellement toujours occupé par Molson, est en opération Molson. Ça fait qu'il y a des choses qu'on va devoir continuer à rechercher pour comprendre ce bâtiment-là puis voir comment on peut l'interpréter.

2340 Ça fait que c'est certain pour nous, qu'on comprend que dans le paysage c'est important. Le PPU l'annonce, donne aussi une hauteur conditionnelle là-dessus. Puis évidemment, nous on adhère à cette vision-là. On sait que ça fait partie du paysage, mais on ne peut pas vous dire aujourd'hui comment, concrètement ça va prendre la forme, mais clairement on est dans cette orientation-là, et évidemment lorsqu'on va s'approprier le site après la libération du terrain par Molson, on va être plus en mesure de préciser quelle forme ça va prendre tout ça.

2345 **LE COMMISSAIRE :**

2350 Mon autre question c'est par rapport au parc Sohmer. Vous en avez brièvement parlé. Vous voulez, si je comprends bien, modifier la configuration du parc. Pouvez-vous expliquer un petit peu, ce que propose le PPU est-ce que vous, vous le souhaitez?

M. PATRICK LEBIRE :

2355 Tout à fait. En fait, comme vous le savez dans le projet PPU on parle d'un parc Sohmer avec une envergure qui est plus une configuration carrée entourée de bâtiment. Je vous dirais que nous autres à prime abord, bon, la notion du parc Sohmer on est tout à fait en adhésion avec l'importance de ce parc-là.

2360 Par contre, nous, de notre côté quand on regarde la conception et un peu l'orientation
que doit prendre le développement, le redéveloppement du site, on croit vraiment que c'est
important que le parc puisse agir vers le nord. Donc, qu'il puisse avoir une intégration, un lien
vers le nord pour amener les gens. Parce que la configuration qu'on voit au projet de PPU nous
amène à penser qu'on va créer comme une enceinte autour de ce parc-là et qu'on va empêcher
une perméabilité vers le nord.

2365 Ça fait que nous, vraiment notre orientation... puis il y a plusieurs exemples aussi qu'on a
vus à cet effet-là, où il y a vraiment un parc dans un axe nord-sud qui va permettre un, d'être
beaucoup plus perméable vers le nord.

2370 Également, d'avoir une meilleure fenêtre à partir du futur boulevard urbain Ville-Marie
vers le fleuve, vers le paysage du fleuve. Ça fait que pour nous c'est important que cette
configuration-là est beaucoup plus... on pense qu'elle est beaucoup plus prometteuse, beaucoup
plus porteuse dans un avenir d'intégration face au développement au nord.

2375 **LE COMMISSAIRE :**

Merci.

2380 **LA PRÉSIDENTE :**

Luba?

LA COMMISSAIRE :

2385 C'est en lien un peu avec ce qu'Éric vient de demander en termes de la tour et l'horloge.
Vous parlez de bâtiments patrimoniaux avec des qualités architecturales. Vous parlez de
préservation de l'héritage du site, ainsi que la création d'une nouvelle identité unique.

2390 Comment tout ça se rassemble et où êtes-vous rendus dans cette pensée?

M. PATRICK LEBIRE :

2395 Écoutez, au niveau du patrimoine puis le bâti, et cetera. Bon, vous savez, il y a un énoncé de vision qui a été faite par la Ville de Montréal, qui a été présentée, et cetera. Ça fait que ça, pour nous, il y a beaucoup de choses très importantes. On continue nos recherches aussi à cet effet-là.

2400 Bon, vous savez déjà, la façade sur Notre-Dame est importante. Le bâtiment qu'on parlait tantôt avec sa volumétrie, les lettres Molson, et cetera. Ça fait qu'il y a beaucoup d'éléments qu'on sait qui doivent continuer à être porteur de la vision patrimoniale du site, l'histoire industrielle du terrain. Ça fait que ça, on est vraiment dans ça.

