

**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 I

VOLUME 1

Séance tenue le 28 janvier 2014, 19 h
à la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde,
1110, rue Mansfield
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 JANVIER 2014

MOT DU PRÉSIDENT.....	1
-----------------------	---

PRÉSENTATIONS:

La Ville.....	4
Le Promoteur.....	8

PARTICIPANTS:

M. Mojtaba Samimi	23
M. Dinu Bumbaru	29
M. Sylvain Duchesne.....	41
M. Éric Michaud.....	52
M. Mehdi Ghafouri.....	57
M. Jean-Yves Bourdages.....	68
M. Robert Hajaly.....	73
M. Gregory Brasseur	79
M. Dinu Bumbaru	81
M. Éric Michaud.....	92
M. Kevin McNamee.....	95

LE PRÉSIDENT:

5 Bienvenue à la consultation publique portant sur le changement au Plan d'urbanisme afin de permettre la construction d'un projet immobilier sur la rue Saint-Antoine Ouest. Good evening and welcome to this information session on a proposal to modify the City's Urban Plan to permit construction of a development project on St. Antoine Street West.

10 The meeting will be conducted in French but anyone who would like to address the Commission in English and ask a question in English may do so.

Je m'appelle Joshua Wolfe, commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal et je préside la consultation qui commence ce soir. Je suis secondé par madame Renée Lescop et monsieur Jean Caouette qui sont également commissaires de l'Office.

15 Je vous présente maintenant les autres acteurs dans ce processus. À ma droite au fond, il y a madame Élise Naud qui assiste la commission comme secrétaire et analyste. Elle recueille les informations ce soir et aide la commission dans la rédaction du rapport. Le personnel qui nous accompagne comprend de l'Office, madame Brunelle-Amélie Bourque à la logistique. À la table d'accueil où vous vous présentez, il y a monsieur Laurent Lafontant e et madame Lianne Niyigena. Ils sont là pour vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina n'est pas ici ce soir, il agit à titre d'agent de recherche et de documentation.

25 L'assemblée de ce soir est enregistrée et sténographiée. C'est monsieur Jérémie Gagnon qui s'occupe de la sonorisation et madame Yolande Teasdale de la sténographie. Tout ce qui sera dit au cours de l'audience sera enregistré et les transcriptions feront partie du dossier de documentation qui est disponible à la fois sur le site internet et au bureau de l'Office. Il y a aussi monsieur Luc Doray qui est le secrétaire de l'Office de consultation publique qui est avec nous maintenant.

30 Quelques mots maintenant sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation, c'est destiné d'abord à vous, les citoyens. Vous avez le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles d'avoir un impact sur votre ville. Vous avez aussi le droit de faire valoir votre opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets.

35 L'Office a pour principe de base de procéder de façon transparente et efficace. Les commissaires ne sont ni des élus ni des fonctionnaires. Même s'il est régi par la Charte de la Ville, l'Office de consultation publique est une entité distincte. D'ailleurs, toute personne qui préside une commission ou qui en fait partie s'engage à respecter le Code de déontologie des commissaires. Vous pouvez prendre connaissance de ce code à la table d'accueil et sur le site internet de l'Office.

40 Le 23 septembre 2013, le conseil municipal a adopté un projet de règlement pour modifier le Plan d'urbanisme de la Ville concernant la hauteur et la densité d'un îlot situé au sud de la rue Saint-Antoine entre les rues de la Montagne, Torrance et Jean d'Estrées, il a aussi adopté une résolution afin de soumettre ce dossier à l'Office. L'OCPM a fait circuler un feuillet d'information dans le secteur touché par le projet. Toute la documentation peut être consultée entre autres au Bureau et sur le site internet de l'Office.

45 Pour présenter le projet ce soir et répondre aux questions du public et de la commission, nous avons avec nous le responsable du promoteur à ma gauche et de l'arrondissement Ville-Marie
50 à ma droite. Alors à ma droite, au fond, il s'agit de monsieur Sylvain Villeneuve, chef de division Urbanisme et aménagement urbain, monsieur Bruno Collin, chef d'équipe et conseiller en aménagement. Pour le promoteur, on a à ma gauche, monsieur Aurèle Cardinal du groupe IBI CHBA, monsieur François Rioux du même groupe et monsieur Terry Fraser-Reid, directeur développement pour Cadillac Fairview, le propriétaire du site. Il y a aussi d'autres experts de la Ville,
55 de l'arrondissement et des consultants externes du promoteur dans la salle qui pourront répondre à vos questions plus techniques.

