

1905

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER
ACDF Architecture (7.42 et 7.42.1)

LE PRÉSIDENT :

1910

Alors, rebonjour, Mesdames et Messieurs. On reprend donc cette deuxième partie de nos travaux d'aujourd'hui avec monsieur Maxime-Alexis Frappier de ACDF Architecture, c'est bien ça ?

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

1915

C'est bien ça. Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

1920

Alors, bonjour, bienvenue et donc dix minutes pour votre présentation.

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

1925

Top chrono, c'est ce qu'on appelle un sprint. Merci beaucoup de me recevoir, je tiens à dire que je suis très heureux très ici et d'avoir la chance de pouvoir vous apporter avec candeur une opinion sur ce secteur de développement à Montréal, on secteur, à notre avis, très, très, très stratégique.

1930

Qui sommes-nous ACDF Architecture ? Nous sommes une agence donc basée ici à Montréal qui œuvre un peu partout au Canada de plus en plus, donc Vancouver, beaucoup

de projets qu'on a réalisés là-bas, à Toronto aussi. Evidemment Montréal dans les couronnes aussi extérieures.

1935 Nous avons aussi une agence, un bureau, en fait une place d'affaires à Saint-Hyacinthe, ce qui nous permet de pouvoir travailler dans les projets un peu partout au Québec.

1940 Donc, c'est vraiment avec, on espère qu'on va pouvoir partager un peu des connaissances qu'on a acquises à l'extérieur. Bien entendu ici, mais on trouvait que c'était une belle opportunité de pouvoir un peu partager ce que nous on pense que ce quartier-là devrait être, devrait pouvoir faire aussi, comme une locomotive aussi pour tous ces grands projets de développement qu'on va voir à Montréal dans les prochaines années.

1945 Alors, rapidement, cette carte-là que vous voyez ici à l'écran est une carte où j'ai identifié très, très rapidement les grands, grands, grands projets de développement un peu partout à Montréal puis dans la couronne évidemment, dans la région métropolitaine, là, puis il doit en manquer beaucoup, là.

1950 Mais ce qui est quand même vraiment particulier et important de noter ici, c'est que le secteur Bridge-Bonaventure est vraiment en continuité, à notre avis, du centre-ville. Il ne faut pas négliger et il possède tous les atouts pour permettre le développement d'un projet absolument unique, différent, qui pourrait innover d'avantage.

1955 Et à la lumière de ce qu'on a pu faire comme constatation du document, donc du plan d'ensemble, le Plan directeur, en fait, qui a été fait, puis on veut saluer le travail des équipes de la Ville de Montréal, leurs partenaires aussi ou leurs consultants.

Il y a dans ce document-là vraiment beaucoup de très bonnes idées. On a trouvé, par contre, qu'il y avait peut-être là une approche un peu traditionnelle pour un site qui offre une

1960 opportunité qu'on n'a pas souvent la chance d'avoir. Et particulièrement, notamment évidemment que c'est à proximité au centre-ville, mais aussi avec la bordure de l'eau puis tous les vestiges patrimoniaux qui déjà peuvent insuffler à un projet comme celui-là une force identitaire absolument favorable à la venue de projets de forte densité.

1965 Pour nous, la densification des villes, c'est essentiel, et il faut voir cela comme étant, bien entendu, comme tout le monde va bien dire, là, c'est un outil légal pour combattre les enjeux environnementaux, oui. Mais c'est plus que ça.

1970 Pour nous, l'être humain a besoin de vivre ensemble. Pour nous, vivre en communauté c'est grandir, c'est d'être confronté – donc vous allez voir aujourd'hui mon discours va peut-être sortir un petit peu du discours urbanistique traditionnel, là.

1975 Pour moi, vivre en ville, c'est de s'enrichir de l'autre. C'est de pouvoir sentir les odeurs d'une communauté qui fait un BBQ pour célébrer leur fête nationale, puis se dire : hum, j'aimerais peut-être cuisiner de cette façon-là.

C'est de voir une grand-mère qui fait son potager puis être intéressée à recommencer peut-être à planter des carottes comme dans notre jeune temps. On pouvait voir notre mère planter des carottes puis les récolter. C'est de s'enrichir de l'autre.

1980 A l'air où nos jeunes enfants - et j'ai des adolescents, là, qui sont sur leur iPad, et qui sont toujours ciblés par les mêmes programmes parce qu'on est identifiés dans l'intelligence artificielle comme ayant une seule voie, une seule tracée de vie, je trouve que la ville, il faut la vendre.

