

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL**

COMMISSION: M. JOSHUA WOLFE, président  
Mme RENÉE LESCOP, commissaire  
M. JEAN CAOUILLE, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE  
PROJET IMMOBILIER SUR LA RUE SAINT-ANTOINE OUEST**

---

**PARTIE II**

---

VOLUME 1

---

Séance tenue le 25 février 2014, 19 h  
À la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde,  
Au 1110, rue Mansfield  
Montréal

**TABLE DES MATIÈRES**

SÉANCE DU 25 FÉVRIER 2014

PRÉSIDENT ..... 1

**PARTICIPANTS**

M. Mojtaba Samimi ..... 3  
M. Dinu Bumbaru, Héritage Montréal..... 13  
M. André Poulin - Destination centre-ville ..... 28  
M. Éric Michaud - Habiter Ville-Marie..... 36  
M. Jean-Yves Bourdages - Table d'interaction Peter-McGill ..... 49  
M. Robert Hajaly ..... 59  
Mme Ioanna Avantis ..... 66  
M. Jacques Landry - Transport 2000 ..... 72  
M. Jean Décarie - Les Amis de la Montagne ..... 77

**RECTIFICATIONS**

M. Bruno Collin (Ville de Montréal) ..... 82  
M. Aurèle Cardinal (le promoteur)..... 84

## MOT DU PRÉSIDENT

### LE PRÉSIDENT:

5            Bonsoir, Mesdames et Messieurs, je vais vous demander de vous asseoir, s'il vous plaît. Alors je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique sur le changement au Plan d'urbanisme afin de permettre la construction d'un projet immobilier sur la rue Saint-Antoine Ouest.

10           Je m'appelle Joshua Wolfe, commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui a commencé avec une session d'information il y a trois semaines. Je suis secondé par madame Renée Lescop et monsieur Jean Caouette qui sont également commissaires de l'Office.

15           L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténotypée. Monsieur Jérémie Gagnon s'occupe de la sonorisation, madame Louise Philibert, de la sténotypie. Veuillez noter que la transcription sera disponible sur le site internet de l'Office.

20           À l'extrême droite de la salle, à la petite table se trouve madame Élise Naud qui nous assiste comme analyste. L'analyste recueille les informations et aide la commission dans la rédaction de notre rapport.

25           Le personnel qui nous accompagne comprend monsieur Luc Doray qui agit à titre de secrétaire de l'Office, de madame Brunelle-Amélie Bourque à la logistique et à la table d'accueil, il y a madame Mumporeze et madame Mbonyumuvunyi.

30           Selon la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique a le mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur différents projets notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

The Office de consultation publique is the City's consultation Board. The Board holds hearings related to matters under the jurisdiction of the City of Montreal, notably major urban planning and development projects.

35 La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien informés et de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets. La première partie de la consultation a été tenue le 28 janvier dernier. Elle a permis aux citoyens et à la commission de bien se renseigner sur le projet tel que proposé par son promoteur et les modifications au Plan d'urbanisme nécessaires pour le réaliser.

40 La deuxième partie de la consultation a pour but de permettre aux citoyens d'exprimer leur opinion sur le projet, émettre leurs commentaires et faire leurs suggestions ou de proposer des modifications au projet. Au cours de cette deuxième partie, les représentants de la Division de l'urbanisme de l'arrondissement n'ont aucun rôle particulier à jouer, sauf un droit de rectification pour corriger une donnée factuelle. Ils sont simplement invités à assister, s'ils le souhaitent, à la  
45 présentation des mémoires.

The second part of the consultation is the time for residents and other citizens to express opinions, make comments and propose changes to the project. Unlike last time, representatives of the Urban Planning Division of the borough do not play any role except in the case of correcting a  
50 factual error.

Cela se passera donc de la façon suivante. J'appellerais les participants qui ont fait part de leur intention de présenter un mémoire. I will call people's names in order of their registration.

55 Avant d'inviter la première personne à venir, quelques explications. Si vous avez remis un mémoire, je vous assure que les commissaires l'ont lu attentivement et avec intérêt et appréciation. Nous vous demandons par conséquent de ne présenter que brièvement vos préoccupations. Je demanderais de limiter vos interventions à une dizaine de minutes. Après  
60 chacune des présentations, la commission prendra quelques minutes pour échanger avec vous

afin de préciser certains aspects, obtenir des informations complémentaires ou encore d'assurer une bonne compréhension des éléments contenus dans votre mémoire.

65 Contrairement à la première séance, on ne peut intervenir qu'une seule fois pour faire valoir son opinion. Alors je vous invite quand même à aller le plus rapidement aux points importants de votre mémoire. Nous en avons pris connaissance et nous sommes prêts pour vous poser des questions.

70 For those of you who have submitted your brief beforehand, madame Lescop, monsieur Caouette and I have read them already and have several questions we would like to ask you. So, there is no need to read out the whole text tonight.

75 En terminant, j'ai pour tâche de favoriser la participation de tout le monde. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Please refrain from any form of demonstration whether in favour or in opposition to other people's comments and from disagreeable remarks or defamatory comments.

80 À la fin de la séance, j'inviterais les représentants de l'arrondissement d'exercer le droit de rectification.

J'invite maintenant monsieur Motjaba Samimi à se présenter pour donner son mémoire.

85 **MOJTABA SAMIMI :**

90 Good evening. Thank you for the time and your consideration on my proposal and I am happy that you have already read my proposal

95 **LE PRÉSIDENT :**

Could you bring the microphone closer to you!

**M. MOJTABA SAMIMI :**

100 Yeah! I am happy that you have already read my proposal. And, I've created some  
slides and I am pretty sure that I've no time to go through all of them. But, you can look at them  
105 later on or during the questions we can refer to them.

Ok, I should find a way how to work with it (the PowerPoint presentation):

110 <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P72/8a4a.pdf>). Great! The title is solar-climatic  
and impacts analysis of proposed towers added to Montreal's downtown.

(Slide 2): There are different facts and factors we are facing like energy problems, pollution,  
115 heat island effects and so on. And there are some aspects like health, comfort and safety  
which are very ... which are important. And it's also ... the effect of planners and architects and  
the municipalities to bring these qualities to the cities and buildings is really important.

120 (Slide 3): And about the sun we have two approaches: one of them is passive approaches and  
the other one is the active approaches. ...

125 And the passive approaches deal more with health, comfort and safety measures as well as  
energy efficiency. And we have active strategies also. And my research about ..., which is  
called Solarchvision about the decade ... My try is to fashion a culture of solar-climatic vision in  
130 design and planning, anyway.

(Slide 4): Ok in this slide, you can see different months of the year and the amount of direct  
135 normal radiation (the upper graph) as well as the temperature (the lower graph) in different  
months: you can see we have January, the ranges between zero and -21. Because this is 21.

And we have times with high amount of solar radiation here.

140 (Slide 5): But recently, we're trying to look to this information carefully. These plots are made  
from 1953 to 2005; and as you can see in the ...

145 The average is the middle one, as you can see. Pardon! The red one is the average,  
and the green line, we have three green lines. One of them is somehow average; it's an  
150 improved version of average which deals more with median. And the other green line is higher  
amount and the higher amount and the other green line is the lower average. And we have also  
155 the maximum and minimum (in blue). The ... (Slide 6): When we look at these patterns, you  
can see in overcast sky, the times you don't have the sun I mean, you have temperatures  
around zero degree (0°C), you know. And also in summer it's pretty good (near 21°C).

160 (Slide 7): But in clear sky you have the situation with lower temperature in winter and you have  
clearly very high amount of solar radiation in Montreal. And also the temperature changes more  
(during the day) and you have, I mean, higher temperature, air temperature. Ok.

165 (Slide 8): And ... the whole presentation is about to demonstrate that there is a sun in the sky  
of Montreal, and we should consider it in our planning, and you know if we do not consider this  
170 thing, we will face many things related to health, energy-efficiency and comfort in urban fabric  
and in buildings. And therefore I've written these two paragraphs which you can find on my  
175 proposal.

(Slide 9): Here I just make a comparison with Montreal and Berlin. And you can see you have a  
180 lot of days with sunshine here.

(Slide 10): And this is the temperature plot. That's the reason why Montreal is... has lower  
185 temperature. Berlin is located around I think 50, the latitude of 50. But Montreal is 45. It's not  
like on the north pole which we don't have any sun; therefore we should consider it.

(Slide 11): And these plots demonstrate the active situation. You can compare them.

190 (Slide 12): But the interesting thing is that potentials for passive strategies in Montreal is also  
significantly high. In this slide a little bit you cannot see it well (due to the projection situation).  
195 But you can later on refer it online because ... Anyway you can see blue lines here; you can  
see you have many positive effects of direct radiation in Montreal because not only your need  
is high but the radiation is also high.

200 (Slide 13): And this is the project we are talking about today.

(Slide 14): And ... I didn't invest a lot of time to figure which location I should work on.

205 (Slide 15): Probably ... many just think about these areas (the areas on St-Antoine Street) in  
terms of shadings. But, I was a bit worried about these areas and I discussed it in the... in  
the last session (<http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P72/7a.pdf> line 630-635)

210 (Slide 16): And in this plan, you can see that we have a corridor here or axis which towers will  
block if they constructed here.

(Slide 17): And we have site 3. I don't know is it here or there.

215 (Slide 18): And we have site 4;

(Slide 19): Site 5;

220 (Slide 20): And more sites.

(Slide 21): I went there on a holiday and took some photos. I was a bit late but anyway I should  
take some photos from here showing that these stairs have pretty good solar radiation.

225 (Slides 22-24): And there are other locations. You can refer to them later.

**LE PRÉSIDENT :**

230 What time were those taken?

**M. MOJTABA SAMIMI :**

235 OK, great ! The time is 9 o'clock in the morning and the temperature was around -15°C  
240 and... But in the next day the temperature I think reduced a bit (even colder). You can see the  
axis line which ... even here.

(Slide 25): And I made some analysis. I am interested in the way projector (shows these  
245 images). - Probably it's better to turn off the lights to see it better. Anyway you can see the  
current situation and the situation when the Windsor tower is built and this tower is here. I  
don't have any access to the 3D models and I spent some time to draw them.

250 (Slide 26): And... my suggestion, it's very primitive but, it's to move the tower to the west side  
to increase (the performance of) these areas. And also to bring, you know, if you look at these  
255 areas, this triangle, you can see these areas will be improved.

(Slide 27): And I also I made an analysis between 8 and 10 and during this time (between  
260 December 21 and September 22) which is critical times and you can see the effects here. And  
also some analysis for the units (left image). We need more time to do the interior analysis but  
the thing I am worried about the performance of this area of tower (north-east as well as north-  
265 west). Because it's like ... There might be some solutions to bring or reflect light to the units.  
We can discuss it later.

(Slide 28): These are some analysis again. And before and after you can see it's significant  
270 because we have even for the Bell Centre you can see this annual performance is quite high  
but after these constructions... I know the Windsor tower has some negative effects but this  
275 tower also has some effects.

**LE PRÉSIDENT :**

280

M. Samini, blue is positive and red is negative?

**M. MOJTABA SAMIMI :**

285

Yes.

**LE PRÉSIDENT :**

290

Blue is warm and red is cold?

**M. MOJTABA SAMIMI :**

295

No (not necessarily). Blue is positive and if we do the same analysis in a very complicated climate we... we should sum up the positive shading even. And I mean in the summer, the tower has the positive effects in terms of shadings because it produces desirable areas but when we sum up the information yes the blue is the desirable situation and the red is absolutely undesirable in terms of relation to the sun and climate, not the wind.

300

305

**LE PRÉSIDENT :**

310

But this is an average over the year?

**M. MOJTABA SAMIMI :**

315

This is the average of the year (Slide 28, left image). But this ... but this analysis (Slide 28, right image) is only done for winter time between December and September 22 and in the most critical time which we have lower temperature and the need for having sunshine in urban areas is high.

320

325

**LE PRÉSIDENT :**

330

OK, I want to make sure that I understand. All your analysis, and you're still, I mean, I appreciate that you've donated all this time, your analysis only looks at December... - no. between December 21 and September 22

335

**M. MOJTABA SAMIMI :**

340

No, for this analysis.

345

**LE PRÉSIDENT :**

OK.

350

**M. MOJTABA SAMIMI :**

355

But the other analysis is all for annual. As you can see in these areas if you compare these two, because this one is annual (Slide 28, left image) and all the time you can see that these areas (the south-east side of the towers as well as north-west side of towers on the St-Antoine street) we have ... because we have sunshine in another hours, the situation is better comparing to ... But this area you can see that we have negative, constant negative effects.

360

That's the reason why I am not afraid of these areas. Because these areas will be under sunshine in some hours.

365

If I can skip because there are some ...

370

**LE PRÉSIDENT :**

Well, yes. That would be good if you could skip.

375

**M. MOJTABA SAMIMI :**

380

(Slide 29-30) And this is the difference between improved versions.

(Slide 31) And yesterday I was happy to see the result of public consultation report on OCPM.

385

And there also some interesting like adapting the city to climate change, efficiency, how we can use knowledge and how we can green (the) city. But I just used green as orange because there wasn't any word about the sun, in particular.

390

(Slide 32) And there are some other aspects. It's mentioned like adaptation plan that would ensure such consistency and pedestrian safety and comfort.

395

By looking to the path of the sun of Montreal (Slide 33) and how the solar radiation is ... this graph shows (Slide 34). Unfortunately I couldn't include these to the document but I have

400

already presented this to OCPM. (Slide 35) This analysis or study shows that during, between 70's, 80's, 90's and 2000's the amount of direct radiation somehow increases in Montreal. So,

405

you can see 80's (Slide 36), 90's (Slide 37) and 2000's (Slide 38). And in my opinion and if we look at the temperature as well ..., because you can see the other presentation in this field. It's somehow ... You will/should face a sunnier city in the future. A sunnier city means a colder

410

situation in winter and a warmer situation in summer. (Slide 39) And this typical year. (Slide 40)

And you can see that in 2003 if you compare these areas (direct radiation in winter) in January, February and March which was very cold, you have more sunny hours. And what is this.

415

420 (Slides 41-42) This analysis is about the effects of 70's comparing to 2000's. You can see how  
these areas change. Not only the negative effects but also the positive effects increase. (Slides  
425 43-47) And I will skip these slides too fast that show the interior spaces in different directions  
and orientations and the effect of towers. More information is available on the OCPM  
(presentation). (Slide 47) These two studies (left and right images) show that when we increase  
the height of buildings we will face these negative effects in urban fabrics, you know, which is  
impressive. Comparing to desirable situation here, you know. (Slide 48) And this analysis is out  
430 here Bell Centre and the situation here which is done for OCPM. (Slide 49)

435 And thank you very much, and consider a look from the sun. (Slide 50)

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Thank you. Monsieur Caouette a une question pour vous.

440 **M. JEAN CAOUILLE, commissaire :**

445 In the proposed location of the tower no.2 has an effect as far as the daylight views and  
wind tunnel effect are concerned. I just looked at one of the last presentation which was included  
in the documents we have, and I wanted to ask you, the proposal of the revised height must have  
an effect too on the change or your...

**M. MOJTABA SAMIMI :**

450 The height of the building?

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire:**

Yes.

455

**M. MOTJABA SAMIMI :**

Unfortunately, as I mentioned in the report, I have no access to any data from the city of Montreal, you know, there was a presentation last time, there was a video, we have all Montreal, but I made these models approximately but I try to make them accurate.

460

But there is a slope in the town at the location of the tower and that's the reason why they're some steps. And I didn't... I mean, if we want to have a better view about what's going on, we should have precise 3d models, you know. Because, I think that, I'm not, personally I'm not afraid of the height of the towers.

465

If you look at these two diagrams, you can see that raw buildings can produce more undesirable constant shade comparing to these ones.

470

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire:**

That concerns the type of clouding you're having with the facades or, I mean, it has an importance too, I guess, depending on what kind of clouding you're having, precast or middle clouding or whatever else?

475

**M. MOTJABA SAMIMI :**

Yes, certainly, It has some effect, but here we just do some special analysis.

480

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire:**

OK.

485

**M. MOTJABA SAMIMI :**

But the problem with the raw buildings is that, you know, it's really good that the model is not oriented like this, in cardinal directions. Therefore, you have more undesirable spaces in urban fabric when the general orientation is like this. I think we should consider all the information together to have a better view.

490

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire:**

Thank you.

495

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Thank you very much, Sir. La prochaine personne est monsieur Dinu Bumbaru. Bonsoir!

500

**M. DINU BUMBARU :**

Bonsoir, Commission! Merci de nous accueillir. On vous a transmis un document, une note. On a observé qu'il y avait quelques fautes de frappe, voire de syntaxe mais je pense que le sens est assez communicatif.

505

Héritage Montréal a pris le temps d'examiner ce projet pour contribuer à cette consultation publique. On l'a fait en se référant notamment aux principes que l'organisation a adoptés en assemblée générale, des principes de développement, l'idée de pertinence, l'idée de prise en compte du patrimoine de l'urbanité, l'idée de processus, la préoccupation pour l'innovation, puis la

510

préoccupation aussi pour le legs à plus long terme. C'est-à-dire, l'effet durable d'un projet au-delà de l'inauguration.

515

C'est un secteur sur lequel on a un intérêt depuis plusieurs années, ayant tenté malheureusement sans succès, de sauvegarder l'Hôtel Queen, ce qui occupait une partie du territoire à l'intérieur duquel on s'inscrit, pas directement le site de la proposition mais la propriété, le grand îlot de la Montagne – Saint-Antoine – Saint-Jacques et Peel à l'intérieur duquel il s'inscrit tout logiquement.

