

1980 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.

---

1985 **M. PATRICK LEBIRE, M. MARC-ANDRÉ FULLUM ET  
Mme JACQUELINE SAUCIER  
CONSORTIUM GROUPE SÉLECTION – MONTONI –  
FONDS IMMOBILIER DE SOLIDARITÉ FTQ**

**LA PRÉSIDENTE :**

1990 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.

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

1995 **M. PATRICK LEBIRE :**

2000 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.

2005 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.

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.

2010 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.

2015

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.

2020

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.

2025

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.

2030

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.

2035

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.

2040

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.

2045

2050 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.

- *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.*

2055 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.

2060 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.

2065 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.

2070 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.

2075 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.

2080 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.

2085 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.

2090 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.

2095 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.

2100 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.

2105 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.

2110 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.

2115 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.

2120 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.

2125 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.

2130 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.

2135 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.

2140 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 :**

2145 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.

2150 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.

2155 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.

2160 Deux éléments importants pour la création de ces parcs.

2165 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.

2170 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.

2175 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.

2180 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 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.

2185 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.

2190 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.

2195 Donc, notre recommandation est aussi à l'effet de reconnecter cet espace directement au boulevard Ville-Marie.

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

**Mme JACQUELINE SAUCIER :**

2200 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.

2205 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.

2210 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.

2215 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.

2225 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.

2230 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.

2235 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.

2240 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.

On a terminé. On serait prêts pour vos questions.

2245 **LA PRÉSIDENTE :**

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?

2250 **Mme JACQUELINE SAUCIER :**

2255 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.

2260

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.

2265

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.

2270

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 :**

2275

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, semble-t-il plutôt dit non, comme ils l'ont fait au centre-ville déjà.

2280

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

**Mme JACQUELINE SAUCIER :**

2285

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'était pas facilement applicables.

2290

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.

**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?

2295

**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.

2300

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.

2305

**LA PRÉSIDENTE :**

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

2310

**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?

2315

**M. PATRICK LEBIRE :**

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.

2325

2330 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.

**LE COMMISSAIRE :**

2335 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 :**

2340 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.

2345 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.

2355 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.

2360 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.

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

2365 **LA PRÉSIDENTE :**

Luba?

2370 **LA COMMISSAIRE :**

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.

2375 Comment tout ça se rassemble et où êtes-vous rendus dans cette pensée?

**M. PATRICK LEBIRE :**

2380 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.

2385 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.

2390 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.

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

2395 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.

2400 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 :**

2405 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).

**M. PATRICK LEBIRE :**

2410 C'est vrai.

**LA COMMISSAIRE :**

2415 Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2420 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.

2425 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?

**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

2430 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.

2435 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.

2440

**M. MARC-ANDRÉ FULLUM :**

2445 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 :**

2450 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.

2455

**LA PRÉSIDENTE :**

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

2460

**M. MARC-ANDRÉ FULLUM :**

Merci beaucoup.

2465 **M. PATRICK LEBIRE :**

Merci à vous.

2470

---

**Mme CHRISTELLE PERRINE**  
**FAUBOURGS ONTARIO**

2475

**LA PRÉSIDENTE :**

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

2480

**Mme CHRISTELLE PERRINE :**

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

2485

**LA PRÉSIDENTE :**

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

2490

**Mme CHRISTELLE PERRINE :**

...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.

2495

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.