2405 La nouvelle identité, bien en fait, c'est que c'est la poursuite d'une identité. En fait, c'est comme pour reprendre le patrimoine qui est là, puis en faire un élément moteur, un élément qui va nous ramener autant vers le futur que vers le passé du site.

2410 Ça fait que c'est cette vision. Puis vous comprendrez le projet de PPU pour nous amène beaucoup d'inspiration face à ça. On est dans les premiers temps d'une acceptabilité sociale de contact avec les parties prenantes, avec le milieu que je vous dirais qu'on est vraiment dans... la définition de beaucoup de choses va se faire à travers l'écoute qu'on va avoir puis les consultations qu'on va avoir avec le milieu évidemment.

2415 On ne peut pas aujourd'hui vous dites qu'on a vraiment concrètement des mesures, parce qu'on demeure, on va continuer d'être à l'écoute de ce qui va se passer pour avoir le meilleur projet possible.

M. MARC-ANDRÉ FULLUM :

2420 J'ajouterais peut-être, mon collègue, Patrick, nous travaillons quand même avec des professionnels que nous avons engagés, que nous avons mandatés pour nous accompagner dans le développement de (inaudible).

2425

M. PATRICK LEBIRE :

C'est vrai.

2430

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2435

LA PRÉSIDENTE :

Bien, moi, je voulais vous entendre un peu plus au niveau du cadre bâti. Dans le PPU ce qui est proposé pour les îlots périmétriques avec les grands basiliaires de 30 mètres en bordure des trottoirs. Et vous nous dites qu'il peut y avoir un problème au niveau de l'ensoleillement et au niveau d'un effet Canyon.

2440

Est-ce que vous pouvez nous en dire juste un petit peu plus, en général sur ce qu'il faut éviter et ce que vous proposez?

2445

M. PATRICK LEBIRE :

Écoutez, nous, de notre côté, ce qui est un peu notre crainte un peu c'est d'être face à des normes qui sont un peu statiques dans un contexte d'un développement qui va être à définir. Ça fait qu'on serait plus dans un contexte d'avoir peut-être des critères, des éléments comme ça, des unités paysagères pour l'îlot des Voltigeurs, et cetera, pour se garder une flexibilité.

2450

L'objectif ce n'est pas d'avoir une carte, d'avoir un chèque en blanc sur tout ça, pas du tout. Mais on pense que de mettre des normes de cette façon-là qui peuvent être assez rigides, bien je pense que ça va nous empêcher d'avoir peut-être des solutions agiles, créatrices qui vont rencontrer peut-être les mêmes, mais sûrement les mêmes objectifs que ce que le projet PPU énonce. Mais peut-être d'une façon plus agile, plus flexible pour rencontrer nos objectifs. Parce qu'évidemment, vous l'avez compris, l'application des normes, de la façon qu'on le voit le projet PPU on n'est pas convaincus qu'on va avoir les meilleurs résultats pour ça.

2455

2460

M. MARC-ANDRÉ FULLUM :

2465 Vous pourrez voir aussi comme en complément, les basiliaires ce qui est important c'est on va avoir une échelle humaine. La volumétrie c'est important, la créativité, il peut y avoir de la flexibilité. C'est ça qui va créer toute la notion de la valorisation de l'échelle humaine. Parce qu'on est sur un boulevard urbain ou sur une rue, en somme.

Mme JACQUELINE SAUCIER :

2470 Je rajouterais aussi que par rapport à justement l'échelle humaine. On comprend qu'il y a une ligne directrice qui va être un basilaire... la différence entre lignes directrices et une norme. Donc, ça nous prend cette flexibilité-là pour nous assurer une qualité d'aménagement. On veut s'assurer qu'avant tout il va y avoir de l'esthétisme, un confort, de la convivialité, un gabarit à l'échelle humaine, une qualité d'aménagement.