520

Nous avons eu aussi une intervention sur la gare Windsor qui fait que présentement le promoteur, qu'on considère comme un acteur sérieux de développement urbain, on a eu l'occasion, à sa façon, de contribuer à réaliser McGill College, Cadillac Fairview et Héritage Montréal. Je pense que c'est un beau cadeau qu'on a fait ensemble aux Montréalais, même si au début, on n'était vraiment pas du même point de vue.

525

Et c'est un peu dans ce contexte-là qu'on voudrait apporter un commentaire qui découle d'une évaluation du projet sur la question du processus. On a été un peu étonné de voir la confusion. Il y a des pièces qui ont été rajoutées sur le site de l'Office qu'on n'avait pas prises en considération en écrivant notre mémoire mais notamment cette réponse qui dit que finalement, il n'y aura pas collision entre l'exercice de l'Office pour modifier le Plan d'urbanisme et PPCMOI qui nous a été présenté comme deux exercices.

530

Nous on pense qu'il y a un vrai problème de ce côté-là et on ne sait pas dans quelle mesure l'Office, la commission, dans le cadre de ce présent projet, peut faire une recommandation. Il nous semble que ça serait très important qu'on inscrive en quelque part d'avoir un peu plus de respect et de suivi systématique de la hiérarchie des outils d'urbanisme quand il s'agit de planifier leur modification, leur évaluation des analyses et les calendriers, parce qu'on est en train, avec des choses comme ça, on fait juste créer de la confusion qui est nuisible à tout le monde, aux citoyens comme aux promoteurs, aux acteurs de la société civile comme aux administrations et aux décideurs publics.

535

540

545 On tenait à l'inscrire parce que la question du processus était particulièrement préoccupante et l'énoncé patrimonial est arrivé en retard et il me semble qu'on a tous les outils en 2014, en 2013 peut-être même, à la Ville de Montréal et à son arrondissement de Ville-Marie, pour faire arriver les choses à temps pour une consultation. Un commentaire peut-être plus général mais qui a été vertement souligné par nos comités dans ce cas-ci.

550 Sur les modifications au Plan d'urbanisme elles-mêmes, c'est-à-dire la hauteur et la densité, on a *a priori*, Héritage Montréal n'est pas allergique, n'a pas d'objection à des gratte-ciel, il y en a plusieurs, non seulement des anciens comme ceux qu'on retrouve dans le Vieux-Montréal mais des plus récents comme la Place Ville-Marie ou la Sun Life ou encore des beaucoup plus récents comme le 1250 René Lévesque. Ce sont des constructions en hauteur qui sont  
555 marquantes et qui participent à la personnalité, la qualité du patrimoine montréalais.

Par contre, ce qu'on observait dans le cadre de la proposition, c'est surtout des considérations pour le saut d'une catégorie du Plan d'urbanisme à l'autre, 65 à 120 mètres. Est-ce qu'on peut avoir un peu plus de nuance là-dedans? Et on comprend qu'il y a des catégories  
560 générales dans le plan, mais dans ce cas-ci, il s'agit vraiment – passez-moi l'expression – d'un petit *check*, une espèce d'encoche qu'on fait sur les périmètres généraux.

Surtout, on a une préoccupation sur la fiabilité des instruments de mesure, des méthodes qui sont employées par la Ville ou sinon l'arrondissement Ville-Marie. On a vu ça dans certains  
565 cas, le Stade Molson qui a été rehaussé, après ça, on s'est rendu compte que les hauteurs autorisées ou discutées en public ne s'étaient pas nécessairement matérialisées au même niveau et on l'a vu plus récemment avec des interrogations de citoyens autour du redéveloppement du site de l'ancien Séminaire de philosophie qui a fait l'objet d'une consultation ici à l'Office de consultation publique.

570 Alors c'est dans ce cadre-là qu'on aimerait que la préoccupation pour la hauteur soit peut-être raffinée et qu'on ait des méthodes de calculs et de contrôle des hauteurs réelles qui soient rendues publiques avant la construction. Je ne sais pas comment ça peut se faire mais il y a certainement moyen de le faire comprendre.

575

Un travail très minutieux a été fait à la Ville avec les cônes visuels. Il y a eu des cotes altimétriques qui ont été détaillées, mais d'expérience, ce qu'on a observé, c'est que ces cotes avaient servi essentiellement à créer ce qu'on pourrait décrire par analogie comme étant un PIIA en altitude. C'est-à-dire, on ne crée pas d'empêchement d'obstruer les vues mais on améliore l'architecture des obstacles qui vont les combler. Ça permet de créer des zones de révision architecturale mais peut-être qu'il y a des endroits où les vues sont tellement rares maintenant, tellement intéressantes qu'on devrait être un peu plus exigeants.

580

585

Alors comme on n'est pas en mesure de dire : oui, les mécanismes sont fiables, on préfère remettre en question le saut important que représente 65 à 120 mètres. Un peu la même chose avec la densité. Mais la densité est peut-être plus assujettie aux bénéfices que l'architecture peut apporter dans la répartition des volumes.

590

Un élément qu'on a évidemment observé, c'est le travail qui est fait sur l'ancien centre de détention, l'édifice des services d'immigration. D'une part, c'est assez intéressant de voir toute l'histoire qui a été révélée à l'occasion d'un tel projet. Je pense que les Montréalais en général n'étaient pas vraiment au courant, puis je pense qu'il faut remercier la communauté ukrainienne à la limite d'avoir levé le voile sur un pan important de cette histoire sociale, puis les bâtiments qui y sont associés.

595

600

Une chose qui aurait peut-être été intéressante – et on ne l'a pas mis dans le mémoire mais on partage l'idée, la suggestion ici – c'est que peut-être que la démarche qui prévaut actuellement à la Ville de Montréal de faire des énoncés d'intérêt en réaction à des projets et sur des bâtiments individuels est peut-être une fausse économie parce qu'on aurait eu certainement intérêt à faire un énoncé d'intérêt patrimonial sur la gare Windsor. Et c'est le système, la partie de la Ville qui y est associée, et si ce bâtiment est là, c'est parce qu'il y avait la gare en face et puis donc, ce qu'on parle plus, c'est comme faire l'énoncé patrimonial de la Tour de l'horloge puis oublier le Vieux-Port qui est à côté. On prend une analogie comme ça.

605           Alors peut-être que ce serait intéressant qu'il y ait un chantier prospectif des pôles en prévision de développements plus à court ou moyen termes, des pôles d'intérêts patrimoniaux au centre-ville notamment. C'est dans cet esprit notamment qu'on a adopté une résolution d'assemblée générale que vous avez en annexe sur la planification du cœur de la Ville.

610           On a fait des observations sur l'architecture qui est proposée mais on conçoit qu'il y aura du travail qui sera fait. La question qui se posait dans notre esprit, c'est le maintien d'une personnalité pour ce bâtiment de l'immigration, si on le juge intéressant, est-ce que c'est juste un phénomène de plaque ou bien s'il a une personnalité bâtie qui est plus présente. Mais ça, on comprend qu'il y a du travail qui est à venir également.

615           Sur la question de la passerelle, nous, la discussion qu'on a eue à l'interne, notre consensus, c'est qu'on n'est pas favorable avec ça. On a tenté – et jusqu'à date avec un certain succès – de convaincre l'ETS à l'époque qui voulait se faire des passerelles au-dessus de la rue Notre-Dame, de procéder par souterrain ou en utilisant l'espace urbain et on pense que ça ne  
620           serait pas nécessairement un plus pour Montréal que d'avoir cet équipement-là.

          L'idée, dans certains cas, il y a eu des constructions au-dessus de la rue. On pense au centre CDP Capital, qui est quand même un magnifique ajout au patrimoine montréalais, une réalisation exemplaire, mais là, on en parle pas de passerelle, on parle de bâtiment pont avec un  
625           accès public qui est peut-être d'une autre nature.

          En tous les cas, s'il y a une consultation ou un exercice sur une politique sur les passerelles, on souhaiterait que ce soit associé à la révision du Plan d'urbanisme plutôt que laissé au bon gré des arrondissements, Ville-Marie en particulier, et on souhaiterait que ça fasse l'objet  
630           d'un exercice qui est beaucoup plus limpide et transparent mené par l'Office.

          L'expression architecturale, on la conçoit comme étant préliminaire, mais par contre, on souhaiterait que la formule des façades, des grilles qui sont présentées, *a priori*, on se demande où va être notre chère gare Windsor dans ce paysage-là. C'est un élément de très grande  
635           présence et il faut imaginer l'élément cumulatif avec les projets voisins sans créer une masse

uniforme. La diversité est intéressante d'avoir des expressions un petit peu plus audacieuses, on n'a pas d'objection avec ça mais on trouve que peut-être ça gagnerait à mûrir.

640 Dernier élément, c'est la planification du secteur. Ce commentaire nous est venu à partir de l'observation de ce terrain de stationnement qui semble complètement incongru et qui mériterait que la Ville utilise ses pouvoirs. On parlait de McGill College tantôt, la Ville avait à l'époque exercé une certaine autorité pour remembrer, ce n'était pas mû par les meilleures intentions du monde mais on était à une époque lointaine. Aujourd'hui, on peut refaire un projet d'ensemble qui nous semblerait plus intéressant en permettant notamment la répartition des  
645 volumes sur un terrain un peu plus cohérent plutôt que d'avoir ce terrain de stationnement dans le milieu qui présente un risque urbain.

650 Quelqu'un va avoir le droit de construire un truc là et puis on n'est pas sûr qu'on va avoir la même exigence avec ce genre de projet-là. On l'a vu dans d'autres quartiers du centre-ville et c'est une vue d'ensemble sur le grand îlot que je décrivais qui nous semblerait intéressante, ça permettrait aussi peut-être d'envisager une utilité publique pour la coulée qui entoure la bretelle d'autoroute. Est-ce que c'est de l'inclusion de l'art public ou simplement une promenade? Enfin, il y a quelque chose à imaginer à cette échelle-là qui serait certainement bienvenu plutôt que de dire on travaille la rue Saint-Antoine, on l'encadre, puis ce qu'il y a en bas, bon, bien c'est un autre  
655 sujet.

660 Alors c'est dans ce sens-là qu'on a fait cette proposition. Puis vraiment quels sont les outils d'une stratégie de facilitation d'un projet de qualité? Bien, les outils de remembrement pourraient être pertinents dans ce cas-là. Ce n'est pas à nous de les exercer mais il me semble que la réponse des services qui a été donnée à la séance d'information nous a semblé suffisamment encourageante qu'on verrait d'un bon œil qu'au moins ce soit utilisé mais avec un objectif de qualité et probablement même pour permettre de réduire les empiètements dans certains cônes visuels autant que pour une meilleure qualité de l'élément sur la rue Saint-Antoine en bas. C'est notre commentaire.  
665

**LE PRÉSIDENT :**

670 Merci. Moi j'ai quelques qu'est-ce que et je pense monsieur Caouette aussi. D'abord, la question de l'urbanisme et la question de l'ensemble des secteurs. Dans votre mémoire, vous parlez de *Give Peel a chance*. Vous avez parlé, oralement, vous avez parlé de la question directement au sud du projet tel que proposé, mais est-ce que vous avez aussi des idées sur les enjeux dans un secteur un peu plus élargi, notamment les autres sites, dont Cadillac Fairview est le propriétaire?

675 **M. DINU BUMBARU :**

680 Bien, écoutez, on parlait de la rue Peel. Bon, à part le jeu de mots qu'on aime bien propager, qui correspond bien au secteur, vous faites la rue Peel, c'est la rue qui relie la montagne à l'eau, pas nécessairement aux rapides de Lachine, au fleuve, mais à l'eau par le bassin qui est à l'autre bout. Il y a une série de plateaux qui sont en train de prendre de la valeur. On a vu tout le travail qui a été fait, notamment avec les consultants qui sont sur ce projet-là, pour restaurer le Square Dorchester, Place du Canada. Bien, la rue Peel, pour nous, il y a quelque chose à faire.

685 Par contre, la rue Peel n'est pas un axe droit. Il y a un désaxement à l'endroit où était la gare Bonaventure. Donc il faut avoir une perspective de paysage urbain. Et beaucoup d'outils sont en plan à Montréal. On oublie la topographie, on oublie ces vues dynamiques qui arrivent d'un côté puis de l'autre. Les promoteurs ont beaucoup amélioré leurs outils, la Ville a des modèles informatiques.

690 Nous, le point de vue qu'on a, c'est depuis, par exemple, l'intersection de Peel et Notre-Dame, en particulier du côté sud, donc dans un autre arrondissement – et nous on a beaucoup d'intérêt à ce que les démarches d'aménagement soient interarrondissementales, parce qu'à Montréal, on a tendance à renforcer les identités introverties alors que des grands ensembles comme ça touchent tout le monde – mais du côté sud, qu'est-ce qu'on va voir, c'est quoi  
695 l'alignement?

700 Le projet True North et les tours qui ont été réalisées un peu plus vers l'ouest, ce n'est pas très inspirant. Il y a quand même une qualité au niveau des rez-de-chaussée, une animation commerciale, mais au niveau de l'architecture générale, c'est assez peu contributif au paysage urbain. C'est certainement très bon pour la fiscalité municipale mais pour le paysage, ce n'est pas fort.

705 Alors on n'a pas vraiment réfléchi à ce que ça devrait être. Il y a eu toutes sortes d'évocations, des gigantesques entreprises ferroviaires, le terminus d'autobus pour la Rive-Sud voie 2. Peut-être qu'un exercice de planification des abords du Square Chaboillez, parce qu'à notre avis, ce n'est pas juste Saint-Antoine/Peel, ça devrait descendre un petit peu plus bas parce que les bretelles, les accès d'autoroute, on a vu toute la discussion autour du quartier Bonaventure, finalement, on se rend compte qu'il y a des branchements qui mériteraient d'être un petit peu mieux discutés avant et les projets immobiliers vont se faire, on les attend nous.

710 Quand on a perdu l'Hôtel Queen, on s'est dit qu'est-ce que ce sacrifice va nous apporter? Puis là, présentement, tout ce qu'on a, c'est un terrain de stationnement. Alors je pense qu'on n'a pas fait une bonne affaire comme Montréalais en sacrifiant du vrai patrimoine pour avoir du rien du tout à la place.

715 Le projet qui va être là, bien ça serait peut-être une belle occasion d'avoir de l'architecture qui soit un petit peu plus contributive. Mais le sol doit être bien traité. C'est un secteur qui a malheureusement été un peu négligé au niveau de la relation des piétons avec la rue. Il y a énormément de murs inintéressants, il n'y a pas de vie et on ne peut pas imaginer implanter un cœur commercial mais peut-être qu'il y a une autre façon de penser à ça. C'est pour ça qu'on a posé la question des ateliers d'artistes. Ça a été fait dans le cas des Bassins du Nouveau Havre mais il y avait une dynamique puis il y a des discussions en cours. Je pense que ça pourrait être encourageant. J'espère que ça va terminer dans le bon sens. Mais les activités sur rue dans un secteur comme ça, peut-être qu'il y a des fonctions qui ne seraient pas du commercial ordinaire  
720 mais qui pourraient permettre que la promenade le long de Peel et de Saint-Antoine ne soit pas  
725 juste une obligation mais que ça soit aussi une espèce de plaisir de se promener.

**LE PRÉSIDENT :**

730 Vous avez mentionné des problèmes de coordination entre arrondissements. Selon vous, qui devrait faire cette planification?

**M. DINU BUMBARU :**

735 Écoutez, est-ce que le Quartier de l'innovation, c'est un enjeu local ou c'est un enjeu stratégique métropolitain? À partir du moment où on pense à l'enjeu stratégique, tout ce secteur-là, c'est le Quartier de l'innovation. L'ETS, c'est des deux côtés de la rue Notre-Dame, donc qui traverse la frontière d'arrondissement. La rue Peel, c'est un lien entre deux symboles qui appartiennent à tous les quartiers de Montréal. On devrait peut-être avoir une pensée Ville de  
740 Montréal dans un endroit comme ça. Puis les projets qui sont proposés là, ce n'est pas des investissements locaux, c'est des investissements stratégiques. Les promoteurs sont d'une échelle – la gare Windsor, malgré le fait qu'on ait enlevé les chemins de fer transcontinentaux, c'est quand même un équipement majeur.

745 Il y aurait certainement un intérêt pour la Ville de Montréal mais on a observé - peut-être qu'on a mal observé – mais à la séance d'information, on n'a pas vu grand monde parler pour la Ville de Montréal, sinon les services d'habitation. Bon, très bien, mais en termes d'aménagement, il me semble que le Plan d'urbanisme qui est modifié ici, c'est un outil du conseil de la Ville, pas du conseil de l'arrondissement.

750

**LE PRÉSIDENT :**

755 Vous avez évoqué le Stade Molson, résultat de l'arrondissement, vous avez soulevé des problèmes, mais avez-vous des solutions? Est-ce que vous pouvez faire un diagnostic de qu'est-ce qui est arrivé, et quelle erreur et comment est-ce qu'on pourrait éviter cette erreur dans l'avenir?

**M. DINU BUMBARU :**

760 Écoutez, pour le Stade Molson, on aurait peut-être dû installer un viseur en bronze, scellé  
à la bonne hauteur, en disant : « D'ici, la hauteur ne va pas dépasser cet endroit-là. Comme ça, ça  
ne va pas disparaître avec la charrue en hiver puis ça va tenir le coup du chantier. » Et  
probablement qu'on aurait eu le public qui aurait pu vérifier ce qui se passait. Malheureusement,  
avec le Stade Molson, c'est aussi que le système n'était pas assez équipé de mesures exactes  
765 Alors là, la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec, qui étaient les deux contrôleurs des  
hauteurs, puisqu'on est dans le site patrimonial du mont Royal, il semble que les méthodes de  
calculs n'étaient pas assez solides pour des endroits qui sont très sensibles.