60 Deux mots rapidement sur les étapes que l'Office utilise dans ses consultations publiques pour ceux et celles dont ce serait la première fois. Les consultations comprennent toujours deux parties. La première partie qui commence ce soir vise à vous permettre à vous, les citoyens, et à la commission, d'obtenir toute l'information possible sur le projet. Ce n'est pas le moment d'exprimer vos opinions mais bien de vous informer. La commission recevra toutes les personnes désireuses de poser des questions sur le projet. La deuxième partie qui commence le 25 février permettra aux citoyens de prendre position sur le projet. La commission entend alors tous ceux et celles qui
65 désirent exprimer leur opinion ou fournir des commentaires. Elle reçoit aussi les mémoires écrits de ceux qui veulent en déposer.

70 Par la suite, la commission analysera l'information reçue et les opinions qui lui auront été communiquées. Elle en fera rapport au maire et au président du comité exécutif de la Ville. Le rapport de la commission a une valeur consultative. Les décisions relatives au changement au Plan d'urbanisme appartiennent au conseil municipal, tandis que c'est à l'arrondissement l'approbation du projet immobilier en soi.

75 Dans quelques minutes, je demanderai à monsieur Collin et son équipe de l'arrondissement de présenter le projet de modification du Plan d'urbanisme. Par la suite, ce sera à monsieur Cardinal, monsieur Terry Fraser-Reid et son équipe de présenter le projet de construction. Le tout devrait durer environ quarante minutes, donc une vingtaine de minutes de part et d'autre. Par la suite, nous allons prendre une courte pause au cours de laquelle les gens qui désirent poser des questions pourront s'inscrire au registre à la table d'accueil située justement à la porte de la salle. Au
80 retour de la pause, je vous inviterai selon l'ordre d'inscription au registre à prendre place ici à la table devant nous.

85 After the presentations by the borough and project developers, there will be a short break during which you can sign up to ask questions.

Alors la dernière chose que je vais vous dire à ce moment, c'est n'oubliez pas de fermer vos cellulaires. J'invite monsieur Collin maintenant à démarrer la présentation.

M. BRUNO COLLIN :

90

Merci. Bonsoir ! Alors cette présentation va comporter une dizaine de diapositives et une petite vidéo de cinq minutes. Je ferai notamment le tour des modifications règlementaires à l'étude et des aspects contextuels qui militent ou non en faveur de ces modifications.

95

Le projet donc à l'étude requiert plusieurs types d'autorisations qui sont en partie complémentaires. Tout d'abord, évidemment, une modification du Plan d'urbanisme, c'est ce qui nous amène aux présentes audiences de ce soir d'ailleurs, modification du Plan d'urbanisme qui consiste à augmenter la densité de 6 à 9, l'indice de densité de construction de 6 à 9, et ainsi que la hauteur de 65 à 120 mètres sur l'emplacement du projet à l'étude.

100

Par la suite, il s'agira d'autoriser la construction de deux tours – deux ou trois tours – enfin, de deux tours a priori par le biais de la procédure des projets particuliers, donc une autorisation qui va permettre de déroger aux mêmes paramètres dans le règlement d'urbanisme et qui va permettre également la démolition des bâtiments existants, des bâtiments non résidentiels existants sur le site.

105

Enfin, il s'agit également d'autoriser une occupation aérienne du domaine public, c'est-à-dire une construction d'une passerelle au-dessus de la rue Saint-Antoine. Et ce type d'autorisation est un troisième type de procédure. On y reviendra.

110

Le site est composé de deux emplacements essentiellement en bordure de la rue Saint-Antoine entre les rues de la Montagne et Jean d'Estrées. Évidemment, on est au nord des bretelles de l'autoroute Ville-Marie et la rue Saint-Jacques ici, immédiatement au sud du Centre Bell.

115

L'autorisation du projet particulier implique également celle de démolir donc cinq bâtiments existants sur le site. Nous reviendrons, au besoin, sur la description de ces édifices mais pour l'instant, il importe de noter qu'à l'exception du 1162, rue Saint-Antoine Ouest que l'on voit en haut

de la diapositive, ces bâtiments sont plutôt dénués d'intérêt architectural et historique. Ils sont partiellement inoccupés depuis plusieurs années – ou partiellement occupés seulement depuis plusieurs années.