2475

LA PRÉSIDENTE :

Bien moi, ça fait le tour. Alors, je vous remercie beaucoup.

2480

M. MARC-ANDRÉ FULLUM :

Merci beaucoup.

2485

M. PATRICK LEBIRE :

Merci à vous.

2490

2495

**Mme CHRISTELLE PERRINE
FAUBOURGS ONTARIO**

LA PRÉSIDENTE :

2500

Alors, maintenant nous allons entendre les gens des Faubourgs Ontario. Je crois que nous avons avec nous, Madame Christelle Perrine. Donc, on vous écoute.

Mme CHRISTELLE PERRINE :

2505

Donc, vous devez avoir en votre possession et peut-être avoir pris connaissance du...

LA PRÉSIDENTE :

2510

... oui, on l'a tous lu.

Mme CHRISTELLE PERRINE :

2515

...du document, voilà, qu'on a déposé au titre : de l'Association Faubourgs Ontario. Donc, juste pour nous replacer pour ceux qui ne nous connaîtraient pas bien. Les Faubourgs Ontario c'est une association, un OBNL à but non lucratif qui existe depuis sept ans, qui était d'abord localisé à l'intérieur du marché St-Jacques dans un premier temps, qui espérait que le marché St-Jacques grossirait et prendrait vraiment une place très centrale dans le territoire. Et puis finalement, l'histoire du marché St-Jacques a été un petit peu différente.

2520

Mais l'Association a survécu à la reconfiguration du marché St-Jacques et maintenant elle est oeuvre à se déployer sur un territoire qui est essentiellement centré sur la rue Ontario entre la rue Berri et la rue De Lorimier et qui monte jusqu'à Sherbrooke et qui descend jusqu'à Robin pour une partie et De Maisonneuve.

2525

En fait, on fait le contact entre le Plateau au nord, la SDC du Village au sud, la SDC Quartier latin à l'ouest et puis on s'arrête sur la rue de Lorimier parce que le pont Jacques

Cartier, les entrées et les sorties du pont sont quand même des trames actuellement très structurantes de la mobilité entre autres, des acteurs du quartier.

2530

Faubourgs Ontario c'est une association dont je suis la présidente qui a un bureau composé de quatre membres et qui actuellement compte plus d'une trentaine de membres actifs.

2535

Ces membres sont soit des acteurs économiques, soit des acteurs économiques et culturels du quartier. C'est-à-dire qu'au-delà d'être une représentation purement commerciale, on cherche surtout à apporter une voie de notre territoire en essayant de trouver des points de convergence dans nos préoccupations et qui vont dans le sens d'un meilleur développement de notre territoire, d'une meilleure appréhension de nos problématiques spécifiques locales et d'une meilleure intégration de ses spécificités locales dans un grand tout, dont typiquement le PPU est un exemple.

2540

On avait déjà déposé des mémoires, par exemple dans le cadre de la consultation sur les locaux vacants ou on avait déjà pointé quelque chose qui nous, localement nous porte préjudice dans plusieurs aspects de notre vie collective, des aspects de sécurité, des aspects de confort, des aspects de développement, et cetera. C'est le trafic sur la rue Ontario dans le sens qui permet de rejoindre le pont Jacques-Cartier.

2545

Donc, typiquement ça se traduit par en semaine, en régime normal, là je vous parle du régime normal hors COVID, en semaine un trafic particulièrement dense de l'ouest vers l'est tous les après-midi jusqu'à peu près 16 heures, 17 heures.

2550

On avait proposé déjà à plusieurs reprises qu'il y ait une atténuation mise en œuvre de ce trafic qui peut passer par plusieurs options, mais entre autres nous on s'était focalisés sur l'idée de faire une expérimentation sur la suppression d'autorisation de tourner à droite sur la rue Papineau pour rejoindre directement le pont.

2555

Voilà. Ça, c'était juste pour replacer un peu notre préoccupation très, très locale.