On n'est pas simplement dans le champ, on a des problèmes topographiques, il y a des  
770 relations complexes entre le niveau devant l'Hôtel-Dieu, le niveau en bas sur l'avenue du Parc, les  
gradins, c'est des formes obliques, il faut vraiment avoir un équipement un peu sophistiqué. Peut-  
être que ça a été mesuré avant l'arrivée des ordinateurs mais il nous semble que les ordinateurs  
étaient déjà bien installés à Montréal et qu'on aurait peut-être pu s'en servir. On a des services de  
géomatique très performants à la Ville comme des universités, ça aurait été certainement une  
775 bonne chose.

Dans un cas comme celui-ci, les distances sont plus grandes. Entre le mont Royal et le  
fleuve, on n'est pas à la même échelle de proximité. Les obstacles s'inscrivent dans une forêt de  
bâtiments mais peut-être que le belvédère Kondiaronk qu'on utilise comme référence pourrait être  
780 équipé de vérificateurs de hauteur découlant des consultations publiques. C'est une suggestion  
peut-être un petit peu poétique comme ça mais ça donnerait un endroit concret où les gens  
peuvent comprendre c'est quoi les limites de hauteur, parce qu'autrement, ça devient un outil très  
abstrait pour le public.

785 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Caouette, vous avez des questions?

**M. DINU BUMBARU :**

790

Juste peut-être un élément de complément. Par rapport au M sur la montagne, ce que Les amis de la montagne notamment ont découvert, c'est qu'à partir des discussions sur le zonage et les avis publics extrêmement typiquement nébuleux dans leur écriture pour des changements de zonage, les règlements qui ont été adoptés prévoyaient certaines règles, un encadrement, une limitation qui a été interprétée comme une capacité de moduler ou de manipuler sur le terrain les volumes bâtis. Alors on conserve le volume bâti, donc on démolit un bâtiment puis on reprend le volume, puis on peut le recomposer. Mais au moins expliquons ça sur le terrain. On s'en va sur le terrain, on n'est pas capable de comprendre. Les rues avoisinantes n'ont pas d'explication puis là, ça prend des enquêtes pour comprendre quelles sont les méthodes de calculs qui sont employées et qui ont peut-être été inventées à l'occasion d'un projet.

795

800

Alors c'est pour ça qu'on demande que les méthodes soient un petit peu plus claires, avec des objectifs compréhensibles et puis qu'elles soient sur la table avant les travaux. Merci. Excusez-moi.

805

**M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :**

Non, pas de souci. Vous avez mentionné un peu, si j'ai bien compris, des énoncés patrimoniaux non seulement cas par cas, édifice par édifice, mais un peu pour les édifices interreliés finalement. Si je reprends une analogie, pas faire des grappes industrielles mais des grappes architecturales. Je trouvais ça intéressant quand même pour donner un peu un sens, une vie, à un quartier, qui explique pourquoi de la présence et de l'occurrence de certains bâtiments. Ce qui me ramène au bâtiment qui va être conservé, le 1164, du moins en partie, surtout que la façade. Est-ce que vous auriez pensé ou vous auriez vu que le volume comme tel aurait pu être intégré presque dans son entièreté à la nouvelle construction?

810

815

**M. DINU BUMBARU :**

820 Écoutez, on tombe dans les commentaires sur l'architecture en tant que telle. Si c'est un bâtiment qui a une personnalité, on n'est pas des grands partisans du façadisme ou du *partial retention*, il y a toutes sortes de termes plus polis pour décrire ça, on comprend qu'il y aura vraisemblablement de la déconstruction puis de la recomposition dans un cas comme ça. Est-ce que, par exemple, un bâtiment comme celui-ci qui n'a pas juste une façade sur Saint-Antoine mais qui a une façade en profondeur, on voit très bien que les ordres d'architecture sont organisés  
825 autour d'entrée du côté du nord et d'entrée du côté est. Est-ce qu'un pan de verre sur le côté communique l'idée d'un bâtiment à cet endroit-là? T'sais, ça donne l'impression que c'était vraiment juste une façade.

830 Mais on peut faire des commentaires sur l'architecture à cette étape-ci mais si les discussions sur l'architecture sont à venir et que présentement, c'est essentiellement des illustrations d'un parti dans son état actuel de mûrissement, nous on encouragerait surtout à mûrir davantage.

835 Le hasard fait qu'on vient de compléter une table ronde avec des collègues internationaux sur la question de l'intégrité du patrimoine de la période moderne et ce n'est pas juste Place Ville-Marie ou des bâtiments d'architecture moderne, c'est aussi des ensembles associés au ferroviaire – dans ce secteur-ci, c'est ça l'ère moderne à Montréal, c'est le nouveau régime – et on se disait que ce serait intéressant que les éléments construits ne soient pas juste reconnus pour leur valeur architecturale autonome mais pour leur participation à des réseaux de sites. Ce n'est pas toujours  
840 des connexions sous forme de passerelle mais il y a des associations historiques.

845 Est-ce que de garder uniquement une façade sur Saint-Antoine va bien communiquer ça? Est-ce que ce sera traité avec dignité? On a vu ce qui a été fait dans les résidences de l'ETS sur la rue Notre-Dame pour l'ancienne auberge, c'est peut-être impossible d'aller plus loin que ça mais il y a certainement une réflexion sur ce genre de conservation. On est peut-être rendu plus loin que garder juste des façades.

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

850 La réflexion sur les passerelles, vous la voyez au niveau de l'arrondissement ou de façon plus élargie? C'est sûr qu'on peut penser que la plupart des demandes vont se faire dans l'arrondissement central, Ville-Marie, mais c'est une réflexion qui concerne beaucoup de Montréalais finalement. Vous avez mentionné qu'elle pourrait être faite de façon indépendante par l'Office, mais plus que cela?

855

**M. DINU BUMBARU :**

Écoutez, le Plan d'urbanisme, le rapport de l'Office sur le plan de développement vient de sortir hier. Je pense qu'il a été publié. Nous, notre compréhension, c'est qu'éventuellement, il va y avoir une mise à jour du Plan d'urbanisme de 2004 pour son dixième anniversaire. Il me semble que la loi, c'est cinq ans la mise à jour, mais enfin, à Montréal, on a une capacité plus grande, mais à cette occasion-là, est-ce qu'on ne pourrait pas réfléchir à ça? C'est vrai que l'arrondissement Ville-Marie serait la concentration principale mais comme je vous disais, la rue Notre-Dame, c'était l'endroit où, il y a une dizaine d'années, la question des passerelles se posait, puis c'était de chaque bord de la rue Notre-Dame, donc dans un contexte de deux arrondissements.

865

Je reviens à la résolution de notre assemblée. Nous on a évité de s'en tenir uniquement à Ville-Marie. C'est plutôt la notion du cœur de la métropole. Est-ce qu'il y a moyen de créer une zone de planification un peu plus organisée pour ça, où les constructions en hauteur, les fonctions de centralité puis les phénomènes un peu particuliers comme les réseaux souterrains qui, à sa façon, est un élément caractéristique qui pourrait être traité. Qui est responsable du réseau souterrain? Est-ce que c'est juste Ville-Marie ou c'est Montréal? Nous, on a tendance à voir peut-être une réorganisation, un repartage des tâches entre l'arrondissement Ville-Marie et la Ville par rapport aux éléments qui touchent tous les Montréalais.

875

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

Merci.

880

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Une dernière question. Il y a une possibilité d'une troisième tour entre les deux tours proposées, en discussion. Avez-vous des réactions, des idées, des suggestions ou des jugements?

885

**M. DINU BUMBARU :**

Écoutez, est-ce que la densité a besoin d'être sous forme de tour? Si oui, est-ce que c'est des tours tout aussi hautes ou s'il y a une répartition du volume ou de la quantité de construction? Trois tours dans un espace comme ça, ça risque de faire assez serré. C'est sûr qu'avec ce qui a été autorisé entre les rues de la Montagne et la rue Drummond sur René-Lévesque et de la Gauchetière, maintenant des Canadiens, on est dans la figure d'un paquetage d'un petit terrain avec bien des tours. Donc on est dans un nouveau génie du lieu.

890

895

On ne s'est pas vraiment penché là-dessus mais on avait plutôt intérêt est-ce qu'on peut répartir la quantité de développement sur un espace qui serait plus continu le long de Saint-Antoine en intégrant ce terrain-là. La troisième tour dont on parle, on l'a discutée notamment par rapport à certaines craintes qu'on peut avoir sur ce terrain de stationnement. Si le terrain de stationnement n'est pas intégré dans la vue d'ensemble, avec une qualité architecturale et tout ça, on risque de se retrouver avec une construction insignifiante entre deux constructions qui, finalement, auraient été bien négociées, bien traitées. Et ça, ça nous préoccupe davantage que le principe d'avoir une troisième tour. Mais les vues en hauteur, encore là, s'ajoute la question : est-ce qu'on peut faire confiance aux mécanismes de contrôle? On n'est pas encore sûr là-dessus.

900

905

**LE PRÉSIDENT :**

910 Pour continuer la question, parce qu'à la soirée d'information, on a appris qu'il y a une possibilité – en ce moment, il n'y a aucune discussion entre le propriétaire de ce troisième terrain et Cadillac Fairview – mais si jamais ça arrive que Cadillac Fairview l'achèterait, ça serait architecturalement intégré mais il y aurait une troisième tour...

**M. DINU BUMBARU :**

915 Une tour, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

920 ... selon le promoteur. Quelle serait votre réaction si la qualité de l'architecture était acceptable, vous n'auriez pas de commentaire?,

**M. DINU BUMBARU :**

925 À date, notre crainte était plutôt sur la qualité de cette insertion et sur la hauteur. On a toujours cette préoccupation. Celle qui est dans l'axe de la Tour des Canadiens, elle est déjà dissimulée depuis la montagne, mais les autres, il y a un empiètement, puis on n'a pas toutes les assurances sur le calcul des hauteurs. Avec le 120 mètres, bien, on établit une barre qui est finalement très élevée alors qu'on sent qu'on est dans un secteur où on aurait besoin peut-être d'un peu plus de raffinement. Alors est-ce que ce raffinement va être fait? Comment est-ce qu'on  
930 va le savoir? Notre expérience, c'est que le projet va être en chantier puis on va découvrir la hauteur une fois qu'il sera fini.

935 On a déjà vécu ça au coin de Parc et Pins. Je peux vous dire que ce n'est pas très réjouissant d'apprendre ça et peut-être qu'il y a des mécanismes d'information, je ne sais pas comment ça va se faire, on n'a pas regardé toute la séquence, mais déjà, c'est satisfaisant que le

PPCMOI soit un petit peu plus repoussé dans le temps. Ça permettra de comprendre mieux ce qui s'en vient.

**LE PRÉSIDENT :**

940

Merci, Monsieur.

**M. DINU BUMBARU :**

945

Avec plaisir. Bonne soirée!

**LE PRÉSIDENT :**

950

Alors il y a monsieur André Poulin de Destination centre-ville. Bonsoir, Monsieur!

**M. ANDRÉ POULIN :**

955

Merci de nous recevoir et de nous permettre d'échanger quelques mots avec vous. Comme vous disiez en introduction, on ne lira pas notre document mais on va plutôt le résumer et on va changer de registre, en ce sens que je suis pas mal moins spécialisé dans le domaine que vos deux interlocuteurs précédents.

960

Alors Destination Centre-ville, nous sommes une organisation qui regroupe plus de 8 000 entreprises dans le centre des affaires de Montréal. Ces 8 000 entreprises emploient plus de 300 000 personnes qui viennent au centre-ville à tous les jours pour travailler sur ce territoire et l'ensemble des gens qui viennent sur le territoire à chaque jour, c'est autour de 500 000.

965

Ce que nous faisons avec les cotisations que nous versent nos membres, c'est essentiellement d'essayer d'animer, d'égayer, de rendre le centre-ville agréable, d'améliorer la qualité de vie de tous ceux qui fréquentent le centre-ville pour que ce soit un centre-ville qui soit vivant et vibrant.

970 Pour ça, on a différentes activités dont entre autres une équipe de nettoyage qui nettoie le centre-ville à tous les jours, 365 jours par année. Et nous sommes particulièrement fiers de mentionner que cette équipe est essentiellement composée de gens qui ne trouveraient pas de travail autrement si on n'avait pas fait l'effort de prendre une orientation vraiment d'aider les personnes dans le besoin à avoir du travail. Et on a un assez bon taux de succès pour faire de la réinsertion sociale avec cette équipe.

975 Bien sûr que pour nous, tout le projet de développement, du moment qu'il est de qualité, est bienvenu. On sait que le centre-ville offre encore beaucoup d'espaces pour construire et malheureusement, on n'a pas eu d'investissement pendant une quinzaine d'années et depuis quelques années finalement, on a des promoteurs qui sont prêts à venir investir. On a eu beaucoup de tours résidentielles et on apprécie le fait d'avoir des tours résidentielles pour augmenter la population qui va résider mais aussi de favoriser du logement pour les travailleurs  
980 du centre-ville.

985 On a beaucoup critiqué pendant longtemps que nos travailleurs s'en vont demeurer sur la Rive-Sud, sur la couronne soit sud, soit nord, soit dans l'ouest de l'île, mais si on ne leur fournit pas de logement, ça va se poursuivre. Alors on est heureux de voir que finalement, il y a des logements qui se construisent et on accueille très favorablement le projet qui nous est soumis pour consultation.

990 Nous, qui ne sommes pas des spécialistes en termes de plan d'urbanisme et d'architecture, le fait qu'on demande plus d'étages et qu'on déroge au Plan d'urbanisme, ne nous préoccupe pas énormément. Ce qui nous préoccupe le plus, c'est la qualité. On veut de la construction mais de la construction de qualité. Ce que nous avons vu et surtout l'architecte au dossier duquel on a vu d'autres projets qui ont été faits au centre-ville, notamment le Séville, nous rassure. On ne peut pas analyser tout ça comme le font les spécialistes mais quand on sait qu'un architecte qui est au dossier a fait le Séville et que le Séville finalement a réglé un problème de terrain vacant qui était là depuis, je pense, 30-40 ans, et qu'on voit le résultat, tout s'est vendu  
995 rapidement, tout est habité maintenant, alors on a le même espoir pour ce nouveau projet qui nous est annoncé.

1000 Pour nous, c'est un des principaux facteurs, le fait qu'on offre des unités de logement  
additionnelles au centre-ville et là, on nous annonce deux phases et possiblement d'autres par la  
suite. Le promoteur est très sérieux. Il a déjà deux tours en construction sur René-Lévesque et à  
côté, tout près du Centre Bell, c'est encourageant de voir ce genre de promoteur. Bien sûr,  
Cadillac Fairview est là depuis longtemps, monsieur Bumbaru faisait allusion à McGill College sur  
lequel ils ont été très actifs, ils nous ont délaissés pendant un certain nombre d'années pour aller  
investir ailleurs et notamment les centres commerciaux à l'extérieur de Montréal, on est très  
1005 heureux qu'ils reviennent à Montréal et qu'ils nous développent ce qui est encore à développer au  
centre-ville.

1010 D'après ce qu'on a vu aussi – malheureusement, on n'était pas à la présentation mais on  
a vu les documents qui ont été déposés – on est heureux de voir le réaménagement du domaine  
public, l'intégration d'une partie du patrimoine, oui, mais est-ce vraiment nécessaire? Un peu  
comme disait monsieur Bumbaru avant moi, de garder des façades, qu'est-ce que ça donne?  
Mais si le promoteur le souhaite, on ne peut pas l'empêcher mais on est contre en général le fait  
de donner trop de contraintes au promoteur. Celui-ci semble être d'accord pour faire ça, mais si  
on peut laisser un message général pour la suite, si on met trop de contraintes à nos promoteurs  
1015 immobiliers, bien ils vont construire ailleurs puis le centre-ville va demeurer moins développé  
comme il l'a été, négligé, pendant très longtemps.

1020 On voit aussi qu'ils sont préoccupés d'un plan de circulation pour s'assurer que la  
circulation soit refaite dans le secteur. On a noté l'élargissement des trottoirs, ce qui est bien.  
Nous, on est pour un centre-ville où est-ce que c'est plus facile pour les piétons mais pour ça, ça  
nous prend des piétons; pour avoir des piétons, ça ne nous prend pas seulement des travailleurs  
mais aussi des résidents.

1025 On se réfère, nous, souvent à New York. Bien sûr qu'on n'a pas la taille de New York  
mais c'est un beau modèle de ville où le travail se situe au centre-ville dans des tours à bureaux  
mais aussi les résidents se trouvent au centre-ville dans des tours résidentielles et un complète  
l'autre, c'est-à-dire que les résidents de New York vont travailler à pied, rentrent à la maison, ils  
ont toutes les commodités soit pour leurs commerces mais aussi pour le restaurant, tout ça. Tout

1030 se fait beaucoup à pied, en transport collectif et c'est un peu le rêve que nous avons pour le centre-ville de Montréal et on trouve que ce projet contribue à réaliser ce rêve-là.

Alors c'est bref mais voilà l'essentiel de nos commentaires. Si vous avez des questions, ça nous fera plaisir.

1035 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, merci, nous avons des questions. Madame Lescop d'abord.

1040 **Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1045 Oui, j'ai une question, Monsieur Poulin. Vous dites que votre organisme est très heureux de voir des tours résidentielles se construire de façon à ce que les travailleurs du centre-ville puissent habiter à une distance raisonnable de leur travail. Maintenant, est-ce que vous croyez que ces tours résidentielles, que les logements dans ces tours résidentielles vont permettre à des travailleurs de revenus moyens, de revenus modestes et avec des enfants, d'y habiter? Est-ce que vous croyez que ces tours conviennent à cette catégorie de travailleurs qui constitue quand même une majorité importante. Ce ne sont pas rien que des célibataires ou des gens à très hauts revenus qui travaillent au centre-ville.