1985 Il faut expliquer c'est quoi les richesses d'habiter en ville et essayer d'attaquer les nuisances le plus possible qui font en sorte que les gens finissent par décider des fois de vivre différemment ou dans un cadre qui est un peu moins urbain.

1990 Alors, pour nous, la densité urbaine c'est essentiel et elle doit obligatoirement être accompagnée d'espaces publics extérieurs de grande qualité et d'une grande variété et aussi, de fonctions publics qui permettent de donner un espace qu'on appelle nous dans notre jargon, le plus un.

1995 Les appartements vont toujours être de plus en plus petits. Le marché l'impose, les conditions économiques vont toujours l'imposer.

2000 Maintenant, ce qu'on veut développer dans nos nouvelles villes et ce qui se fait partout ailleurs – et Montréal est un très bon exemple à cet égard-là et on n'hésite pas à le mentionner partout où on œuvre à l'extérieur de la ville.

2005 Le simple exemple du piano urbain qui a été institué à Montréal il y a quelques années, on en a vu un à côté de nos bureaux, je suis un pianiste, jeune enfant, chanteur d'opéra. Mais pour moi, le midi, d'entendre quelqu'un faire son récital sur le trottoir, intéresser un jeune qui a peut-être un peu d'intérêt envers le piano, mais ses parents ne sont pas du tout musiciens, mais ça l'éveille à vouloir apprendre à jouer du piano.

2010 Donner des cours de musique les weekends sur un piano urbain. Pour moi, le plus un, c'est ça la richesse d'habiter en ville. C'est le Café Olimpico sur Saint-Viateur qui fait que les gens se rassemblent là, échangent et grandissent en étant ensemble.

2015 Alors, pour nous, le trait d'union qu'il faut créer dans un projet comme celui-ci c'est l'espace public et pour se le payer, on n'aura pas d'autres moyens que d'aller dans une très forte densité.

2015 Et à cet égard-là lorsque j'ai analysé évidemment le Plan directeur qui a été fait par la Ville de Montréal, j'ai trouvé ça un peu timide d'approche de rester sur un modèle peut-être un peu conservateur.

2020

Alors, je vais me permettre de peut-être démystifier un peu ce que c'est la densité. Je vais passer ça un peu, puis je me suis limité à la zone là qu'on a, à laquelle on a été un peu confrontés là, pour expliquer un peu davantage.

2025

Mais pour nous, donc, je pense j'ai dit l'essentiel. Pour avoir de l'abordable, des projets abordables, et Dieu sait que c'est important parce qu'en ce moment, la crise elle est majeure, il faut pouvoir se le payer. Pour avoir des parcs, il faut pouvoir se le payer, pour avoir des aré纳斯 il faut pouvoir se les payer. Pas juste au jour 1, il faut être capable de les opérer.

2030

Alors, je vous encourage à aller voir certains nouveaux districts qui ont été faits où on a donné des parcs, des espaces de parcs pour la Ville de Montréal. On galère déjà – excusez-moi – puis je parle au « on », on galère déjà dans l'entretien de ces parcs-là. Il faut se trouver une structure financière pour être capable de les faire.

2035

La nouvelle avenue, bon l'anglicisme qui s'appelle le POPS, là, donc à Ottawa. A Toronto le projet qu'on fait aussi, on en intègre un : *Private Operated Public Space*, donc des parcs qui sont à l'intérieur d'une entente contractuelle ou une entente de développement avec un développeur qui seront entretenus à perpétuité, ça c'est une avenue qui est intéressante parce que le « nous » contribue au « je ».

2040

Je me plais à dire, l'hiver moi à Noël, je me donne toujours un cadeau à moi de moi. Mes enfants rigolent vraiment d'une façon importante parce qu'ils trouvent ça un peu rigolo que je décide de me donner un cadeau à moi de moi.

2045

Ce que j'aimerais, c'est que les montréalais puissent se donner un cadeau à eux-mêmes puis qu'on arrête d'attendre que quelqu'un d'autre vienne nous aider et qu'on se donne les moyens de nos ambitions.

Et pour moi, le privé est capable de pouvoir vraiment contribuer davantage si on lui permet de pouvoir aller en plus forte densité.

2050 Je vais rapidement essayer de démystifier la densification à travers des modèles qu'on utilise pour construire, donc des modèles de bâtiments, pour démystifier un peu la zone.