Après, pourquoi est-ce qu'on a décidé d'agir dans le cadre de la consultation sur la PPU au-delà de la lecture qu'on a faite du PPU dans sa globalité et pour prendre en compte un petit

2560

peu les modifications fondamentales qui s'amènent dans les années qui viennent et qui sont liées entre autres aux trois gros projets de restructuration qui nous entourent.

2565 C'est qu'il y a un peu moins d'un an, en décembre 2019, on a appris par hasard et quand je vous dis par hasard, c'est vraiment par hasard, c'est une question de connexion dans la rue et des discussions à bâton rompu que la Ville s'apprêtait à proposer la mise en sens unique de la rue Ontario sur un tronçon qu'on ne savait pas défini à l'époque et dans un sens, qu'on ne connaissait pas à l'époque.

2570 Ça nous a collectivement interpellés, parce qu'on n'avait jamais entendu parler de cette option-là jusqu'à présent. Et on a décidé d'être proactifs. Donc, on a écrit un courrier en janvier 2020, ça semble être une éternité vue d'aujourd'hui, mais c'était il n'y a pas si longtemps que ça, à nos élus afin de les solliciter pour qu'on puisse être partie prenante de cette réflexion-là et être co constructif dans l'optique de modifier, pour des motifs qui dépassaient sans doute la rue Ontario, mais de modifier éventuellement la façon dont cette artère était utilisée à la fois dans ses vocations locales, mais également dans ses vocations de transit s'il devait persister.

2575 Notre courrier a été bien reçu par les services de l'arrondissement et par la mairesse de Montréal, mais...

2580

LA PRÉSIDENTE :

... demander juste d'aller plus à l'essentiel. Ça fait déjà dix minutes.

2585

Mme CHRISTELLE PERRINE :

Oui. Bien, je vais aller très vite. Je vais essayer de condenser...

2590

LA PRÉSIDENTE :

(Inaudible).

2595 **Mme CHRISTELLE PERRINE :**

Je ne voulais pas vous répéter ce que j'ai mis dans le document, c'est pour ça que je vous explique pourquoi on a réagi de cette manière dans le document et d'une manière très collective. C'est qu'on n'a pas eu de réponse de l'arrondissement ni de la ville centre.

2600

Et donc, dans le cadre du PPU on a découvert qu'il y avait cette proposition qui arrive de manière un peu sur ajouté par rapport à l'ensemble du PPU, puisqu'on n'a toujours pas compris la connexion entre ce sujet-là et le reste.

2605

Et puis donc, vous avez la proposition partagée par tous les membres de l'association et de manière très solidaire, qui est que nous ne souhaitons pas qu'il y ait des gros travaux sur le parterre qui est une voie en redéveloppement d'une part, mais qui en plus, comme malheureusement beaucoup de commerces et beaucoup d'activités économiques qui sont frappés de plein fouet par la crise actuelle.

2610

Nous ne souhaitons pas devenir une artère en sens unique qui va nous couper une partie de notre clientèle de destination qui vient du centre-ville et nous souhaitons être partie prenante des aménagements, des évolutions qui doivent se faire sur cette artère pour la rendre effectivement sécuritaire, conviviale, agréable, adepte des mobilités actives, mais aussi capables de gérer des problématiques de livraison, des problématiques de transit, des problématiques d'accessibilité pour les salles de spectacle par exemple, dont typiquement la clientèle n'est pas locale, mais ce sont bien des sites de destination.

2615

Donc, on est dans un mixte d'usage. On est dans un mixte de problématiques que nous connaissons bien, que nous savons identifier sur lesquels nous savons être force de composition et vraiment on voudrait partir sur des expérimentations pour atténuer le transit lié à l'accès au pont Jacques-Cartier, d'une part.