1050 **M. ANDRÉ POULIN :**

1055 Oui. Mais les statistiques qui sont de plus en plus étonnantes mais c'est quand même ça. Le changement social nous indique que plus de 50 % des ménages sont composés d'une personne seule. Alors c'est bon de toujours penser à notre modèle, mes parents où est-ce qu'il y avait deux adultes et quatre enfants par ménage, mais notre société aujourd'hui se modifie, a changé énormément, je pense que c'est particulièrement les plus jeunes mais aussi les professionnels qui se retrouvent en ménage mais seuls.

1060 On indique aussi dans ces statistiques qui décrivent la démographie d'aujourd'hui qu'il y a beaucoup de couples maintenant qui ont chacun leur appartement. Alors ils sont en couple mais ils vivent dans leur appartement. Alors d'avoir des promoteurs qui visent ce marché-là, nous on est tout à fait à l'aise avec ça. Et je pense que c'est aussi le profil de beaucoup de travailleurs qu'on a au centre-ville, des travailleurs qui sont dans les bureaux professionnels, soient d'avocats, de comptables, d'actuares, mais aussi dans tous les sièges sociaux.

1065 Vous parlez de logement abordable et d'habitation abordable. Les plus hauts revenus qu'on retrouve au Québec sont situés dans le secteur du centre des affaires de Montréal. Alors il faut aussi prévoir du logement pour eux, puis on est tout à fait disposés à accueillir les gens qui présentement sont dans l'ouest de l'île, sont à Westmount, sont à Ville Mont-Royal, sont à Saint-Lambert, parce que ces plus hauts revenus qui travaillent au centre-ville demeurent dans ces arrondissements-là ou dans ces banlieues-là. Alors de leur offrir des habitations tout près de leur travail, on est bien à l'aise. Je ne sais pas si je réponde à votre question?

1070 On pense, on continue à penser que ce n'est pas un endroit dans les l'hyper centre, dans le centre des affaires, pour élever des familles. Alors je ne pense pas, moi, personnellement, qu'on devrait concevoir des tours pour des familles dans les l'hyper centre. Que ces familles continuent à être dans le quartier Rosemont, dans le quartier Petite-Patrie, tout ça, je trouve ça tout à fait correct et on n'est pas obligé de les envoyer à Laval ou à Saint-Bruno. Ils peuvent être dans l'île de Montréal mais peut-être pas dans les hyper centre ici, si les jeunes veulent une famille. Mais comme je vous dis, plus de 50 % des ménages sont composés d'une personne seule.

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1085 C'est cette clientèle-là que les tours d'habitation visent finalement.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1090 Je pense que ce projet-là, d'après ce que j'en sais, oui. Par ailleurs, il y a d'autres projets  
d'habitation au centre qui visent d'autres types de revenus. J'ai parlé plus tôt du projet du Séville.  
Mais le projet du Séville, c'était des unités beaucoup plus abordables et c'est vendu rapidement  
aussi mais pas à la même clientèle, une clientèle plus que vous mentionnez, que vous faisiez  
1095 référence dans votre question. Alors il y a différents projets, puis c'est correct. Les uns se  
complètent les uns avec les autres. Mais je pense qu'on ne doit pas mélanger dans le même  
projet d'avoir des étages pour bas revenus, moyens revenus puis hauts revenus. Ça ne  
fonctionne pas ça.

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1100 D'accord.

**LE PRÉSIDENT :**

1105 Je vais vous poser la même question que la dernière question que j'ai posée à monsieur  
Bumbaru mais je vais vous donner un peu de *background* parce que vous n'étiez pas à la soirée  
d'information. Ce qui arrive, c'est qu'il y a deux terrains en question, dont le propriétaire est  
Cadillac Fairview mais il y a un troisième terrain entre les deux dont le propriétaire, c'est quelqu'un  
d'autre. Et selon si le conseil municipal adopte le changement au Plan d'urbanisme,  
éventuellement, avec la procédure du conseil d'arrondissement, une troisième tour pourrait être  
1110 construite entre les deux. Est-ce que votre organisme a une réaction à ça? Le chiffre qui a été  
mentionné à la soirée d'information, que ça serait une vingtaine d'étages.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1115 Comme dirait un politicien, c'est une question hypothétique.

**LE PRÉSIDENT :**

1120 Oui, mais vous allez être d'accord avec moi que tout propriétaire qui pourrait construire, tôt ou tard, ça arrive.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1125 Oui et je ne connais pas le propriétaire en question mais s'il n'a pas l'expérience qu'a le propriétaire dont on parle aujourd'hui qui est Cadillac Fairview, il est peu réaliste qu'il passe à l'acte et construise lui-même. Probablement qu'il vendra son terrain et profitera du changement de zonage pour faire un profit plus élevé. Mais je ne le connais pas le propriétaire.

**LE PRÉSIDENT :**

1130 Peu importe qui est propriétaire. La construction d'une troisième tour, est-ce que votre organisme a une réaction? Est-ce que ça serait positif, négatif pour le centre-ville?

**M. ANDRÉ POULIN :**

1135 Bien, ce que nous avons vu jusqu'à maintenant, on préfère la poursuite du projet avec la phase 3, la phase 4, plutôt que d'aller installer quelque chose qui ne s'intègre pas à l'ensemble. Parce que là, de toute évidence, il y a un plan d'ensemble pour tout le territoire qui est conçu par Cadillac Fairview et avec lequel ils avancent mais si quelqu'un d'autre a gardé une enclave là-dedans et puis qu'il veut aller construire quelque chose, je pense que c'est délicat et, selon moi, si  
1140 j'étais Cadillac Fairview, j'essaierais de m'entendre avec ce propriétaire-là pour s'assurer que ça s'intègre à l'ensemble. C'est une question...

**LE PRÉSIDENT :**

1145 Pour avoir plus cohérent.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1150 Tout à fait. Tout à fait. Il faut que ce soit cohérent, sinon ça va être assez désagréable  
comme point de vue.

**LE PRÉSIDENT :**

1155 Merci. Madame Lescop?

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1160 C'est sur la passerelle. Dans votre mémoire, vous semblez favorable à la passerelle. Est-  
ce que vous pouvez nous en expliquer les raisons?

**M. ANDRÉ POULIN :**

1165 Est-ce qu'on peut modifier un peu compte tenu parce que c'est ça le fait de venir  
présenter. On a un atout, puis on est favorable, mais je ne sais pas à quel point c'est possible de  
se raccrocher au souterrain plutôt qu'une passerelle, parce qu'on a un atout unique à Montréal,  
c'est notre souterrain, et si c'était possible que l'immeuble se rattache par le souterrain plutôt que  
par une passerelle, je pense que ça serait préférable au niveau du look, de la vue d'ensemble.  
1170 Parce que la passerelle semble plutôt basse et dans certaines villes, ils ont des passerelles mais  
elles sont hautes. Ici, elle est plutôt basse et à cette hauteur-là, si on pouvait plutôt aller au  
souterrain, je pense que ça serait un plus pour le projet.

1175 Mais on a commenté ce qui nous était présenté. C'est pour ça qu'on se dit favorable. On  
ne veut pas nuire, on ne veut pas que le promoteur dise : « Bon, il y a trop d'arguments contre  
notre projet, on va aller le faire ailleurs. » On est prêt à lui donner des chances mais s'il pouvait  
considérer le fait de se connecter via le souterrain, je pense que ça serait un plus pour tout le  
monde et pour lui aussi, parce que toutes les tours à Montréal qui sont connectées via le  
souterrain, ça les rehausse dans leur cote de qualité, si on veut.

**LE PRÉSIDENT :**

1180

Merci, Monsieur.

**M. ANDRÉ POULIN :**

1185

Avec plaisir.

**LE PRÉSIDENT :**

1190

Monsieur Éric Michaud de Habiter Ville-Marie. Bonsoir, Monsieur!

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1195

Bonsoir! Dans un premier temps, je vous remercie de nous donner l'occasion de nous exprimer sur le projet. Je vais vous présenter rapidement – j'ai un PowerPoint – donc je vais vous présenter rapidement un résumé de notre mémoire.

1200

Je m'appelle Éric Michaud, je suis du Comité logement Ville-Marie. J'assure la coordination d'Habiter Ville-Marie qui est une table de concertation en logements qui regroupe une douzaine d'organismes communautaires, publics et tables de concertation qui interviennent dans l'arrondissement Ville-Marie et dont l'objectif est entre autres de susciter et promouvoir le développement du logement social au centre-ville pour répondre entre autres aux besoins sociaux et aux besoins des travailleurs à faibles et modestes revenus du centre-ville.

1205

Donc il y a une douzaine de membres actifs, à peu près six ou sept membres de soutien à la table. La liste est là. Il y a entre autres des groupes de ressources techniques. J'ai parlé un peu de l'ensemble des membres.

Là, la concertation, on a fait une démarche de planification qui s'est étalée sur à peu près deux ans, entre 2009 et 2011 pour produire un plan de développement du logement social et

1210 communautaire dans l'arrondissement qui comprenait à la fois une évaluation des besoins  
populationnels, également un portrait des différents quartiers de l'arrondissement Peter-McGill, le  
quartier Saint-Jacques, en fait les trois districts : Sainte-Marie, Saint-Jacques, Peter-McGill.  
Également une analyse du potentiel de développement, les principaux leviers de développement  
qu'on avait à notre disposition; et une analyse des conditions de réalisation.

1215 Également, on a produit par la suite des cartes pour chacun des territoires où on ciblait  
des sites potentiels pour le développement de projets et sur lesquels on travaille pour présenter  
des projets.

1220 Les objectifs généraux du plan. D'une part, c'est développer un centre-ville habité en  
favorisant la mixité sociale. Également, maintenir les populations locales en place, parce  
qu'évidemment, un certain mode de développement peut conduire à expulser les citoyens des  
quartiers de leur quartier. Favoriser la rétention et l'établissement de familles. Optimiser les  
impacts positifs des grands projets immobiliers autant publics que privés pour améliorer les  
1225 conditions de vie des résidents.

Les objectifs spécifiques. Sensibiliser et mobiliser la population. Identifier des mesures,  
outils et projets spécifiques pour le centre-ville. Réaliser un portrait des besoins. Et évaluer le  
potentiel de développement de logements dans les différents quartiers. Ça, ça s'est concrétisé,  
1230 comme je disais tout à l'heure, par la production de cartes et l'identification de sites pour le  
développement de projets.

Là, je vais vous présenter quelques cartes qui illustrent un peu. On a mis sous forme de  
carte certains éléments de notre analyse territoriale. Là, c'est une carte qui montre l'ensemble –  
1235 en fait, les quartiers centraux de Montréal avec les densités de population. Ça nous permet de voir  
que le centre-ville, même si on dit que Montréal a un centre-ville habité, quand même la densité  
au centre-centre est assez faible, puis que c'est surtout dans l'est qu'il y a une certaine densité, le  
nord-est en fait, et également dans l'extrême ouest qu'on a une densité de population dans Ville-  
Marie.

1240

Ça, c'est un peu le portrait de tous les noms, de tous les quartiers qui composent la trame du centre-ville et de toutes les identités, en fait, des différents secteurs qui ont pignon sur rue dans l'arrondissement, ou en tout cas, quelques-uns.

1245 Ici, ce qu'on voit ici, c'est le quartier Peter-McGill avec le tracé en bleu, c'est le tracé du Programme particulier d'urbanisme des Grands Jardins qui avait fait l'objet d'une adoption il y a quelques années par l'arrondissement Ville-Marie. Et on voit le projet Cadillac Fairview au sud-est, le secteur en beige.

1250 Peut-être avant, montrer que dans le quartier du PPU des Grands Jardins, on avait ciblé entre autres l'Hôpital de Montréal pour enfants, ainsi que le secteur aux alentours, ainsi que le secteur Concordia comme des sites qui pouvaient donner lieu à du développement pour des projets de logements sociaux.

1255 Ici, cette carte-là illustre un peu la proportion des ménages consacrant 30 % de leurs revenus à se loger, qui est un peu un seuil qui permet d'identifier des besoins en matière de logement. Donc on voit quand même que, d'une part, la population de l'arrondissement est composée à plus des trois quarts de locataires et que dans pas mal l'ensemble du territoire, le pourcentage de ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus est assez élevé, dans  
1260 l'ouest, entre autres parce que les loyers sont pas mal plus élevés que la moyenne montréalaise, dans l'est parce que les revenus sont assez bas.

Si on regarde une carte qui illustre un peu la défavorisation matérielle des différentes populations sur le territoire, on se rend compte que là, la défavorisation matérielle est plus  
1265 concentrée à l'est. La défavorisation matérielle, comme la légende l'illustre, c'est un mélange de revenus, de scolarité et également de taux d'emploi dans la population qui permet d'identifier où il y a davantage de besoins. On voit donc que dans l'ouest, les taux de défavorisation sont beaucoup moindres.

1270 Cette carte-ci illustre les projets de logements sociaux sur le territoire. Quand on parle de logement social, on parle autant de HLM géré par l'Office municipal d'habitation que de

1275

coopératives d'habitation, que d'OSBL d'habitation. Également, il y a les maisons de chambres qui sont illustrées sur cette carte-là aussi. On les a illustrées de couleur différente mais ce qu'on remarque, c'est qu'évidemment, une grande proportion des logements sociaux dans l'arrondissement sont concentrés dans la partie est et qu'il y en a très peu dans la partie ouest.

1280

Maintenant, la proportion d'enfants de 14 ans et moins. On se rend compte que l'arrondissement Ville-Marie est un territoire où il n'y a pas beaucoup d'enfants de façon générale. Et le quartier où il y a le plus d'enfants, c'est le quartier Sainte-Marie. On voit également dans le milieu de la carte, le secteur des Habitations Jeanne-Mance. Donc en îlot, il y a près de 800 logements HLM; là, il y a une forte proportion de familles avec enfants et également, dans la partie ouest, aux alentours du projet à l'étude puis également un peu plus au nord, on voit qu'il y a des secteurs où il y a quand même plusieurs familles avec enfants.

1285

Au niveau des établissements scolaires maintenant. On a identifié une carte avec les écoles primaires, secondaires, cégeps, adultes. Cependant, au niveau des écoles primaires, secondaires, il n'y a aucune école. Toutes les écoles primaires et secondaires publiques sont concentrées dans l'est, dans le secteur Sainte-Marie. Il n'y en a aucune ni dans Saint-Jacques ni dans Peter-McGill. C'est des écoles privées. Et il y a également quatre institutions d'enseignement supérieur : l'UQÀM, McGill, Concordia et l'ETS.

1290

1295

Maintenant, au niveau de la Stratégie d'inclusion, présenter rapidement. La Stratégie d'inclusion a été adoptée en 2005 par la Ville de Montréal. Elle visait deux cibles : 15 % de logements sociaux et communautaires; 15 % de logement abordable d'initiative privée. En 2012, la Ville a aussi mis sur pied un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion qui permettait aux promoteurs de contribuer financièrement dans le cas où l'inclusion sur site n'était pas possible.

**LE PRÉSIDENT :**

1300

Monsieur Michaud, vous avez déjà passé dix minutes et vous n'êtes pas arrivé au projet. Alors comme chacun des commissaires, nous avons des questions qu'on veut vous poser après

avoir lu votre mémoire, pourriez-vous au moins avancer à vos recommandations pour le projet que nous discutons ce soir et après, nous allons vous poser des questions.

1305 **M. ÉRIC MICHAUD :**

O.K. Juste quand même...

1310 **LE PRÉSIDENT :**

Une phrase.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1315 Une phrase. Qu'entre 2003 et 2013, il y a 3 200 nouvelles unités d'habitation qui ont été construites, dont 42 logements sociaux pour 1.3 % du total. Ce qui montre que la stratégie n'a pas eu...

1320 **LE PRÉSIDENT :**

Une phrase.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1325 ... n'a pas réussi à...

**LE PRÉSIDENT :**

1330 Une phrase, Monsieur, s'il vous plaît.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1335 Donc le projet Cadillac Fairview, je vous présente ici les phases, la phase 1, la Tour des Canadiens; 2, le projet à l'étude; et les sites 3 et 4. Le projet de la rue Saint-Antoine, le promoteur a dit qu'il allait contribuer au fonds de contribution.

1340 Maintenant, au niveau des recommandations, on recommande que la Ville entreprenne les démarches nécessaires afin de fournir une compensation foncière et non pas financière. On pense que le promoteur a assez de terrain pour le faire.

1345 Que, le cas échéant, l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site soit démontrée. Qu'advenant l'impossibilité de fournir une compensation foncière à proximité du site, le promoteur verse au fonds une somme dont le montant sera calculé en fonction des phases 1 et 2 du projet – quand je parle des phases 1 et 2, je parle de la Tour des Canadiens et des deux tours à l'étude présentement étant donné que la Tour des Canadiens avait été soustraite à l'application de la stratégie en 2011 – en considérant aussi la valeur réelle des terrains dans le secteur, parce que ce qu'on a l'impression, c'est que la formule de calcul ne considère pas toujours à sa juste valeur les terrains dans le secteur où les projets sont réalisés.

1350 Que le montant versé au fonds par le promoteur Cadillac Fairview soit utilisé pour la réalisation d'un projet dans Peter-McGill.

1355 Aussi, au niveau de la formule de calcul, j'aimerais juste ajouter que ce qu'on recommande, nous, c'est un peu la même formule que la formule appliquée par l'arrondissement du Sud-Ouest, c'est-à-dire que si on doit passer absolument par une contribution financière, que cette contribution financière là représente un pourcentage plus élevé que le 15 %. En fait, l'arrondissement du Sud-Ouest, pour une contribution sur site, demande 15 %; une contribution hors site, 17.6; et une contribution financière 20 %.