2055 Celui à gauche que vous voyez à l'écran, là, faible hauteur, grande proximité. La plupart des quartiers ouvriers de Montréal, là, Plateau Mont-Royal, Rosemont, c'est un peu ce à quoi on a été habitués. Donc, des bâtiments traversant, faible hauteur, très grande proximité. Donc, on est sur notre balcon, on est collé à l'autre.

2060 Vous allez peut-être dire que je dis un peu l'inverse de ce que je disais, mais des fois, il y a une proximité qui peut devenir gênante, qui fait en sorte qu'on apprécie moins habiter en ville.

2065 Alors, c'est un modèle qui fonctionne, qui est à l'échelle humaine, mais qui a quand même des faiblesses et on trouve que ça serait triste de rester dans ce registre-là. Par contre, à certaines occasions, c'est très intéressant d'avoir un gabarit trois, quatre étages, parce que ça permet de voir le ciel davantage dans des positionnements critiques d'un plan d'ensemble, c'est très intéressant d'avoir ce genre de modèle là.

2070 Le deuxième qu'on a vu beaucoup et un peu partout et que tout le monde se plait à dire qu'il est à l'échelle humaine, plus relié à Paris, 6, 8, 9 étages, disons ça, là, qu'on appelle dans notre jargon, des fois, malheureusement, le pain de viande.

2075 Alors, c'est un modèle qui fonctionne bien, corridor central qu'on appelle, encore une fois qui dessert deux appartements de chaque côté du corridor, très efficace à construire, peu coûteux à construire, qui suit des trames structurelles efficaces et optimales.

2080 Alors, c'est un modèle qu'on a vu amplement, qui est vraiment très basé sur l'îlot montréalais et qui, bon, a ses mérites, mais si on utilise juste ce modèle-là, on peut souvent faire face à une densité visuelle, à un étalement volumétrique qui peut devenir très nuisible pour une ville, parce qu'on construit des murs urbains, oui, on peut penser qu'on voit le ciel, mais la longueur de ces édifices-là des fois, ne sont pas tout à fait toujours appropriées.

2085 Par la suite, à Montréal, quand on a voulu continuer à densifier davantage, après nos erreurs des années 50, 60 où on s'est donné l'illusion que la ville allait continuer à se construire en mitoyenneté. On peut voir quand on est dans l'ouest de l'île sur Sainte-Catherine des grands bâtiments avec deux murs mitoyens de béton sur 30 étages. On a commencé un peu partout au Canada ces modèles, du basilaire plus tour.

2090 Alors, le basilaire plus tour, ce modèle-là combine tous les désavantages des deux premiers, du modèle trapu et de la tour. Il nous permet d'atteindre, par exemple, une certaine densité. Deux minutes, alors vous allez voir, je vais y arriver.

2095 Et le troisième modèle est celui de la plus grande hauteur. Et ça, pour nous, ce modèle-là, c'est celui qu'on aime défendre, surtout lorsqu'on a un site comme celui-là qui est en fait presque une péninsule qui se trouve un peu isolée, délimitée par les axes de transport ferroviaire, par l'eau, par le canal.

2100 Il nous permettrait de développer une typologie qui est moins connue à Montréal, mais qui permet de dégager beaucoup d'espace au sol. Développer une tour, si on veut démystifier ce modèle-là, il faut expliquer qu'on doit intervenir à trois échelles.

Premièrement, l'échelle de la ville, c'est comment la tour s'insère dans une silhouette à distance. C'est facile, il y a des respects à jouer, il y a des silos, il ne faut pas que la tour étouffe les silos, il faut que les silos demeurent principal dans la vision à distance, les cônes de vision qui ont été établis, ça, ça se règle facilement.

2105 La deuxième échelle, c'est l'échelle du secteur. Vous voyez, il y a cinq points ici, donc
les vues qu'elles vont bloquer ou pas, ou offrir. Comment le vent va venir qualifier l'espace
public au sol, comment l'ombrage peut avoir un impact ou pas sur son voisinage et comment
on s'intègre à un cadre bâti de plus faible hauteur lorsqu'on s'insère dans un cadre où il y a
2110 déjà beaucoup de bâtiments de plus faible hauteur. Ce qui est moins notre cas ici, à
l'exception de la zone ouest évidemment où il va y avoir un maillage.

Et la troisième échelle qui est toujours oublié dans presque tous les projets de tour
partout dans le monde, c'est l'échelle piétonne. Comment une tour – parce qu'une tour ça
demeure un bâtiment, ce n'est pas juste un objet dans une ville, vue à deux kilomètres – c'est
2115 un bâtiment qui contribue à l'espace piéton.