2620

Et d'autre part, être capable de rentrer dans des groupes de travail ou des *task force*, peut importe la dénomination qu'on nous donne, mais qui nous permet d'avancer avec les urbanistes, avec les responsables de mobilité et dans le cadre d'une structure plus large. Parce que les problématiques, nous sommes bien conscients qu'elles peuvent nous dépasser.

2625

2630 J'essaie de faire très court. J'ai encore plein de choses à vous raconter, mais je vous promets, je me tais, je vais répondre à toutes vos questions si vous en avez.

2635 Juste pour finir, on est effectivement dans un contexte spécial. C'est-à-dire qu'on essaie de raisonner comme si on était sans COVID, mais là on est dans le COVID. On ne sait pas combien de temps ça va durer et puis à titre personnel, pour moi le COVID c'est aussi un accélérateur de tendance et pour moi la dynamique qui était déjà en cours sur l'artère Ontario elle est déjà tendance.

2640 Donc, notre objectif c'est d'amplifier cette dynamique-là et d'alimenter une notion de quartier résilient, très complet, très inclusif qui s'est intégré d'un tas de mobilité, qui s'est intégré des aspects culturels, qui s'est intégré des aspects patrimoniaux et des aspects économiques, tout ça doit pouvoir être entré dans un vortex vertueux au bénéfice non seulement du local, mais comme on est quand même en centre-ville, on a aussi forcément une problématique de destination.

2645 **LA PRÉSIDENTE :**

2650 Merci. Je reviens juste sur votre dernière partie. Il y avait donc des gens en redynamisation et vous voyez qu'en période COVID il y a des choses qui s'accélèrent. Pouvez-vous juste nous expliquer un peu?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

2655 Par exemple, dans les présentations précédentes, parfois on évoque la notion de commerce de proximité. L'artère Ontario est clairement une artère qui se redéveloppe sur la base de commerces de proximité.

2660 C'est-à-dire qu'on n'a pas grande enseigne, on n'a pas de franchise. Ce sont des commerces alimentaires complémentaires, ce sont des commerces de vêtements, de designer ou bien des chiffonneries, et cetera.

On est sur des approches de petites entreprises, de convivialité, de coopération. On s'entraide, on est client les uns chez les autres. On connaît nos résidents. On est un peu sur une

recréation d'un esprit de village, entre guillemets. Et cette tendance-là pour moi, une ville résiliente c'est aussi une ville qui sait rendre ses quartiers autonomes.

2665

Donc, la notion de commerce de proximité telle qu'elle se développe sur la rue Ontario, ça me paraît être point majeur.

LA PRÉSIDENTE :

2670

Donc, c'est davantage une redynamisation par le commerce de proximité puis par le commerce de destination, mais côté culturel vous avez des (inaudible) de destination?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

2675

Oui. On a l'usine C, on a le Cabaret Lion d'Or, on a le théâtre Prospero. On a l'Écomusée du fier monde. Oui, on a des acteurs qui sont quand même assez incontournables et avec lesquels on fait des collaborations. On a aussi pas mal d'artistes qui habitent dans nos quartiers et puis on fait aussi des collaborations avec eux. On est un écosystème. On n'est pas des silos les uns à côté des autres qui s'ignorent ou qui essaient de préempter l'espace sur l'un ou sur l'autre.

2680

Et puis après, sur la notion de destination, je sais que dans l'étude il est affirmé qu'à priori ce sont des commerces uniquement de proximité. Je vais vous prendre deux exemples. Le premier exemple c'est le restaurant Le Mousso qui est au coin de – excusez-moi le nom m'échappe – Atateken et Ontario qui clairement est un resto de grande destination, même si j'ai le grand plaisir en tant que résidente d'y aller manger de temps en temps, c'est clairement un endroit de destination. Et là, si l'accessibilité est modifiée, c'est problématique pour la vie de ce restaurant-là.