1360 Que la Stratégie d'inclusion soit éventuellement appliquée aux phases ultérieures du projet.

1365 Que la Ville, en collaboration avec le milieu, identifie le plus rapidement possible un ou plusieurs sites où des projets de logements sociaux pourraient être développés et que la Ville de Montréal poursuive ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin de rendre obligatoire l'inclusion de logements sociaux. Il y a un projet de loi qui a été élaboré en ce sens il y a un peu plus de deux ans mais qui est, pour l'instant, sur les tablettes ou sur la voie de garage.

**LE PRÉSIDENT :**

1370 Merci. Monsieur Caouette, est-ce que vous voulez commencer?

**M. JEAN CAOUCETTE, commissaire :**

1375 Oui. Je vais référer à votre mémoire que vous avez déposé. À la page 5, dans le thème le point 3.2 *Conclusion*, à peu près vers les deux tiers de ce paragraphe : « *Peter McGill ne dispose pas par ailleurs d'écoles primaires ou secondaires publiques à vocation locale.* » Ça cadre un peu avec le tableau que vous avez présenté, un des tableaux que vous avez présentés par rapport à la présence ou l'absence d'écoles primaires et secondaires dans ce secteur-là. Mais en fait, j'ai deux questions par rapport à ça.

1380 Est-ce que donc ce constat-là – oui, on le constate – mais le besoin, par contre, est-il – dans la mesure où vous avez un autre tableau qui mentionnait la quasi-absence d'enfants aussi – est-ce que vous avez travaillé avec la commission scolaire pour identifier le besoin comme quoi il y avait une quantité minimale d'enfants qui pourraient occuper ou justifier une école primaire ou secondaire? Donc est-ce qu'il y a eu un travail de concertation qui a été fait pour soutenir cette phrase-là?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1390 Pour soutenir la – attendez un petit peu – pour soutenir quelle phrase?

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

1395 Bien, quand vous dites que Peter-McGill ne dispose pas, par ailleurs, d'écoles primaires ou secondaires.

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1400 Oui.

**M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

1405 Mais est-ce qu'il y a besoin? Enfin, est-ce que c'est vous qui estimez qu'il y a besoin d'une école primaire ou secondaire ou c'est vous et la commission scolaire?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1410 Il y a la table de concertation Peter-McGill qui regroupe des citoyens, des institutions, des organismes du quartier, qui demande depuis plusieurs années une école primaire dans le quartier, une école publique, l'installation d'une école publique. Je ne sais pas que – ça, il faudrait leur demander à eux. Nous, on travaille sur le dossier du logement principalement mais je sais qu'il y a eu un certain démarchage de fait mais je ne sais pas de quelle nature, s'ils ont approché la commission scolaire.

1415 Ce qui est certain, c'est que c'est l'œuf ou la poule. C'est-à-dire qu'il n'y a pas d'école, ça n'attire pas les enfants. Il y a un certain nombre de familles mais souvent avec des enfants d'âge préscolaire. Dès qu'ils atteignent l'âge scolaire, ils quittent. Et c'est sûr que tant qu'on ne prend pas une mesure pour les retenir en leur offrant des logements adéquats et de bonne dimension, des services qui vont avec, il n'y en aura pas de familles qui s'établiront là. Et on craint une  
1420 espèce de cratère qui va – dans le Centre-Sud aussi, au cours des dernières années, il y a plusieurs écoles – pas au cours des toutes dernières années mais il y a plusieurs écoles qui ont

fermé, si bien que c'est juste dans la partie est qu'il en demeure. Et là, la population de ces écoles-là diminue aussi pour toutes sortes de raisons.

1425 **M. JEAN CAOUETTE, commissaire :**

En fait, il y a plusieurs de ces écoles-là qui ont été transformées en coopératives d'habitation incidemment, dans le Centre-Sud.

1430 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Il y en a peut-être une ou deux. Il y a des centres communautaires aussi, la Cinémathèque, je pense, exactement.

1435 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Caouette. Vous avez mentionné, Monsieur Michaud, vous avez fait une argumentation que la Ville s'adresse à Québec pour adopter un projet de loi. J'imagine que vous faites référence à un amendement à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

1440

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Hmm, hmm.

1445 **LE PRÉSIDENT :**

Qu'est-ce que vos organismes – parce que vous représentez ce soir plusieurs organismes – est-ce que vous, vous êtes allé à Québec pour demander ces amendements?

1450 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

1455 Et est-ce que c'est un dossier prioritaire pour vous? Parce que ce n'est pas la première fois que vous êtes venu à une consultation dont je faisais partie de la commission. Dans vos priorités adressées à Québec, est-ce que ça fait partie de vos stratégies prioritaires ou est-ce que pour vous, c'est plutôt la Ville qui est votre interlocuteur principal?

1460 **M. ÉRIC MICHAUD :**

C'est-à-dire que compte tenu de nos ressources, on travaille davantage au niveau local. C'est sûr qu'on est avant tout un organisme local et donc notre interlocuteur principal à ce titre-là, c'est le gouvernement local, donc le municipal. Mais il est certain que si on avait davantage de ressources, on mettrait davantage de pression sur Québec parce que c'est un enjeu qu'on trouve très important.

**LE PRÉSIDENT :**

1470 Et à chaque fois, la Ville, lorsque vous posez ce genre de questions en soirée d'information, la Ville vous répond toujours que : « Nous sommes limités. La Stratégie d'inclusion n'est que facultative parce que la loi ne nous permet pas de faire plus. »

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1475 Mais ce qu'on constate par ailleurs, c'est que dépendamment des arrondissements, il y a des arrondissements qui ont davantage – disons que malgré le caractère incitatif de l'instrument, il y a des arrondissements qui parviennent à l'appliquer de façon plus ou moins rigoureuse. Et dans le cas de Ville-Marie en particulier, l'application est surtout dans la partie ouest, avec les chiffres que j'ai présentés tout à l'heure, il y a définitivement un manque de – en tout cas, la volonté ne semblait pas très forte.

**LE PRÉSIDENT :**

1485 Et avez-vous imaginé...

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1490 Entre autres, dans le Sud-Ouest – excusez-moi – dans le Sud-Ouest, si je ne me trompe pas, la Stratégie s'applique à tous les projets, qu'ils soient dérogatoires aux règlements ou pas, en haut d'un certain nombre d'unités. Et on baissait aussi la limite du 200 unités. Et comme je le disais, ils ont appliqué des pourcentages différents, dépendamment de si c'est de l'inclusion sur site, hors-site ou une compensation foncière. Ce qui incite quand même autant que possible à réaliser des projets sur le terrain.

1495

**LE PRÉSIDENT :**

1500 Et le projet de loi pour l'amendement de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est tombé avec le changement du gouvernement libéral au Parti Québécois. Avez-vous imaginé ou envisagé à chercher un amendement à la Charte de la Ville de Montréal pour que la ville métropole ait des pouvoirs différents que le reste des autres municipalités québécoises?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1505 Ce n'est pas quelque chose qu'on a étudié, non. Ça pourrait effectivement – il y a quelqu'un qui m'en a parlé récemment, qui m'a dit que ça pourrait être une avenue mais on n'a pas eu le temps d'exploiter ça.

**LE PRÉSIDENT :**

1510

Madame Lescop, vous avez des questions?

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1515 Oui, j'avais une question sur la contribution foncière. Vous voulez que l'arrondissement négocie avec le promoteur pour qu'il fasse une contribution foncière. Je voulais savoir, est-ce que vous avez des exemples de projets où une contribution – dans Ville-Marie ou peut-être dans Peter-McGill – où une contribution foncière a été accordée, a été offerte par le promoteur dans le cadre d'un projet?

1520

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, dans le cadre de – en fait, il y a un certain nombre d'années, ce n'était pas dans le cadre de la Stratégie d'inclusion parce qu'elle n'était pas encore en place mais dans le développement de Faubourg Québec, dans le Centre-Sud, pas dans Peter-McGill évidemment parce qu'il s'est développé tellement peu de – mais dans le cadre du projet Faubourg Québec, à l'époque, il avait été convenu qu'une partie des logements, il y avait eu une entente avec la Ville de Montréal, un pourcentage des logements étaient sociaux, allaient être développés sur le site et une autre partie à l'extérieur. Et avec des pourcentages différents. C'est ça. Et c'est les logements sur site qui se sont développés à la fin.

1530

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

Et d'après vous, est-ce qu'il y a des éléments déterminants qui ont joué en faveur ou dans l'accord que le promoteur a fait de donner une contribution foncière. Est-ce qu'il y a des facteurs qui ont...

1535

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Malheureusement, je n'étais pas là à l'époque où ça s'est négocié, non. Je n'ai pas étudié la question.

1540

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1545           Parce que comment pensez-vous que la Ville et quels sont les moyens, quelle est la marge de manœuvre, comment la Ville peut-elle arriver à convaincre un promoteur de faire une contribution foncière? Est-ce qu'il y a des éléments qu'elle peut faire valoir au promoteur qui pourraient l'inciter à faire...

1550           **M. ÉRIC MICHAUD :**

              Bien, dans le cas qui nous occupe, on autorise quand même une augmentation des densités importante. Donc il y a quand même une plus-value au terrain qui est apportée. C'est un argument, à notre avis. Puis également, peut-être la responsabilité sociale de l'entreprise qui peut être un autre argument pour contribuer à la réalisation de projets mixtes et complets.

**LE PRÉSIDENT :**

1560           J'ai oublié de vous poser une question. Vous avez mentionné dans vos recommandations, vous faites allusion que le calcul pour la Stratégie devrait inclure les logements construits dans la Tour des Canadiens qui a été exemptée de la Stratégie. Est-ce que vous avez une idée pourquoi ce projet-là n'était pas assujetti à ces exigences?

**M. ÉRIC MICHAUD :**

1565           Bien, d'une part, la loi sur l'Office, il n'y a pas eu de consultation publique en bonne et due forme sur ce projet-là. Ça avait été une consultation en arrondissement qui donne toujours des résultats, en tout cas, disons que c'est un peu moins rigoureux que le processus devant l'Office. Et c'est un projet qui ne dérogeait pas en matière de – avec des dérogations importantes comme celui-ci. Il n'y avait pas de dérogation au Plan d'urbanisme, à ma connaissance.

**LE PRÉSIDENT :**

Merci.

1575

**M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie.

1580

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Michaud. Alors nous allons prendre une pause. Il est 20 h 35, on est un petit peu en retard mais on va prendre une pause de quinze minutes et revenir à 20 h 50, dans quinze minutes.

1585

**PAUSE – REPRISE**

**LE PRÉSIDENT :**

1590

Alors pour la Table d'interaction du quartier Peter-McGill, monsieur Jean-Yves Bourdages qui va nous parler. Bonsoir, Monsieur, Madame! Alors si madame, vous allez parler, vous allez vous identifier.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1595

En fait, je vais présenter madame, si vous permettez. Il s'agit de madame Lucette Leclerc. Madame est sur le conseil d'administration de la Table d'interaction Peter-McGill. Simplement pour montrer que le conseil était très impliqué dans ce projet-là, entre autres.

1600

Alors mon nom, c'est Jean-Yves Bourdages. Moi je suis sur le comité habitation et urbanisme, et comme vous l'avez suggéré, disons que je vais plus résumer très rapidement les différents éléments de notre mémoire.

1605 Alors vous avez sûrement remarqué que dans le premier point, on parle de  
remembrement des terrains et justement, comme l'a souligné, monsieur Bumbaru et vous avez  
posé la question à monsieur Poulin, le fameux stationnement Jack's qui se trouve à occuper la  
petite portion sur la rue Saint-Alexis entre les deux tours, c'est sûr que c'est un petit peu petit, c'est  
le cas de le dire, puis on risque de se retrouver avec un projet un peu bizarre. Et compte tenu de  
1610 l'ampleur du projet Cadillac Fairview qui inclut l'îlot Windsor, cet îlot Saint-Antoine, plus les deux  
autres phases qui vont longer la rue Peel, nous aussi, ça nous semble primordial que la Ville de  
Montréal s'implique pour revoir à un remembrement de ces terrains-là pour s'assurer que le  
développement se fasse de façon harmonieuse. C'est quand même un grand changement pour le  
quartier.

1615 Et je vais en profiter pour répondre à une question que vous avez posée à deux reprises  
concernant une troisième tour sur ce terrain.

**LE PRÉSIDENT :**

1620 Oui.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1625 Écoutez, nous on n'a jamais envisagé la possibilité de mettre une troisième tour, pour la  
bonne raison que profitant du remembrement du terrain, on croyait que ça serait plutôt plus  
judicieux de permettre à la tour de l'est d'être déplacée un peu plus vers l'ouest, ce qui viendrait  
régler le problème de la perte de vue à partir de l'observatoire Kondiaronk sur cet axe-là. Ça  
réglerait aussi, comme le faisait remarquer monsieur Samimi, le problème d'ensoleillement sur la  
perspective de l'escalier à côté du Centre Bell. Et ça pourrait peut-être même permettre de  
1630 conserver un volume plus substantiel du 1162 Ouest, l'ancien immeuble de la douane,  
l'immigration canadienne. Et peut-être à ce moment-là, on sauvegarderait disons un élément  
patrimonial un peu plus intéressant qu'une simple façade rapportée sur une façade de verre, qui

peut être intéressant mais qui malheureusement à Montréal, les résultats n'ont pas toujours été favorables à ce genre de sauvegarde-là.

1635

L'autre point le plus important, c'est au niveau, toujours dans le remembrement des terrains, c'est la sortie de l'autoroute sur la rue Jean-d'Estrées. D'ailleurs, sur les plans du promoteur, on voit très, très bien l'emprise de l'autoroute, l'espace qu'elle occupe. Et même si on peut construire une certaine hauteur – la Caisse de dépôt en est un exemple parfait d'avoir construit au-dessus de l'autoroute – disons que dans ce cas-ci, concentrons-nous sur les terrains où ne passe pas l'autoroute. Et justement où se trouve la sortie Jean-d'Estrées, il y a une autre sortie, le pâté de maisons précédent sur la rue de la Montagne si ma mémoire est bonne. Et là, à ce moment-là, on se trouve à avoir deux sorties pour la même direction, ce qui vient, si vous permettez l'expression, ça vient cannibaliser beaucoup trop de terrains dans le centre-ville, surtout dans ce secteur-là, et ça nous permettrait de récupérer un terrain constructible juste au coin où pourrait se prolonger la rue Torrance et le reste, bien comme ils l'ont déjà proposé dans leur projet, ça pourrait rester des espaces verts.

1640

1645

En même temps, bien la rue Torrance, on pourrait lui faire rejoindre la rue Jean-d'Estrées et du coup, ça améliorerait sûrement la circulation puis surtout au niveau du débarcadère sur Torrance pour les deux tours et l'hôtel. Parce qu'on sait très bien que sur Saint-Antoine, même s'il y aura des ouvertures de ce complexe-là sur Saint-Antoine, on voit mal comment faire du débarquement de groupes en autocar ou de livraison de marchandises sur cette rue-là. Alors donc ça viendrait régler pas mal de problèmes à ce niveau-là.

1650

1655

Le deuxième point, c'est au niveau du logement abordable et social. J'ai laissé monsieur Michaud – parce que nous sommes membres de la table Habiter Ville-Marie puis ils ont utilisé nos chiffres qui avaient été sortis dans nos études sur le portrait du quartier – alors vous avez eu droit à tout ça. Nous, on insiste sur le fait qu'on s'attend à ce qu'il y ait du développement de logement abordable et social sur le site même, peut-être pas sur ce bout de terrain-là existant, mais comme c'est un énorme projets qui inclut plusieurs pâtés de maisons, justement les deux autres pâtés de maisons qui vont être développés plus tard, il y aurait sûrement moyen de trouver de l'espace pour mettre de l'inclusion sur site.

1660

1665 Et vous savez, j'ai le plaisir de dire que dans notre district, on a eu le premier projet qui dépassait 3-4 étages, je crois que c'était une dizaine d'étages avec la coopérative verte, donc c'est une première. On se lance dans du développement de logement social et abordable à grande hauteur. Alors ça nous montre qu'on pourrait développer – je ne sais pas, je ne veux pas m'avancer au niveau technique – mais si ça a été réalisable, ce projet de la coopérative verte, on pourrait très bien voir d'autres projets semblables sur le site.

1670 Pour le reste, il y a un article de la loi qui nous apparaît pertinent à souligner, l'article 117 qui permet à une municipalité – ce qui n'est pas le cas ici à Montréal, ils n'ont pas inscrit cet article-là dans nos règlements – mais l'article 117 permet à une municipalité de demander à un promoteur, soit sous forme d'argent ou de terrain ou une combinaison des deux, en autant que ça ne dépasse pas 10 % de la valeur du terrain, des sommes d'argent pour pouvoir aménager de nouveaux parcs.

1680 Et ça tomberait à point, parce que justement, on a un projet qui est dans le même district, qui est le jardin des Franciscains, qui avait été reconnu comme étant une zone verte dans le PPU des Grands Jardins et qui est un des derniers espaces symboliques et au niveau des unités de paysage. On pourrait se retrouver justement avec un magnifique parc qui mettrait en valeur deux villas – en fait, c'est plus que des maisons, c'est des villas – qui étaient à l'époque construites dans des jardins. Les deux villas ont presque la totalité de leurs jardins originaux et l'espace en question, bien ça viendrait regrouper tout ça en même temps. Alors ça nous semble intéressant de proposer à la Ville de réfléchir à cet article-là qui permettrait de pouvoir lever des fonds là-dessus.