Et je vous dirais comme témoignage, qu'à Vancouver, à toutes les fois où on
présente un de nos projets, de bas, de grande hauteur, il n'y a pas une phrase ou une
intervention des gens de la ville qui me demande : « *What about public realm ?* », qu'est-ce
2120 que vous faites pour améliorer la qualité de vie du piéton ? Est-ce que vous pouvez offrir des
espaces d'assises sur rue ? Est-ce que vous pouvez intégrer de l'art urbain ? Est-ce que
vous ne pourriez pas donner un corridor assez pour traverser l'îlot pour réduire la longueur de
parcours piéton ? Est-ce que vous ne pourriez pas intégrer une place pour les vélos ?

2125 Tout est question de l'échelle humaine et la contribution de la tour, de la base du
projet, avec la qualité urbaine. Et à ce titre-là, j'ai décidé de vous montrer aujourd'hui, un
exemple, un projet que vous voyez en plein centre, qu'on a pu faire là-bas.

A distance, il a agit comme un pôle identitaire. À proximité, on est capable de moduler
2130 les façades pour être capable de s'intégrer à des bâtiments de plus faible hauteur. Et au
niveau du piéton, on est capable d'avoir une grande contribution, dans ce cas-ci, une belle
articulation volumétrique, des œuvres d'art installés par une artiste qui est fabuleuse, Lise
Lemieux, qui ont fait en sorte que ce projet-là, lorsqu'on passe aux abords, il est contributif.

2135 Excusez mon anglicisme encore, ce n'est pas un *hit and run* et c'est ça qu'il faut évaluer. Mais pour ça – et vous voyez même le jeu des balcons ici qui vous montre qu'une tour de grande hauteur peut même avoir une interaction avec le piéton.

2140 On a été habitués ici à des modèles un peu passifs, de tours un peu – j'oserais dire beige, un peu tristounettes – et on s'est mis à vouloir abattre ce modèle-là comme étant l'ennemi. En fait, on l'a identifiée comme étant l'ennemi à abattre, mais pour nous, le site permet de l'extrême densité.

2145 Cette façon de voir la ville, on pourrait l'intégrer à Montréal, c'est atypique, mais si on mettait en place des paramètres, des guides de conception architecturale, le design est capable de pouvoir vraiment garantir une qualité espaces urbains et la densification plus en hauteur serait tout à fait capable de pouvoir nous permettre de nous un cadeau à nous, à nous et qu'on passe du « nous » plutôt que le « je », et qu'on puisse enfin encore plus vendre l'idée que vivre en ville, c'est enrichissant sur un plan humain d'abord.

2150 Effectivement pour l'environnement c'est meilleur, oui, mais là, il faut recommencer à penser à l'humain. La détresse que des gens peuvent vivre dans l'isolation, on l'a vu dans la Covid ce que c'était et pour moi, ce projet-là c'est une des opportunités exceptionnelles que Montréal a de développer une typologie d'habitations différentes parce qu'on n'a pas un maillage très, très, très critique à avoir sur des lots adjacents déjà construits.

2155 Je ne vous proposerais pas cette même solution-là à Outremont, en continuité du tissu urbain existant. Là, ça prendrait l'autre modèle qui lui est plus cohérent parce qu'il aura un impact vraiment très, très, très néfaste sur des habitats déjà existants.

2160 Dans ce cas-ci, on est isolés, c'est la chance d'innover. On a trouvé qu'on manquait un peu de courage dans ce qui a été fait jusqu'à maintenant. Je crois qu'il faut viser plus haut,

il faut se donner nous-mêmes les moyens de nos ambitions et je crois que, en fait j'espère que la ville va aller dans cette orientation-là. J'ai débordé un peu, je suis désolé.

2165 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, un petit peu, ce n'est pas grave. Merci beaucoup. Donc, on va y aller avec nos questions. Coumba ?

2170 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Très belle présentation. Peut-être que la prochaine fois on aura droit à quelques notes d'opéra, qui sait ?

2175 **M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

Ah oui, si vous voulez, oui avec plaisir, Madame.

2180 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Alors j'aimerais mettre l'emphase sur l'aspect humain justement. Alors, en marge de toute votre réflexion sur tout ce qui est construction, qu'est-ce que vous allez mettre en place pour que la grand-mère justement puisse partager ses secrets de jardinage avec son voisin ?