2685

2690

Je vais vous donner un deuxième exemple. Je suis aussi la présidente de la Boulangerie Pain à Tartine qui est une boulangerie artisanale qui est sur un créneau assez spécifique qui, à la fois a une vocation complètement locale, mais il s'avère que j'ai de plus en plus de nos clients qui viennent chercher spécifiquement des produits chez nous, qu'ils ne trouvent pas ailleurs.

2695

Et pour ça, ils apprécient de pouvoir venir. Bien oui, parfois en voiture effectivement, de faire un stop de quelques minutes devant le commerce et de venir chercher la commande qu'ils ont passée avant ou bien, tout simplement de venir chercher les produits frais qu'ils souhaitent avoir sur leur table.

2700

C'est la même chose pour mes deux autres voisins, la Boucherie des Faubourgs et la Fromagerie Atwater Centre-Sud.

2705

Donc, on est dans une conjugaison des deux dynamiques. On n'a pas forcément, nous, en tant que commerce de proximité besoin de tout de suite de développer le volume lié à la destination, mais ça fait partie de notre positionnement de marché.

2710

Je vais donner un troisième exemple, c'est Oursin Fleur qui vient d'arriver aussi sur l'artère et j'ai discuté avec eux il y a quelques jours, avec Julie. Et elle m'expliquait qu'avant qu'elle décide d'avoir un pignon sur rue, bien elle avait déjà une clientèle. Parce qu'elle vendait déjà sur le Net. Et qu'une des raisons pour laquelle elle a pignon sur rue sur Ontario, c'est que ses clientes peuvent passer commande et avant de rentrer chez eux, faire un stop devant sa boutique pour venir chercher ses fleurs. Parce que l'accessibilité est simple. Et que le stop, pas le stationnement, mais le stop est simple également.

2715

LA PRÉSIDENTE :

Puis à l'heure actuelle, sur Ontario dans votre portion d'Ontario, le taux de vacance est en diminution, ce que vous dites?

2720

Mme CHRISTELLE PERRINE :

Le taux de vacance était en diminution avec la COVID. Là, j'attends de voir avec la COVID, parce qu'il y a eu au moins une ou deux enseignes qui ont fermé. En même temps, il y a deux enseignes qui sont... une qui a déjà ouvert et une qui est en train d'ouvrir. Juste pour vous illustrer, ça, c'est des phénomènes de concentration. J'en discute avec la SDC, Quartier latin qui aimerait avoir une pâtisserie ou bien un village qui aimerait avoir une pâtisserie et ça à l'air qu'autour de moi, j'en suis à quatre pâtisseries.

2725

2730 Alors, il faudrait voir si on ne peut pas mettre en place des systèmes où on essaie de réorienter les futurs acteurs économiques pour mieux disséminer les ressources. Mais oui, il y a des acteurs qui sont en train d'ouvrir, qui font des travaux en ce moment puis qui se sont installés là.

2735 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que mes collègues commissaires ont des questions?

2740 **LA COMMISSAIRE :**

Moi, ma première question, comment est-ce que vous pouvez expliquer ou comment expliquez-vous cette tendance, cette dynamique qui se développe sur la rue Ontario?

2745 **Mme CHRISTELLE PERRINE :**

2750 C'est une confluence d'intérêts entre des investisseurs privés et... comment dire? Moi, ça fait huit ans que j'habite dans ce quartier. Il y avait déjà quelque chose qui s'était inversé et la pente était déjà redevenue positive. C'est pour ça que j'évoquais le marché St-Jacques tout à l'heure, qui aurait pu être aussi le noeud du redéveloppement du quartier, mais pour des motifs essentiellement liés au propriétaire de ce bâtiment-là. Ça n'a pas pu être le cas.

2755 Et là, est intervenue une autre personne. Je vous l'ai cité, il aurait dû être là aujourd'hui, mais je pense qu'il a été pris par ses affaires, c'est Pierre Barsalou qui est l'arrière-petit-fils du Barsalou qui avait l'usine du pont Jacques-Cartier qui, pour des raisons à la fois personnelles a décidé de réinvestir dans son quartier d'origine.