1690 Pour le reste, ce sont des détails d'aménagement et il y en a un sur lequel j'aimerais insister. C'est surtout au niveau du développement durable. Premièrement, je tiens à insister parce que pour une fois qu'on l'a fait, c'est qu'au lieu de faire de grandes façades sombres qui sont très élégantes, tout ça, bien là, on fait enfin des façades claires, des façades blanches qui vont réduire de beaucoup les problèmes d'îlot de chaleur. On prévoit beaucoup de végétation sur les espaces publics, ça, on est super content de ça. Et en même temps, on voudrait s'assurer qu'il y aurait des petits détails très, très importants entre autres. C'est pour ça que le point 6.3.3, c'est à

1695 propos de ce que nous appelons des embarcadères pour les matières résiduelles et les  
encombrants. Trop souvent dans des grands projets comme ça, on prévoit des débarcadères  
pour les livraisons, des débarcadères pour toutes sortes de choses mais pour l'embarquement de  
1700 tous les produits résiduels, c'est très mal organisé. Encore lors de la dernière tempête, on s'est  
retrouvé dans notre quartier avec une armée littéralement de bacs sur roulettes qui étaient plus ou  
moins de guingois sur les amas de neige, ce qui a rendu la tâche presque impossible pour les  
cueilleurs de recyclage de faire leur travail. La même chose avec les déchets qui finalement  
parfois disparaissent dans des montagnes de neige, on les retrouve au printemps, tout surpris. Et  
sans parler de toute la vermine qui en profite allègrement pour se faire un chemin dans ces sacs-  
là.

1705  
Alors c'est pour ça que je pense que c'est le temps de prévoir, pour un projet de cette  
ampleur-là, et qui va se développer encore plus avec d'autres phases, de prévoir des sites, ce  
qu'on appellerait des embarcadères à matières résiduelles et à encombrants et avec des espaces  
dédiés, comme c'est souligné dans notre... un, pour les déchets, un pour le compost. Parce qu'il  
1710 faut penser à long terme, la Ville de Montréal a l'intention de faire des usines de compostage,  
alors dans une tour d'habitation, on voit mal comment les gens pourraient descendre leur petit sac  
de compostage sur le trottoir. Alors il faut vraiment prévoir des espaces dédiés et éviter que la  
vermine se mette là-dedans. Parce que ce type de compost-là inclura même les déchets de  
viande et d'os, etc.

1715  
Donc comme c'est bien expliqué, ce n'est pas dans le détail, notre écoquartier travaille là-  
dessus en ce moment et puis je crois qu'ils vous ont envoyé une lettre parce qu'ils n'avaient pas le  
temps de se préparer, il y a eu beaucoup de changements dans l'organisation de l'écoquartier,  
mais ça, c'est un point sur lequel – qui nous tient très à cœur et on espère trouver une solution à  
1720 très long terme qui deviendra même un exemple à suivre pour tous les projets qui suivront.

Avez-vous des questions?

**LE PRÉSIDENT :**

1725

Merci. Oui, nous avons chacun des questions. Je vais commencer. Votre idée est très intéressante, votre idée de fermer une bretelle de la sortie de l'autoroute. Avez-vous des chiffres sur quel sera l'impact? Avez-vous des données? Est-ce qu'il y a actuellement de la congestion le matin, les voitures qui sortent de l'autoroute?

1730

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1735

Non, Pour le moment, on n'a sorti aucun chiffre, le temps ne nous le permettait pas. Mais une chose qui est certaine, c'est que déjà par le passé, si je prends l'exemple de l'entrée d'autoroute qui est juste à l'est du Square Chaboillez où se trouve l'ancien planétarium, déjà avec l'ancienne administration, on avait regardé la possibilité de rediriger l'entrée qui est très dangereuse soit dit en passant, c'était des designs un peu bizarres de cette époque-là, alors cette entrée-là, il y a quatre voitures qui arrivent en même temps, puis dans la courbe la plus dangereuse, ça devient à une voie. Alors je ne vous dis pas le... Alors juste de retravailler cette entrée-là, on récupérerait un pâté de maisons au complet qui pourrait être développé à côté du Square Chaboillez qui est appelé à devenir un des beaux squares de Montréal, comme il l'avait déjà été au 19<sup>e</sup> siècle, peut-être pas dans le même style, plantes envahissantes.

1740

1745

Pour les sorties, c'est la même chose. Maintenant, on parle de, oui, est-ce que ça va créer des embouteillages? Peut-être. De toute manière, il y a une chose qu'il faut comprendre. C'est que trop souvent, on a tendance à confondre la fluidité de la circulation et l'arrivée massive des véhicules au centre-ville. On a fait des modifications à des sorties d'autoroute comme sur la rue Saint-Marc, la sortie Guy de l'autoroute Ville-Marie, des modifications qui, à première vue, on nous avait dit : « Ah mais ça va être compliqué, ça va créer des embouteillages. » Au contraire, c'est venu grandement améliorer le quartier et la circulation spontanément s'est mise à ralentir au lieu de rouler à toute vitesse. Parce que les gens, quand ils sont sur une autoroute ou quand ils se préparent, ce qui est encore pire, quand ils se préparent à pénétrer sur une autoroute, ils ont ce que j'appelle le syndrome du cheval qui sent l'écurie, ils ont tendance à appuyer sur l'accélérateur

1750

1755 parce qu'ils se disent : « Je suis rendu à l'autoroute. » Et ça, dans notre quartier, ça cause des problèmes. La rue du Fort en est un exemple.

1760 Alors c'est très important, vu l'ampleur de tout le développement qu'on va faire dans ce secteur-là, y compris avec l Square Chaboillez, je pense qu'il faudrait revoir, pas juste la sortie Jean-d'Estrées mais même bien étudier, tout comme on l'avait proposé pour l'entrée d'autoroute sur le Square Chaboillez, de revoir toutes les entrées, les sorties, pour s'assurer qu'avec le futur – lorsqu'on va retravailler l'échangeur Turcot, qu'on s'arrange à voir à ce qu'il y ait un aménagement valable, tout comme on l'avait proposé à l'époque pour le fameux projet du Havre où est-ce qu'on revoyait justement ces entrées et ces sorties-là. Alors c'est ça qui est le plus important. C'est qu'on s'assoie et qu'on regarde ça attentivement.

1765

**LE PRÉSIDENT :**

Merci. Monsieur Caouette, vous avez une question?

1770

**M. JEAN CAOUCETTE, commissaire :**

Non. J'avais une question mais il l'a répondue.

1775

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. madame Lescop?

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

1780

Moi, je voulais revenir un peu sur la contribution foncière.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Oui.

1785 **Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

Vous voulez que la Ville négocie des emplacements pour le logement social...

1790 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Oui, ça serait possible.

1795 **Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

... sur les sites 3 et 4, si j'ai bien compris.

1800 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

Exactement.

1805 **Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

Mais quelle est la marge de négociation que la Ville a à cet effet-là, à ce niveau-là? Et de quels outils dispose-t-elle pour convaincre le promoteur et à quel coût en fait.

1810 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

La Ville peut négocier plusieurs choses. Déjà, juste pour le projet actuel, on change le zonage pour de 60 mètres à 125 mètres je crois, à peu près. Alors ça, c'est quand même un beau cadeau qu'on fait. Alors c'est une chose qui permettrait de négocier certains éléments avec le promoteur.

1815 En ce qui concerne le terrain, il ne faut pas oublier non plus que même dans leurs futurs projets, ils ne veulent pas construire un mur de tours sur la phase 3 et 4. Ils ont des projets de tours, de bâtiments plus bas. Il y a des projets, des tours qui vont être plus prestigieuses, celles

1820 qui vont donner entre autres sur le Square Chaboillez et la rue Peel, d'autres un peu plus tranquilles ou un peu moins... Mais là, nous on peut réussir à se glisser là-dedans, dans les endroits les moins intéressants. Il faut être réaliste. On ne s'attend pas à ce que les terrains les plus prestigieux soient cédés pour faire du logement abordable ou social. Alors les gens, s'ils peuvent avoir un chez-soi au centre-ville à un prix raisonnable, bien pour eux, c'est déjà important.

1825 Et je voudrais juste rajouter un petit détail, un point à propos du logement pour les travailleurs. Je vais prendre deux catégories de travailleurs qui sont très concernés par le fait de ne pas habiter le centre-ville : les gens de la santé et les gens du tourisme. Alors c'est évident que les gens qui ont trois chiffres, trois heures de travail comme les infirmières, les infirmiers, etc., le personnel d'hôpital, ces gens-là, partir d'un quartier plus éloigné au petit matin ou dans la nuit pour aller travailler, même quand il y a des autobus de nuit qui roulent une fois par heure à peu près, ce n'est pas très, très évident. Tandis que si vous avez – puis si vous avez une famille en plus, bien de pouvoir vous rendre à l'hôpital puis peut-être de revenir assez rapidement le matin  
1830 pour les enfants, ça, ça devient plus intéressant. D'ailleurs, le CHUM a compris ça. ils sont en train de prévoir du logement près du Square Viger.

1835 L'autre catégorie dans le tourisme, il y a déjà cinq ans, le Conseil québécois en ressources humaines touristiques avait dit qu'ils avaient un gros problème de recrutement auprès du personnel des hôtels, surtout dans les cuisines, parce qu'eux doivent arriver très tôt le matin pour être prêt pour les petits déjeuners, pour faire le ménage, etc. et là, de plus en plus, se rendaient compte qu'il n'y avait pas suffisamment de gens qui disaient : « Bien non, moi, je me taperai pas – j'ai pas les moyens de me payer un taxi, je n'ai pas d'auto, puis je ne me taperai pas deux heures d'autobus pendant la nuit pour arriver à 5 h du matin. » D'ailleurs, le maire de  
1840 Londres, il y a quelques années, a décidé de construire du logement pour ces employés parce que les gens refusaient de venir travailler à Londres en disant : « Non, moi, je ne veux pas travailler pour la Ville de Londres, c'est trop loin. Je ne veux pas me taper tout ça. »

1845 Alors il ne faut pas juste penser à du logement qu'on se dit, bon voilà, on va faire de la mixité. C'est vraiment pour les besoins de la Ville. Et ça, écoutez, ça a été démontré, on ne réinventera pas la roue, ça a été démontré que plus vous avez de mixité au niveau des classes

sociales, au niveau de l'âge, au niveau des activités, etc., vous avez une ville qui est beaucoup plus intéressante et plus attirante.

1850 **LE PRÉSIDENT :**

1855 Merci. J'ai une autre question. J'ai oublié de mentionner, de poser. Parce que vous êtes en faveur d'un revêtement blanc pour les façades des bâtiments et on a entendu d'autre chose. Et je voudrais avoir quelle est votre réaction contre la remarque que le concept actuel n'est pas très montréalais. Et c'est vrai qu'on a tendance sur la pierre grise, le béton gris, beige, alors...

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

En fait, je parlais plus de couleur pâle

1860 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

1865 **M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1870 Parce que vous savez, les maisons en pierre grise de Montréal, c'est quand même beaucoup plus pâle que du granit noir ou du revêtement – les tours de Mies van der Rohe sont magnifiques mais là, vous avez trois tours tout en noir au Westmount Square, ça, ça fait pas mal d'îlots de chaleur imposants. D'ailleurs, je soulignerais qu'au 19<sup>e</sup> siècle, Montréal avait été reconnue comme étant une ville magnifique grâce à ses façades de pierre grise et ses toits en tôle peints par jean, qui brillaient au soleil. Ça, déjà les gens qui arrivaient par bateau en parlaient. On a des rapports d'histoire des États-Uniens qui venaient en visite à Montréal puis ça les fascinait. Alors vous voyez, ça peut être typiquement montréalais et puis on revient à des couleurs qui sont beaucoup plus pâles, sans tomber nécessairement dans les trucs foncés. Je ne dis pas de changer la couleur de Westmount Square mais simplement qu'il faut arrêter d'en faire et de plutôt s'orienter vers les couleurs plus pâles.

1875

**LE PRÉSIDENT :**

1880           Merci, Monsieur, Madame.

**M. JEAN-YVES BOURDAGES :**

1885           Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir! Alors le prochain, c'est monsieur Robert Hajaly. Good evening!

1890           **M. ROBERT HAJALY :**

Good evening! I am sorry I handed my brief rather late. Were you able to read it?

**LE PRÉSIDENT :**

1895           Yes.

**M. ROBERT HAJALY :**

1900           Good.

**LE PRÉSIDENT :**

It was brief, so we had the time to read it.

1905

**M. ROBERT HAJALY :**

I'm just going to read it out, I think it's the easiest thing to do.

1910

**LE PRÉSIDENT :**

Well...

1915

**M. ROBERT HAJALY :**

Can I do that? You think I can make it?

1920

**LE PRÉSIDENT :**

But it's just that – why don't you just tell us the three most important points.

1925

**M. ROBERT HAJALY :**

There's only four points anyhow.

1930

**LE PRÉSIDENT :**

All right. You can tell us the four most important points but it will be much more interesting for everybody here, especially because the francophones in the audience, it's actually more difficult to listen to someone read than to just express it. So, what are the most four important points you want to tell us about ?

1935

**M. ROBERT HAJALY :**

To be honest, I'm more confident reading it. If you don't mind.

**LE PRÉSIDENT :**

All right.

1940 **M. ROBERT HAJALY :**

Okay. I'll try to make it as dramatic as I can. O.K. So, I am a resident of Peter McGill. I'm a member of the Urbanism and Habitation Committee of Peter McGill Community Council, but these are my own views

1945

The first thing concerns social housing. I point out that residential projects in Montreal are supposed to have – those that are over 200 units are supposed to have – make a contribution to social and affordable housing and this project in particular, because it's given an exemption from the by-laws that make it more profitable, it seems to me have more than an obligation than usual to make some kind of contribution. In particular the height is allowed to go from 65 to 120 meters and density from 6 to 9.

1950

So, what I am suggesting is that either they should build some social housing on the land they've accumulated for these various phases of their project going all the way to Peel and going down to Notre-Dame or alternatively they can help finance the building of social housing in the Peter McGill district.

1955

And I want to point out here something that may not be familiar to people, that we did a census study of the district, and according to that, 45 % of the people there are below the low income cutoff line. So, there's a lot of poor people. And what I didn't mentioned is that 23 % have income less than 10,000 \$. And despite that fact, there is a poverty of social housing, very little social housing compared with the eastern part of the Ville-Marie borough So, there is a need for that.

1960

1965

The next thing I want to do is I want to talk about affordable housing and the need for affordable housing. By « affordable housing », I mean something very specific. I mean, I'm talking about condo units that are bought by people but that are cheap enough to qualify for municipal subsidies. There are considerable municipal subsidies that go both to the developer and to a first time purchaser, but there are certain requirements that have to be satisfied. So I mentioned the

1970 fact for example that such unit has to have 3 bedrooms, 1033 square feet, and it cannot be priced for more than 400,000\$, including taxes.

1975 Now, I want to point out, I actually had a bit of a discussion about that with the architect of the project, who I think is here, who personally presented the project, and he pointed out we can't do that, we can't do units for that kind of price but.. What I am suggesting is that the price limit itself could qualify for a subsidy could be perhaps raised threw some kind of negociation between the developer and the City. If the City wants in fact more families to come into the area especially affordable units for families.

1980 As well, it has to be pointed out, that not every unit has to be finished with the same expensive standard and also the family units can be lowered down and usually lower units are priced less than units higher up which have a better view. And the fact to qualify for these municipal subsidies, family units are supposed to be no more than 5 stories anyhow, above ground. Now, a point I do want to mentioned here, it's not superfluous, part of my discussion with  
1985 him was this. It went this way, that he said: who with children would want to live in downtown anyhow? And I want to emphasize the fact that there's a lot of facilities downtown for children, a lot of children actually live downtown, this is not known to many people.

1990 I just referred to the fact that for example, the Montreal museum of Fine Arts, the Redpath museum of natural history have days and sessions especially for children. Right nearby, there is an indoor skating rink at 1000 de la Gauchetière, which many children use all year around. There is of course, the YMCA, the woman's Y, there are movies shown in the cinemas downtown suitable for families and children. And the Ville-Marie borough has events especially for families and children. So there is a lot or reasons for why children might want to be there or rather families  
1995 with children might want to be there.

It's true that certain things are missing. We don't have a local school, we don't have a local public library but we are fighting for them. The more children are living in the area, the more of an argument we have for that.

2000           Despite that fact, there's already over 3000 children from 0 to 19 years old in the area. So, I don't think it's all out the question of having children, families with children in the area and building units for them. Bare in mind, this would serve several municipal purposes, first of all, it would further the development of downtown, you could have a more varied clientele in the downtown towers, it would reduce, you know, road congestion....what else did I say? That's one  
2005 of my points. And of course, it would retain more families in the city, that's one of the municipal objectives. So, it serves a variety of objectives which could justify the city raising subsidies so as to accommodate more families, to encourage more families, to enable more families to be in these towers.

2010           The third point I want to emphasize is that to make these towers and the neighboring towers that are going to be planned more attractive to families, one suggestion I want to emphasize is the possibility of turning the vacant land which exists on the south side of Torrence, between Torrence and the Ville-Marie exit, into a small local park, closing it for that purpose. This would be directly accessible by the residents of the towers and also by any neighboring towers  
2015 that are being built in anywhere in the area, in fact, there's a lot of towers just immediately to the south.

                  I think it's already been suggested that perhaps the exit could be closed, because there's another exit leading to de la Montagne, if this were done, you could have a larger park going all  
2020 the way down to St. Jacques. But even if it's not done, there is enough land there to have a nice little local park. If a local park is built, I want to say one thing that the garage entry, the main entrance into the tower should not be on Torrence. Because what you want to do is you want it to be safe, and the very easy access for the residents of the towers to the park.