2185 **M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :**

2190 Ça, bon, je vais vous donner un exemple bien précis. Dans tous les récents projets qu'on a fait à Montréal, on a convaincu nos développeurs de positionner les espaces communs – alors lorsqu'on a des résidents en location, ils partagent, le plus un, en fait il y a déjà un plus un dans le bâtiment qui est de plus en plus généreux. Alors, on prône

maintenant le positionnement de ces espaces-là communs près de l'espace urbain, sinon au niveau du rez-de-chaussée.

2195 Alors, pour nous les chalets urbains, là, c'est terminé, ce n'est plus la façon de voir la ville, parce que ça offre des superbes vues pour les gens qui habitent le bâtiment, mais on apporte l'énergie au sommet des tours, alors qu'on devrait plutôt irriguer tout le savoir puis la qualité des gens qui habitent les tours au niveau de la rue et essayer de favoriser des échanges et des rencontres.

2200 Donc, en réponse à votre question, les espaces communs d'une tour, au rez-de-chaussée. Des espaces extérieurs en façade dégagée qui sont en relation avec ces espaces-là.

2205 Donc, moi quand je reviens du travail, je stationne mon vélo, bien je vois une madame Anglade – Madame Iris, là, qui décide là de me montrer comment faire la culture de son persil, c'est ce qu'on voudrait avoir. Nos jeunes ne sont pas assez confrontés à ça. Nous-mêmes ont est isolés. Même si on est un peu partout, un peu éparpillés même, c'est ce que j'aimerais faire, suggérer.

2210 Et ça dans les guides de design que je vous dis, c'est facile à dire. Je vais vous donner un autre exemple précis, à Vancouver, on fait une tour, on a intégré dans la tour le logement social. Ça c'est un autre sujet qui me tient à cœur qu'on essaie de défendre dans tous les projets. On se heurte un peu à une politique qui est différente d'ici, mais il faut absolument favoriser l'intégration des logements sociaux subventionnés à même les
2215 bâtiments, ça aide à une réinsertion vraiment intéressante.

Et dans ce qu'on a réussi à faire à Vancouver, c'est que ces étages-là partagent des jardins au rez-de-chaussée, communs. Les enfants qui ont une situation précaire financière jouent avec ceux qui vont avoir un condo de 2 millions.

2220 Mais ça, c'est un enrichissement des deux côtés. Le jeune qui est dans un milieu trop homogène dans son école privée, qui a la chance de jouer avec un autre jeune qui a une autre réalité, c'est comme ça qu'on va faire grandir la communauté puis notre monde, puis notre, le Québec.

2225 Et pour moi, des projets comme ça, si n'exploite pas cette idée-là du nous, puis qu'on reste dans des modèles traditionnels de six étages, c'est un peu triste, on n'a plus les moyens de pouvoir entretenir des bâtiments comme ça.

2230 Ce n'est pas assez dense à notre avis et en favorisant tout le positionnement de ces fonctions-là communes au rez-de-chaussée, en créant des places, des placettes, des parcs, des espaces de jeu qu'on peut se payer parce qu'on est plus dense en hauteur, on va créer un échange et on va s'enrichir d'une façon commune.

LA COMMISSAIRE NGOM :

2235

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2240

Luba ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

2245

Moi je reviens, la question des tours. Dans votre mémoire, vous dites : « La tour demeure une forme architecturale mal comprise pour beaucoup de Montréalaises et Montréalais. » Pourriez-vous...

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

2250

Oui, bien merci de poser la question, je vais essayer de répondre rapidement. Je sais que je parle beaucoup, je suis un peu enthousiasmé puis là j'en sus tellement je suis enthousiasmé.

2255

Montréal est une ville, beaucoup de villes nord-américaines sont bâties selon un modèle de mitoyenneté. New York, par exemple, et bien entendu, et plusieurs grandes villes du début du siècle, bien entendu, sont des villes qui ont été construites mitoyen. Donc, façade sur façade, bâtiments contigus l'un à l'autre.

2260

Lorsqu'on a commencé à vouloir accepter un peu plus de hauteur, bien vous avez vu des cadres bâtis plus anciens, de deux, trois étages, passé à six étages. Mitoyen de pierres qui apparaissaient puis ça caractérise beaucoup évidemment notre Vieux-Montréal, bien entendu.

2265

Et là, bien si on projette ça dans le temps, après ça dans une autre période de notre existence, bien entendu, on a voulu aller encore plus haut. Et là, on a exagéré un peu, mais on est montés en mitoyenneté aussi. Allez voir les bâtiments sur Saint-Marc, allez voir – on vient de faire un super projet résidentiel sur Lincoln, une petite rue là près de Sherbrooke.