2760 Et il a acheté un certain nombre, au fur et à mesure un certain nombre de locaux commerciaux et résidentiels et locaux mixtes. Je crois d'ailleurs qu'il fait une intervention demain au titre de sa société familiale.

Par exemple Pierre et nous, bien c'est une rencontre et c'est une rencontre alors qu'il venait d'acheter tout un bloc et qu'il ne savait pas encore ce qu'il allait mettre dedans et qu'il avait d'énormes travaux à faire.

2765 Et puis, quand on s'est rencontrés, qu'on a visité, on s'est rendu compte que dans ce local-là, il y a très longtemps il y avait déjà une boulangerie, parce qu'il y a des renforts de structure pour les fours. Et puis, on s'est mis à parler et puis finalement, très rapidement on s'est dit : O.K. On va faire ça ensemble, mais l'objectif ce n'est pas de faire une boulangerie, l'objectif c'est de recréer un espace de marché pignon sur rue.

2770 Et donc, on a fait d'abord la boulangerie puis la boucherie est arrivée, puis la fromagerie a pu se relocaliser, puis, et cetera, et cetera. Les gens trouvant le service de proximité directement près de chez eux, ça fait une espèce d'effet boule de neige.

2775 Et quand vous avez un propriétaire – je vais parler de lui plus particulièrement, mais je pense qu'il y en a d'autres sur la rue, qui n'est pas un prédateur, mais qui est un collaborateur et qui sait travailler de manière pluriannuelle parce qu'il sait que quelque part son investissement immobilier il prend de la valeur (inaudible), puisque son quartier prend de la valeur.

2780 Tout le monde y trouve intérêt. Le commerçant il peut développer son activité avec de la visibilité, le propriétaire il a son retour sur investissement avec de la visibilité. Si un jour il veut vendre, il va faire de la plus-value parce que le quartier aura pris de la valeur. Mais ça part des besoins d'alimentaires parce que les besoins alimentaires c'est la seule chose qui est incontournable et essentielle. C'est ce qu'on voit aussi dans la crise de COVID.

2785 Paradoxalement, les gens qui travaillent dans le secteur alimentaire en ce moment, je parle des commerces de proximité, ils travaillent comme des fous en ce moment. Parce que c'est ce dont tout un chacun a besoin aujourd'hui. Et qu'en plus le tout à chacun peut y trouver de la reconnaissance, de l'empathie et une certaine qualité de service à la clientèle, bien, c'est tout bénéfique pour tout le monde à tout point de vue.

2790

LA COMMISSAIRE :

Merci.

2795

LA PRÉSIDENTE :

Éric?

LE COMMISSAIRE :

2800 Oui. Bonjour. Si je comprends bien, vous êtes d'accord avec le constat ou en fait la problématique de trafic, de congestion sur la rue Ontario. C'est solutionné, vous êtes juste pas en accord avec la proposition actuelle du PPU, c'est-à-dire le sens unique. Et vous proposez l'alternative qui est d'interdire le virage à droite.

2805 **Mme CHRISTELLE PERRINE :**

Oui. Sauf qu'on est pour le oui sur le deuxième point, et sur le troisième point, en fait on a proposé cette option-là, mais on pense qu'elle peut être bonifiée, c'est-à-dire qu'on pense qu'elle peut être accompagnée d'un certain nombre d'autres mesures qui pourraient conduire également à des travaux d'aménagement. Mais qui doivent être concertées pluriannuel et fait dans le bon sens de manière à ne pas venir tuer dans l'œuf la dynamique actuelle.

2810 Par exemple, il y a un certain nombre d'acteurs sur la rue qui souhaiteraient bénéficier de terrasses, et aujourd'hui qui ne peuvent pas parce que, je vais parler par exemple du petit extra de La Fabrique Arhoma. Des gens qui sont sur le bout, au coin Papineau, là, ils ne peuvent pas avoir de terrasse parce qu'il y a le tourner à droite sur Papineau.