2025           My last point concerns this above ground passageway that is supposed to go over St. Antoine street. I'm very against that because it is going for virtually no good reason whatsoever spoil views down St. Antoine street east ward towards downtown. Assuming that there are going to be towers built all the way along St. Antoine between de la Montagne and Peel, and there are buildings further to the east, you do have an attractive vista there, so you don't want to spoil that.  
2030 And if a tunnel as an alternative is not acceptable to the developer, I think he would criticize it at

2035 the presentation. Well, forget about that , forget about that connection, just make it possible for people exiting the Bell Centre to exit at ground level on the north side of St. Antoine near de la Montagne, they need to cross it, it crosses very easily. You don't really need that passageway, if the point of the passageway is somehow to brand this tower kind of a second Tour des Canadiens, you don't really need it, it's right next to the Bell Centre, it's built by the same people, you don't need it for the commercial access.

2040 The last point I make, at any case, it establishes a very bad precedent where the city allows someone to spoil every views just for the sake of, you know, the interest of some private commercial project where, you know, which are in any case totally questionable and it wouldn't have any effect on the success of the project.

2045 So, that's all really I have to say. I'm not sure that was any better than saying it in the other way but anyhow there it is.

**LE PRÉSIDENT :**

I found it was.

2050 **M. ROBERT HAJALY:**

O.K. Good.

**LE PRÉSIDENT :**

2055 Madame Lescop, vous avez une question ?

**Mme RENÉE LESCOP :**

2060 I find that your proposition about vacant buildings very interesting, but are there any examples you have in mind of social housing in ...

**M. ROBERT HAJALY:**

2065 Yes, I think I forgot to mention that, what you are mentioning. Yes, there are vacant  
buildings in the Peter McGill district that could be developed for social housing and actually that  
would kill two birds at once, so that's one thing I want to say, thank you for reminding of that.  
Some of these buildings, you know, they are sitting there vacant, they are boarded up, the grass  
in uncut and so on, so they are a blight on the Peter McGill district, which is not otherwise a bad  
2070 area to live in, so if they were developed you would be providing social housing for people but also  
be removing this blight.

2075 There is in fact a repertoire of buildings that is published by the Ville-Marie borough listing  
the ones that are vacant and could be developed. I will mention two that are in my view very  
suitable for different reasons. One is an apartment building, it's on the southwest corner of Lincoln  
street and Lambert Closse, it's been vacant for a number of years, I used to live in the building  
right next to it, it would be excellent to provide quite a few units for social housing. It's right near  
where some of the homeless people live now, so, I mean, in a sense, they would not feel that they  
are being removed from their environment.

2080 The other one is a building at 1421 Mackay street, it's on the east side of Mackay, just  
about St. Catherine, and the advantage of that, it's a town house, it's right next to the drop-in  
centre at St. James the Apostle Church. I spoke to the guy who runs the drop-in centre and he  
said it would be really useful to have a place where some of these people could be living because  
then there could be some measures of sort of helping them out with their living needs and making  
2085 sure they are right and so on and so forth, his name is Alain Spitzer, so maybe you want to contact  
him, he's ahead of the drop-in centre at St. James the Apostle Church. So, those are two.

2090 But let me just say here that in that repertoire that's been put up by the Ville-Marie  
borough 2012, there is about 20-30 vacant buildings in the Peter McGill district alone. So there's  
a lot of buildings that are just lying there, it could be developed, need a little bit of finance. And as I  
said before, this project is been given a lot of profitable exemption from the by-laws, it seems to  
me that they owe something in return.

**LE PRÉSIDENT :**

2095 Thank you. Monsieur Caouette? O.K. Thank you very much.

**M. ROBERT HAJALY:**

2100 That's it ?

**LE PRÉSIDENT :**

Yes.

2105 **M. ROBERT HAJALY :**

Thank you.

**LE PRÉSIDENT :**

2110 Thank you. Madame Ioanna Avanitis

**Mme IOANNA AVANITIS :**

2115 Bonsoir!

**LE PRÉSIDENT :**

2120 Good evening!

**Mme IOANNA AVANITIS :**

Bonsoir, good evening!

**LE PRÉSIDENT :**

2125

If you'd like to give your presentation in English, it's your choice.

**Mme IOANNA AVANITIS :**

2130

No, I don't have a problem either way. Thanks. I am here to become educated. So, my paper is entitled: *By the gleam of the torchlight. Avec le feu des flambeaux.*

2135

Alors, le mémoire, il s'agit en bref d'une intervention précédente avec la compagnie d'immobilier développement d'une étude de la compagnie IBI. Sur un fichier que j'avais travaillé où ils proposaient la question des terrains situés sur le site présent de la Paroisse St.George Anglican / Carré Dominion, Place du Canada.

2140

Et après des recherches et plaintes exceptionnelles avec le Conseil canadien des monuments, les conseillers municipaux de l'arrondissement Ville-Marie, Ville Mont-Royal et le Conseil du patrimoine municipal ainsi que le ministre de la Culture, des Communications Québec.

2145

Les remarques conclusives de l'arrondissement Ville-Marie adressées par le conseiller monsieur Villeneuve étaient : « La paroisse fait partie d'un patrimoine historique inclusivement avec le Carré Dominion, Place du Canada. » La chapelle réservée comme lieu de culte, aucun projet de développement permis.

2150

L'intervention en question, selon ma mémoire des démarches passées, que la chapelle d'origine était située à l'emplacement du hall et bureau présent avant la période de la Confédération. Donc l'emplacement d'origine de la paroisse tombe dans les lois de préservation des lieux historiques. Le Canada a été fondé d'après les suites de la législation en 1841 après l'union de l'Ontario et Québec.

Alors juste pour vous expliquer rapidement qu'il y a une confusion de changement de noms de rues, suite aux travaux des compagnies des rails au Vieux-Port de Montréal ainsi que le

2155 centre-ville. Et ça pose des recherches dans les archives exhaustives. Alors, un petit sommaire de ce problème historique sera ajouté plus tard dans mon hypothèse.

2160 L'hypothèse. Les problèmes dans le domaine de l'imprimerie et publication ici à Montréal entre la communauté anglophone et francophone étaient sans doute énormes. Les implications politiques, sociales, etc. et en effet, beaucoup de revues et journaux ont commencé d'imprimer sans histoire ou connotation politique.

2165 Historiquement, on trace le domaine de l'industrie de l'imprimerie des anglophones avec la publication de la Gazette du commerce et littéraire de Montréal par le libéral Fleury Mesplet. Après avoir eu des problèmes avec la loi en relation avec la guerre d'indépendance américaine, il a été mis en prison pour un petit bout et, en 1728, l'édition était bilingue, français-anglais.

2170 Alors parmi les éditions anglophones, il y a l'édition Lovell, Le Courrier, Montreal Standard, Montreal Star, Montreal Herald, figurent parmi les premiers journaux anglophones et la compétition française, francophone, c'était Le Courant, La Presse, Journal de Montréal et Le Devoir.

2175 Alors, c'est ça qui est très important, en 1295, les pays de la France et l'Écosse ont signé une alliance amicale avec le droit d'échanger des citoyens. Cependant, ces franco-écossais faisaient partie de l'histoire de la Nouvelle-France depuis le temps de Jacques Cartier et Samuel de Champlain. Cette association de franco-écossais qui existe même aujourd'hui peut avoir contribué à la confusion dans le Vieux-Port.

2180 Un problème avec l'expropriation des terrains au Vieux-Port pour pouvoir réaliser le réseau des rails a fini des poursuites légales contre la Ville de Montréal et finalement, les anglophones ont arrêté de payer leurs taxes à la Ville. Suite à une enquête contre la Ville, le gouvernement de Draper/Viger a commencé une commission d'enquête pour analyser les problèmes politiques et montants d'argent réclamés par les citoyens du Bas-Canada (Rebellion Losses Bill).

2185

2190 En 1849, un feu gigantesque où énormément des volumes anglophones ont été perdus dans la disparition des immeubles du parlement au Vieux-Port, Marché Sainte-Anne. L'hypothèse qu'il y avait anciennement une chapelle française où se trouvait le Centre d'histoire d'aujourd'hui n'est pas reliée véritablement avec la démarche d'histoire de l'imprimerie, sauf qu'entre parenthèses, en totalité, 23 000 volumes ont disparu dans le feu. Ainsi parties les archives du Haut et Bas-Canada. La librairie a été reconstruite et encore la moitié mise en feu, la moitié de 7 000 volumes encore disparus.

2195 Alors il faut être un peu croyant et il faut comprendre que l'administration britannique n'était pas bien reçue parmi les citoyens français qui également ont vécu des luttes de leur culture avec des feux des églises qui contenaient les registres des terrains de leurs citoyens.

2200 Après cet incident, les personnes qui ont été trouvées coupables contre le gouvernement de l'empire britannique ont été condamnées et exécutées, they were executed. Et on peut penser peut-être que les tensions politiques que la communauté anglophone ont commencé de chercher d'autres emplacements dans la ville pour pouvoir y établir leur projet de l'industrie d'imprimerie.

2205 On peut présumer en réflexion des études historiques – Histo & Cie, qui a été soumis dans la documentation originale et que mon mémoire indique que le 1162, Saint-Antoine porte une ressemblance de l'immeuble original de Lovell – the Lovell Publication site which is situated on St.Nicholas in the Vieux-Port, and there was a problem in my memory when I was arrested into the Old Port with the emplacement they are originally tenants. They bought the building over but it was not to the liking of the original proprietor.

2210 On peut aussi conclure que les acquisitions des immeubles Saint-Antoine, les Investissements Mercantile and Investissements Dominion ont été faits en partie pour pouvoir protéger l'industrie et la continuité de l'imprimerie de la communauté anglophone.

2215 In other words, what I am stating here is, selon les études de Histo & Cie they made, there was a mention of les émeutes Saint-Antoine, Investissements Mercantile and Dominion Investments, and what I am saying is that they were speculators, they were real estate

speculators and they were speculating to by real estate out of the commercial district of the Old Port to re-establish the printing, the anglophone English printing industry in other sections of Montreal.

2220

En 1925, l'honorable Smeaton White, président de l'imprimerie Gazette, a inauguré sur le site présent de l'immeuble Gazette situé sur le site 1000 Saint-Antoine Ouest près du site du développement proposé.

2225

In other words, in 1925, Smeaton White, president of the Gazette, the printing press, inaugurated where presently there is a commemorative plaque at 1000 Saint-Antoine West, where I worked briefly as a marketing agent.

2230

So, my remarks and conclusion are as such that despite the wonderful work that is proposed by the developer, I think that the heritage and the loi du patrimoine sont abusés. That they're abused. And the municipality and the committee of preservation, sometimes they close their eyes, ils ferment les yeux pour pouvoir réaliser un nouveau projet de développement. In other words, they close their eyes to something that is of essentially, historically useful to the community to realize or to bring in new money to the City.

2235

The Old Port of Montreal and Griffintown is a complete disaster in terms of patrimoine et héritage. But we can still continue to authorize the development projects. What I'm stating in conclusion, c'est que les lois de certification LEEDS en rétrospective, in retrospective, the LEED's certificat laws are not well defined. The architects abuse the system de points. In other words, there is an article in the LEED's certification where they use recycled materials in the new project. And I find personally that the use of some bricks of the original historic bâtiment in one wall, réflexion du passé, reflexion of the bâtiment that used to stand there historically is not enough. And I find that this intervention of conservation is a mauvaise volonté d'esprit.

2240

2245

I feel that the Order of architects has to be advised of this effect and that they have to impose a special code, avec une spécialisation patrimoine, a historical designation. And that if in fact there is a submission for a future development proposition, that if the contractor does not have

2250 this special designation to work on historical projects, that they should not be able to make a submission. And otherwise, I do find it a very successful project. Thank you.

**LE PRÉSIDENT :**

2255 Thank you very much. So, if I understand correctly, your point is you presented more the historic background in a connection from the buildings on the site to other buildings in the Old Port area of Old Montreal.

**Mme IOANNA AVANITIS :**

2260 I am trying to explain that the original project that was developed, they submitted to you a historical report but...

**LE PRÉSIDENT :**

2265 It didn't included everything.

**Mme IOANNA AVANITIS :**

2270 The historical report, they are taking it at the face value. So, in other words, what I am trying to explain to you, that the people who really owned it, if you go back and clic Dominion whatever, they rented it out or they changed the usage of the building to cover up because the english community here, prior to Confederation, was here in a very precarious state. Churches were being burnt down, their establishments were being burnt down in the Old Port. There would, legally, the English had no citizenship here in Montreal prior to Confederation. So, they disguised the usage of the building, that maybe the speculators bought it as a future proposal for a future –  
2275 for the printing industry. And the usage was disguised in historical report, so that the building wouldn't be demolished.

**LE PRÉSIDENT :**

2280 Thank you very much. Merci bien. Thank you very much. Madame Lescop ? O.K. Thank  
you. La prochaine personne qui représente Transport 2000 Québec, monsieur Jacques Landry.  
Bonsoir, Monsieur!

**M. JACQUES LANDRY :**

2285 Bonsoir! Nous n'avons pas encore pu déposer un mémoire, c'est pour ça que vous ne  
l'avez donc pas eu entre les mains. Essentiellement, Transport 2000, c'est un organisme qui  
s'intéresse d'abord au transport collectif et aux usagers du transport collectif et ce qui fait qu'on est  
*a priori* favorable à tous les projets qui identifient le centre-ville, parce que ça favorise les  
2290 transports collectifs. Les résidents ici vont effectivement avoir l'avantage de pouvoir utiliser des  
infrastructures qui vont être à peu près libres, parce qu'ils vont toujours les prendre aux heures de  
pointe, à l'envers du trafic normal.

2295 Par ailleurs, il y a deux points qui nous préoccupent dans le projet. Le premier, c'est  
l'accessibilité universelle. Comme la seule station du territoire et qui a un accès en ascenseur,  
c'est Bonaventure, j'essaie d'imaginer quelqu'un en fauteuil roulant qui résiderait dans une des  
tours se rendre en fauteuil roulant à la station Bonaventure pour aller prendre le métro. Ça ne  
m'apparaît pas évident. On va tenter de le faire à pied pour voir effectivement ce que ça implique.

2300 Le deuxième point qui probablement pourrait peut-être avoir une attention immédiate,  
c'est toute la problématique de la traversée de la rue Saint-Antoine qui est une rue avec beaucoup  
de trafic et qui doit être traversée pour utiliser le transport collectif ou en arrivant des transports  
collectifs. Pour ces immeubles-là, mais au fur et à mesure que la partie sud va se développer, ça  
véhicule devenir un enjeu de plus en plus important.

2305 Il me semble y avoir trois approches possibles. On pourrait avoir un tunnel, ça semble être  
très problématique et coûteux à cet endroit-là. Il y a la solution de la traversée aux feux de  
circulation, ça risque d'être dangereux pour la plupart des gens qui vont le faire, il faudrait à ce

2310 moment-là avoir un contrôle de la vitesse, probablement un contrôle des piétons pour éviter qu'ils ne s'engagent entre deux feux au milieu du trafic pour essayer de traverser. On sait que ça va se produire, et c'est des situations où on observe beaucoup d'accidents.

2315 La troisième solution, c'est effectivement l'idée d'une passerelle. Il y en a une dans le projet qui ne nous apparaît pas particulièrement attrayante pour les gens qui seraient sur le trottoir. À ceci, il y aurait peut-être moyen d'avoir un troisième type de solution qui est d'élargir la passerelle pour avoir un peu comme on l'observe de la Place du Canada au Carré Dorchester, d'avoir une passerelle qui serait beaucoup plus large et qui à ce moment-là offrirait des possibilités autres que juste la traverse.

2320 On pourrait même aller plus loin et envisager quelque chose qui pourrait s'inspirer de quelque chose comme la dalle de la Défense à Paris. Essentiellement, de dire on consacre un étage au-dessus de la rue Saint-Antoine à la circulation piétonne et de laisser essentiellement la rue Saint-Antoine au camionnage, aux accès aux stationnements. Et à ce moment-là, ça voudrait dire redessiner, dans les nouveaux immeubles auraient très peu d'accès sur la rue Saint-Antoine, 2325 les accès étant au premier étage, pas d'accès au niveau du trottoir et même éliminer possiblement les trottoirs ou les réduire au minimum, de telle sorte à ce que les piétons voyagent essentiellement au-dessus, que les commerces aient un accès à cette dalle-là.

2330 Je ne dis pas que c'est réalisable mais si on ne fait pas ça, il va falloir mettre en place des mécanismes qui vont contrôler comment les piétons vont traverser la rue Saint-Antoine, sinon on est certain d'avoir des accidents à plus ou moins brève échéance. C'était l'essentiel des choses qu'on voulait vous présenter.

**LE PRÉSIDENT :**

2335 Merci. Moi j'ai une question. Je ne sais pas si vous voulez que je commence?

**M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :**

2340 Pour moi, ça va être court.

**LE PRÉSIDENT :**

2345 O.K. Allez-y.

**M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :**

2350 En fait, vous voulez nous faire rêver un peu d'avoir un genre de Ponte Vecchio au-dessus de la rue Saint-Antoine en quelque part?

**M. JACQUES LANDRY :**

2355 On peut envisager quelque chose mais c'est parce qu'on a deux fonctions vraiment en contradiction. On a du trafic lourd, beaucoup de camionnage qui va continuer à passer sur Saint-Antoine et c'est normal, et on veut avoir un quartier agréable où les gens vont pouvoir circuler. Il va falloir qu'on aille vers ça. Et plus on va développer le sud, plus ce problème-là va s'intensifier.

**LE PRÉSIDENT :**

2360 Vous avez mentionné le problème de l'accès universel à la station de métro Bonaventure, la seule dans le quartier qui a un ascenseur, mais je ne peux pas sur le coup imaginer ce que vous parlez, mais avez-vous une solution?