2270

Où là on a que des mitoyennetés de béton, un peu comme si on a une dent qui est tombée puis on est en attente depuis 40 ans de combler le trou, mettre une couronne.

2275

Alors, l'image que les Montréalais peuvent avoir des tours, c'est une image, une vision inachevée. Heureusement qu'elle est inachevée. Pourriez-vous vous imaginer aujourd'hui qu'on aurait construit Sainte-Catherine en mitoyenneté sur 25, 30 étages sur toute la longueur, ç'aurait été catastrophique.

2280 Heureusement que quelqu'un quelque part s'est réveillé puis il a dit on arrête ça puis on va paramétrer différemment les hauteurs. La tour après ça qu'on a connue à Montréal, c'est une tour de bureaux. La tour de bureaux à l'époque, là, quand que les grandes tours se sont faites au centre-ville où on est ici présentement, c'est des tours avec des superficies de plancher de 25 à 30 000 pieds carrés.

2285 Bon, même en ce moment ça n'existe plus ça, parce que c'est trop risqué pour un développeur d'avoir une tour où les gens préfèrent pour louer un espace commercial, un espace de bureau, sentir qu'ils ont un étage à eux seul, puis ils ont les quatre coins, comprenez-vous pour pouvoir un peu, se sentir un peu dans la réussite.

2290 Donc, même si on a diminué les grosseurs des superficies de plancher, puis dans le résidentiel, bien Montréal ne peut quand même pas aller là où Toronto est en ce moment, ni Vancouver, mais tôt ou tard, on va finir par aller là où on nous impose là-bas un maximum de 7 500 pieds carrés par étage.

2295 C'est très petit. Au nom de l'environnement, c'est un peu scandaleux de limiter à 7 500 pieds carrés par étage, mais ce que ça permet de faire, c'est que ça réduit l'empreinte des tours. Donc, visuellement dans l'espace, la tour n'est jamais mitoyenne et on peut voir le ciel et la lumière pénètre sur l'espace public.

2300 Quel est le bon équilibre au nom de l'environnement, de la compacité. Hein, la compacité c'est le nombre de pieds carrés qu'on a sur un étage par rapport à l'enveloppe extérieure. Donc, il faut trouver le juste milieu, on est peut-être plus dans du 10 000 à des 12 000 pieds carrés par étage à Montréal, où, pour le futur, il faudrait être à peu près là pour l'environnement.

2305 Mais Montréal, les montréalais n'ont pas connu encore ces modes-là. On a connu les gros mammoths au centre-ville, puis on a connu les gros bâtiments en forme de L qui ont

été construits avec des grandes hauteurs parce que nos paramètres de développement urbain ici sont axés sur une densité, sur un pourcentage d'implantation, mais on n'a pas ce que nous on voit ailleurs.

2310

Donc, quand on est à Vancouver, après 80 pieds de hauteur du basilaire, nécessairement la tour qui va être construite au-dessus doit avoir une distance de 80 pieds par rapport à l'autre tour. L'autre tour même qui n'est pas encore construite ou même pas encore dessinée.

2315

Alors, on va nous exiger de faire des simulations, si deux ou trois promoteurs viennent qu'à acheter ces terrains-là ensemble pour avoir une superficie minimale pour construire une tour, s'il me dépose une tour dans dix ans, va-t-elle pouvoir se faire à 80 pieds de distance de la vôtre ? Comprenez-vous ?

2320

Alors, ça c'est, quand je vous parle de paramètres de design, c'est de mettre en place un lexique, un guide qu'il faut respecter, qui sera immuable et qui va garantir que le développement en hauteur va être contributif au niveau de la rue. Moi, c'est ce que j'aimerais défendre. J'espère que c'est clair...

2325

LA COMMISSAIRE SERGE :

Oui.

2330

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

... mais le modèle qu'on a de la tour, on ne l'a pas vraiment ici, on ne l'a pas connu.

2335

LA COMMISSAIRE SERGE :

Merci.

2340 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, il ne me reste plus qu'à vous remercier également pour votre participation. Bien apprécié et nous allons vous revenir très rapidement avec Arnold Beaudin, prochain intervenant. Merci.

2345

M. MAXIME-ALEXIS FRAPPIER :

Merci.

2350

M. ARNOLD BEAUDIN

Citoyen (7.20 e 7.20.1)

2355 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, rebonjour, Messieurs, Mesdames. Alors, on accueille monsieur Arnold Beaudin.

M. ARNOLD BEAUDIN :

2360

Oui.