2815 Donc, ces gens-là ils seraient intéressés à pouvoir développer cette, non seulement cette offre-là, mais aussi ces espèces de placotoirs qui permettent de développer des liens sociaux finalement.

2820 On pourrait aussi faire des propositions ou concerter pour éventuellement supprimer des places de stationnement, mais en échange d'espaces de convivialité ou en échange de mobilier urbain, en échange de placotoirs, en échange d'expérimentation. On pourrait aussi non pas faire de la piétonnisation, mais envisager de partager notre espace de route avec des événements culturels.

2825 Pourquoi est-ce qu'on ne ferait pas un événement culturel une demi-journée, un week-end en fermant la route. Enfin, on peut imaginer de faire du partage temporel de ces espaces-là.

2830 On n'est pas obligé de faire que du dur.

Et moi, je crois beaucoup à la (inaudible) urbaine et puis entre autres le COVID, là, normalement il ouvre la porte à beaucoup d'expérimentations et beaucoup d'essais. C'est vrai que c'est la tendance naturelle de vouloir décider quelque chose et que ça soit dans le dur.

2835

Mais on peut aussi faire des choses extrêmement souples. Par contre, il faut avoir le véhicule pour le faire, c'est-à-dire une structure de discussion et de décision qui permet d'organiser les trajectoires pluriannuels et puis des événements ponctuels.

2840

C'est la proposition que j'ai faite à madame Mauzerolle la semaine dernière quand elle m'a appelée.

LE COMMISSAIRE :

2845

Et donc, vous contestez aussi l'argumentaire voulant que ça ne soit pas possible d'interdire le virage à droite pour toutes sortes de raisons. Vous, vous dites : « Non, non, ça se fait déjà et ça fonctionne très bien ailleurs. »

2850

Est-ce que votre affirmation, votre position est basée sur simplement sur l'observation ou sur des études?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

2855

Moi, en tant qu'automobiliste quand il y a une interdiction de tourner à droite, je ne tourne pas à droite. Et puis ça m'est arrivé de le faire une fois puis il s'avère qu'il y avait une voiture de police puis je me suis pris un ticket, puis je n'ai pas recommencé.

2860

J'ai trouvé que cette analyse-là... je parle à titre personnel, mais je pourrais parler à titre de la moitié de l'association pour ceux qui sont allés lire ce document d'ingénierie. Je l'ai trouvé surprenante de dire que l'interdiction ne serait pas respectée et que ça allait être délictuel. Je ne vous cache pas que là, par contre j'aimerais savoir sur quelle étude c'est basé.

2865

À mon avis, si on prépare ça ou si on prépare... par exemple il y a un autre exemple, je pense. En bas du parc Lafontaine, je ne sais pas si vous voyez au coin, en bas du parc Lafontaine il y a une espèce de bretelle qui remonte vers le nord et le jour où elle a été mise en

sens unique, ils avaient préparé ça plusieurs semaines à l'avance puis après ils ont mis une voiture de police. Puis il y en a un paquet de gens qui se sont fait prendre, parce qu'ils ont envoyé directement sur... parce que c'était tellement évident de prendre cette bretelle à droite, puis maintenant ça n'arrive plus jamais ou très peu.

2870

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous remercie beaucoup pour toutes ces informations et de votre participation à notre séance virtuelle. Alors, bien merci et puis ça va conclure nos travaux pour aujourd'hui.

2875

Merci tout le monde pour le support et tous ceux que vous ne voyez pas à l'écran. Et donc, on va continuer demain pour notre troisième séance. Alors, merci à tous.

AJOURNEMENT

2880

2885

2890

2895

2900

2905

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, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

2910

Cindy Lavertu

Cindy Lavertu, s.o.