**M. JACQUES LANDRY :**

2365 De ce côté-là, on n'a pas de solution. C'est de revoir et de le proposer mais il faut en tout cas que ce soit... passer. Il faudrait que les gens regardent un peu comment on peut faire pour

faciliter la circulation, s'assurer que tant que les métros sont ouverts, qu'il y ait un chemin qui permette de se rendre de ces tours-là jusqu'à la station Bonaventure.

2370

**LE PRÉSIDENT :**

Mais il y a beaucoup de stations de métro qui devraient avoir déjà des ascenseurs et qui n'en auront pas pendant des décennies. Est-ce que vous trouvez que solutionner ce problème-là serait prioritaire en contraste avec l'accès universel aux autres stations de métro?

2375

**M. JACQUES LANDRY :**

Ce que je dis, c'est que quand on construit des nouveaux édifices, il faut autant que possible utiliser ce qu'on a comme ressource justement parce qu'il y en a peu et c'est probablement beaucoup moins cher de permettre aux gens d'utiliser ça que d'aller mettre des ascenseurs dans la station Lucien-L'Allier. Et probablement qu'on va développer des nouveaux ascenseurs pas à des stations qui sont contiguës, proches une de l'autre. Et donc on peut s'attendre à ce que ça soit – Lucien-L'Allier soit une des dernières à être équipée d'ascenseur.

2380

2385

**LE PRÉSIDENT :**

Mais je ne vois pas exactement. Est-ce que vous parlez d'un ascenseur dans le complexe de l'Hôtel Bonaventure, station de métro Bonaventure ou dans le projet en question?

2390

**M. JACQUES LANDRY :**

Non. Ce que je dis, c'est que la seule station qu'il y a des ascenseurs, c'est la station Bonaventure. Comment est-ce qu'on se rend des nouveaux édifices en chaise roulante à Bonaventure ? Comment est-ce que c'est pensé? Parce qu'il y a beaucoup, effectivement ça traverse des édifices qui sont privés, ça traverse – je n'ai pas d'idée comment on va faciliter la circulation là.

2395

**LE PRÉSIDENT :**

2400

Mais la passerelle, il y a un escalier mobile qui n'est pas accessible pour les personnes en fauteuil roulant, vous n'êtes pas ici pour proposer un ascenseur pour accéder à cette passerelle?

**M. JACQUES LANDRY :**

2405

Je ne le propose pas comme solution. Je dis est-ce qu'on a pensé à une solution? C'est essentiellement ma question. Peut-être qu'effectivement, un ascenseur permettant d'utiliser la passerelle serait une solution.

**LE PRÉSIDENT :**

2410

Parce que cet ascenseur accéderait à la passerelle qui accéderait, je pense qu'il y a un ascenseur dans le Centre Bell qui aurait accès à Lucien-L'Allier. Donc en métro, mais sauf ce n'est pas le niveau des rails. O.K. Merci. Madame Lescop?

2415

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

Ça a répondu à ma question.

**LE PRÉSIDENT :**

2420

Merci, Monsieur.

**M. JACQUES LANDRY :**

2425

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2430 Monsieur Jean Décarie, Les Amis de la Montagne. Bonsoir, Monsieur! Je crois que vous n'étiez pas là quand j'ai mentionné à tout le monde comme d'habitude que nous avons lu votre mémoire. Vous n'avez pas besoin de le lire.

**M. JEAN DÉCARIE :**

2435 Non, je ne le lirai pas.

**LE PRÉSIDENT :**

2440 Parfait. Nous sommes ici pour vous poser des questions. Alors une brève présentation et après...

**M. JEAN DÉCARIE :**

2445 Une brève introduction, oui, effectivement. Ça va être assez court parce que comme vous savez peut-être, on a déjà déposé un mémoire dans cette même salle, si je me souviens bien, en 2011, sur la question justement des hauteurs et des densités. Et on revient d'une certaine façon, simplement reprendre ce discours-là et l'appliquer en particulier au cas présent, bien sûr, parce que ce projet-là se trouve à réduire légèrement – pas énormément mais légèrement – une des  
2450 dernières six fenêtres qui, depuis le belvédère « qu'en dira-t-on » permet de voir le fleuve. Et pour nous, à la Montagne, la relation visuelle entre la montagne et le fleuve est fondamentale parce que cette relation-là est à l'origine dans le fond – c'est un couple, le fleuve et la montagne – a donné naissance à Montréal. Et je pense que si on ne voit plus le fleuve, il y a un petit problème. C'est un divorce.

2455 Et je pense que c'est important qu'on le voie. Même déjà, il est extrêmement fragmenté. Il reste à peu près une demi-douzaine de fenêtres, plus ou moins grandes, entre le pont Jacques-

Cartier et le pont Champlain. Une des principales est celle-ci justement et elle est légèrement occultée par les tours en question.

2460

Donc on veut simplement rappeler le problème et je pense que tranquillement, même si ça ne bloque pas complètement, à un moment donné, le prochain projet va peut-être simplement encore réduire de toute façon cette fenêtre-là et je pense qu'on doit, un peu comme on a imposé une limite à la hauteur absolue des tours à Montréal pour pas que ça dépasse le mont Royal dans les années 90, je pense qu'on devrait arriver aussi à une espèce de décret formel à cet effet-là et qu'on garde maintenant ce qui reste des cônes de vue depuis la montagne vers le fleuve.

2465

Les autres aspects, on l'avait déjà développé en 2001, il y a trois problèmes de vue, bien sûr les vues depuis la Ville vers la montagne. Mais les vues depuis la Ville vers la montagne, il y a deux aspects. Les vues dans l'axe des rues qui sont perpendiculaires, il n'y a aucun problème, on la voit tout le temps. Et là, on peut effectivement mentalement la reconstruire parce qu'en passant rapidement dans une rue, on ne peut pas se mettre au milieu de la rue pour la regarder, puis on va se faire écraser, mais si on passe, on sait qu'elle est là, on la voit. Elle est en tranche mais on la voit.

2470

2475

J'avais fait, il y a deux ans, un relevé, une identification d'une trentaine de places et de parcs publics majeurs dans le centre-ville de l'est à l'ouest et on est allé photographier l'ensemble des vues qu'il reste, mais ce sont des vues en diagonale. Or, une trame octogonale et vue en diagonale, ce n'est pas facile, bien sûr. Et sur 32, je pense, sites, il en restait là aussi 6 où on pouvait encore apercevoir un bout de montagne.

2480

Parmi les 6, la Ville elle-même avait fait cette analyse-là, ils avaient étudié, je pense qu'ils en avaient identifié une trentaine, je pense, eux autres aussi, et ils ont ramené ça à deux, bien sûr, comme je dis toujours, la vue depuis l'hôtel de ville, depuis la salle de bain du maire de Montréal, et puis l'autre, depuis la Place des Arts. Donc ça, c'est terminé, on ne peut pas aller plus loin que ça, il est trop tard. On n'a pas eu le temps de réagir à ça. Il n'en reste plus, c'est fini. Donc au moins, il reste les vues perpendiculaires.

2485

2490 Le troisième aspect, c'est le contraire, c'est la vue depuis la montagne vers le fleuve, et donc on en a parlé tantôt, je n'ai pas besoin d'en rajouter davantage. Je vais vous laisser une copie tantôt de la petite étude que j'ai faite. Elle est faite main, dessinée main aussi, mais enfin, vous l'aurez en plus, si vous voulez, avec la photo.

2495 Alors en gros, c'est ça. Donc on revient, on réitère notre position sur l'importance de garder au moins ce qui reste des vues pour que les gens qui vont à la montagne puissent reconstituer mentalement le fleuve en voyant des morceaux de fleuve comme ça, comme ça. Si ce n'est pas ça, on va voir quoi? On va voir le port de Montréal d'un côté, le bassin de La Prairie de l'autre, et pour les touristes, par exemple, ils ne font peut-être pas le lien entre les deux, et ce lien-là, il est fondamental, je pense qu'il doit rester.

2500 Voilà. C'est en gros ce qu'on avait à dire, ce qu'on avait à répéter parce qu'on l'a déjà dit. Et si vous avez des questions...

**LE PRÉSIDENT :**

2505 Oui, effectivement. Je voudrais comprendre, être certain de comprendre. Vous parlez que le projet aurait un impact léger sur le belvédère, depuis le belvédère, la vue, mais vous parlez seulement de la tour est et pas la tour ouest, ça veut dire le site 2.

2510 **M. JEAN DÉCARIE :**

Je pense que oui, c'est celle-là, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2515 Oui? Parce que la première tour se cache...

**M. JEAN DÉCARIE :**

2520 Elle est absorbée par l'autre. C'est ça.

**LE PRÉSIDENT :**

2525 Et vous avez mentionné, à la page 2, vous mentionnez : « *La vue du fleuve depuis la rue de la Montagne au coin de l'avenue Docteur Penfield* », est-ce que ça a été déjà identifié officiellement par une version d'un Plan d'urbanisme de la Ville ou d'autres documents municipaux ?

**M. JEAN DÉCARIE :**

2530 Je ne sais pas. Je n'ai pas vérifié cet aspect-là.

**LE PRÉSIDENT :**

2535 Et la même chose, depuis le bassin Peel...

**M. JEAN DÉCARIE :**

2540 C'est ça, oui.

**LE PRÉSIDENT :**

.. c'est la même réponse?

2545 **M. JEAN DÉCARIE :**

Oui.

**LE PRÉSIDENT :**

2550

Merci. Madame Lescop, est-ce qu'on a répondu à vos questions?

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

2555

Oui. C'est plus une question d'intérêt général concernant les vues. Peut-être avec votre grande connaissance du dossier, qu'est-ce qui fait qu'il ne nous reste plus que 6 vues à Montréal? Qu'est-ce qui s'est passé pour qu'on en soit rendu là?

**M. JEAN DÉCARIE :**

2560

C'est très simple. Encore une fois, le mont Royal a des hauts et des bas, c'est une courbe que j'avais analysée à l'époque d'ailleurs. À tous les trente ans, il y a un problème avec le mont Royal, puis après ça, ça disparaît, puis après ça, ça revient. Et donc cette dernière période où c'était le *boum* moderne, on a commencé à construire les gratte-ciel et on ne s'en est même pas occupé. Il a fallu attendre les années 90 pour que tout à coup, on décide non pas de protéger les vues mais de protéger la hauteur du mont Royal, la silhouette du mont Royal, c'est tout. C'est important qu'on l'ait fait, mais ce n'était pas vraiment le problème au départ, je pense. En tout cas, ce n'est pas le même problème que celui qu'on soulève maintenant.

2565

2570

Donc ça s'est développé. Puis, tout à coup, depuis trois ans, c'est un *boum* complet. Il y en a partout. Ça lève de tous les côtés et ces deux tours-là sont les derniers de la série. Alors voilà. C'est un phénomène de développement urbain de centre-ville. Je suis d'accord avec le centre-ville, je suis d'accord avec les gratte-ciel, les hauteurs, etc. On a quand même compris à un moment donné – ça a pris du temps – mais de mettre au moins les tours dans un sens perpendiculaire par rapport à l'axe. Ça, disons qu'ils sont plus étroits mais ça c'est bien. On fait ça partout maintenant sur le bord de l'eau de toute façon. Ça, ça a été long aussi avant de comprendre ça. Que ce soit à Repentigny ou à Brossard, on les met dans ce sens-là maintenant. Mais il reste que c'est un phénomène. Je les comprends.

2575

2580 En même temps, on a aussi développé une théorie à l'effet que le centre-ville, le massif central du centre-ville est aussi un élément identitaire majeur de Montréal, ce qui est exact, et j'ai rien contre. Mais il y en a deux. Alors il faudrait peut-être essayer de les harmoniser.

**Mme RENÉE LESCOP, commissaire :**

2585

Merci.

**LE PRÉSIDENT :**

2590 Merci, Monsieur Décarie. Bonsoir! C'est notre dernière intervention. Avant de terminer ce soir, j'invite monsieur Collin ou tout autre porte-parole de la Ville, s'il le souhaite, d'apporter une rectification.

**M. BRUNO COLLIN :**

2595

Peut-être une petite chose.

**LE PRÉSIDENT :**

2600 Oui, si vous pouvez approcher le micro?

**M. BRUNO COLLIN :**

2605 Il y a peut-être une petite chose qui a été soulevée par un intervenant plus tôt dans la soirée où il était question des outils de la Ville pour étudier les volumétries, les hauteurs et tout ça. Les exemples qui étaient pris pour illustrer le fait que la Ville n'est pas équipée pour le faire était un exemple qui datait d'avant l'époque où on a développé ces outils-là. Entre autres, le Centre Percival-Molson qui, effectivement, a soulevé beaucoup d'étonnement de toutes parts, incluant les professionnels même à la Ville. Mais depuis cette époque, depuis 2006, on développe des outils  
2610 basés sur les relevés des arpenteurs-géomètres de l'équipe de la géomatique et ces outils de

modélisation numérique là sont assez justes et assez précis et assez fiables. Et, en fait, je dirais que depuis les quatre, cinq dernières années, c'est très, très utile et c'est utilisé tout le temps. Alors c'était ça que je voulais préciser.

2615 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Est-ce que c'est une modélisation en trois dimensions? Comment est-ce que c'est?

2620 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, c'est une modélisation – je ne comprends pas votre question. En fait, c'est une maquette numérique.

2625 **LE PRÉSIDENT :**

O.K. Ce n'est pas une maquette physique, c'est un calcul...

**M. BRUNO COLLIN :**

2630 Oui, c'est ça. Dans les années 80, 70-80, on avait un maquettiste qui faisait les choses, un menuisier, un ébéniste qui faisait une maquette en bois et à partir de 1991 à peu près, on l'a remercié et on ne l'a pas remplacé. Là, depuis 2006-2007, dans Ville-Marie, on a développé un outil de modélisation numérique qui permet d'aller plus loin en fait qu'à l'époque où c'était fait en bois.

2635

**LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur. Merci. Oui, Monsieur Cardinal?

2640 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Est-ce qu'on a droit au nom du promoteur de rectifier certains éléments aussi?

2645 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, s'il s'agit de rectification de faits et pas d'opinions.

**M. AURÈLE CARDINAL :**

2650 Absolument.

**LE PRÉSIDENT :**

D'accord.

2655

**M. AURÈLE CARDINAL :**

2660 La première chose, c'est peut-être que, bon, il y a eu des commentaires de ne pas construire au-dessus de l'autoroute au sud de Torrance. Je voudrais dire qu'il n'y a aucune construction au-dessus de l'autoroute dans le plan, c'est très clair. Ça peut être vérifié très facilement.

2665 Et la proposition de faire un parc au sud de Torrance, ça fait partie de la proposition aussi parce que ce sont des propriétés, comme on l'a dit, du ministère des Transports de toute façon et qui sont au-dessus du corridor.

2670 La question de l'accessibilité universelle, je voudrais souligner qu'on a mis des ascenseurs qui rejoignent le trottoir, qui permettent l'accessibilité universelle sans utiliser les escalateurs mobiles à la fois en ajout du Centre Bell et dans la nouvelle proposition du côté sud de Saint-Antoine.

2675 Au niveau de la première présentation sur les ombrages, je voudrais préciser que dans le fond, les règles générales d'analyse d'ombrage sont toujours par rapport aux ombres portées sur les espaces publics et non pas sur les espaces privés et que dans ce sens-là, le projet est favorisé naturellement, étant du côté nord des espaces publics qui sont proposés au-dessus de l'autoroute, donc une protection facile de tous ces espaces publics là qu'on propose comme des espaces verts qui ne sont jamais dans l'ombre portée des nouveaux bâtiments. Les nouveaux bâtiments donnent de l'ombre portée sur le Centre Bell.

2680 Au niveau des questions de cônes ou de vues à partir de Saint-Antoine, je pense qu'il n'y a rien de préservé au niveau des cônes de vue de Saint-Antoine et que la passerelle, dans ce sens-là, n'entrave pas des vues, des vues protégées.

2685 Et je voudrais dire un peu ce que Bruno Collin a dit aussi au niveau de – aujourd'hui, de calcul des cônes de vision, les outils sont beaucoup plus performants que ce que monsieur Bumarbu a mentionné des projets d'il y a une quinzaine d'années et que dans ce sens-là, on n'aura pas les résultats après la construction mais on va les avoir à ce moment-ci, au moment où on est capable de projeter de façon très précise les cônes de vision avec la maquette numérique. C'est tout.

2690 **LE PRÉSIDENT :**

2695 O.K. Merci bien, Monsieur Cardinal. Bonsoir! Alors je pense que moi et mes collègues, nous avons entendu beaucoup d'opinions, reçu beaucoup d'informations ce soir et par la suite, nous allons analyser l'information reçue et les opinions qui ont été communiquées.

2700 D'ici une couple de mois, nous allons faire un rapport aux élus. Par ailleurs, le président de l'Office rendra le rapport public normalement quinze jours après que le maire et le président du comité exécutif l'aient reçu. La commission, je vous mentionne, n'a qu'un rôle consultatif, ce n'est pas nous qui prenons les décisions. Nous essayons de refléter le mieux possible ce que nous avons entendu et lu. Les décisions relatives au projet en discussion appartiennent au conseil municipal.

Je remercie les gens qui ont soutenu nos travaux, sténotypiste, responsable du son, le personnel de l'Office.

2705

Thank you everyone for coming this evening, for your courtesy and patience. Un grand merci aussi à vous tous qui avez participé à cette consultation qui vous est destinée. Vous m'avez rendu la tâche agréable par votre courtoisie. Alors merci à tous et à toutes et bonne nuit!

2710

**FIN DE LA SÉANCE**

\*\*\*\*\*

2715 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office  
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes  
sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

Et, j'ai signé :

2720

\_\_\_\_\_  
**LOUISE PHILIBERT, s.o.**