120

Dans le cas du 1162, il est pour sa part entièrement inoccupé depuis plus de 20 ans. Je signale également qu'un énoncé patrimonial a été effectué pour ce bâtiment, lequel sera en ligne sur le site de l'Office de consultation publique d'ici la présente semaine parce qu'il sera en fait déposé demain au comité exécutif finalement. On pourra répondre à des questions, si besoin est, relativement à cet énoncé.

125

La modification proposée doit être également examinée en considération des modifications effectuées au Plan d'urbanisme en 2012 dans le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville. On voit ici à l'écran les trois principaux secteurs d'intervention qui avaient été retenus en 2012 pour cet exercice. Un secteur du centre des affaires au sud de la rue Saint-Antoine et à l'ouest de la rue Université avait été omis dans cette démarche en raison du fait que, contrairement aux autres secteurs retenus, celui-ci n'était pas considéré comme étant prioritaire à court et même en fait à moyen terme parce qu'il s'agit d'une zone qui est plus apparentée à une réserve pour l'avenir du développement du centre des affaires et il n'y avait pas de projet à l'horizon qui était envisagé ou même à ce moment-là envisageable. Les choses changent vite comme on peut le voir.

130

135

Voici un agrandissement de la carte donc des plafonds de hauteur du Plan d'urbanisme. Vous reconnaissez la rue Saint-Antoine ici et la rue de la Montagne au centre ici. Alors la modification proposée consiste essentiellement à déplacer la limite de cette zone de 65 et de 120 mètres de façon à venir inclure la partie sud de la rue Saint-Antoine jusqu'à la rue de la Montagne dans cette zone de plus grande hauteur.

140

145 Et de la même façon, il est proposé également un ajustement au niveau de la densité. Donc on voit ici l'idée de venir introduire une zone de densité, une zone intermédiaire de densité de 9 entre la zone de 6 au sud et de 12 dans la partie la plus dense du centre des affaires qui est au nord et à l'est.

150 Alors donc, de façon générale, la modification proposée au Plan d'urbanisme est plutôt cohérente avec la démarche récente du cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville qui visait entre autres à revoir une gradation plus continue entre les zones de grande hauteur, de moyenne ou faible hauteur.

155 Si la modification au Plan d'urbanisme est adoptée, le projet pourra à son tour être autorisé par l'arrondissement avec une procédure de projet particulier – PPCMOI – qui comprend des critères et des conditions de réalisation. L'adoption d'un tel projet particulier requiert trois lectures par le conseil d'arrondissement et doit faire également l'objet d'une approbation référendaire du voisinage.

160 Également dans le cas où le projet particulier serait autorisé, l'occupation du domaine public avec un tunnel ou une passerelle pourrait ensuite faire l'objet également d'une entente. Actuellement, c'est une passerelle qui est proposée dans ce projet entre la Tour 1 comme on va voir et le Centre Bell.

165 La vidéo suivante montre une modélisation du centre-ville avec, en bleu, les deux tours à l'étude; en jaune ou beige, beige-jaune, les projets en construction ou récemment autorisés dans les environs; et en transparent bleuté, le potentiel de construction des terrains vacants eu égard aux grandes orientations d'urbanisme existantes. Cette prise de vue permet de voir comment le projet s'insère harmonieusement dans la consolidation de la silhouette du massif artificiel de Montréal. C'est également un point de vue qui n'est pas anodin puisqu'il constitue une des plus spectaculaires
170 porte d'entrée au centre-ville. Alors on reconnaît ici la Tour 1, la Tour des Canadiens en fait, l'avenue et les projets à l'étude ici.

175 Alors on voit ici l'implantation du projet dans l'axe de la rue Saint-Antoine. Au sud des tours proposées, on aperçoit en vert l'emprise de l'autoroute Ville-Marie, emprise qui constitue également une zone inconstructible et qui devra tôt ou tard être aménagée à des fins de parc, et qui est déjà d'ailleurs utilisée à des fins de jardin communautaire dans certaines sections.

180 Cette emprise contribue à enclaver le site par rapport au quartier qui s'étend au sud et à l'ouest : la Petite-Bourgogne, Griffintown. On va le voir ici, on va reculer un peu pour avoir une meilleure vue d'ensemble de cette partie enclavée. C'est évidemment une tranchée qui est inconstructible comme je disais et donc qui va demeurer pour toujours. Alors c'est précisément cette enclave qui est visée par la modification du Plan d'urbanisme qu'on va également revoir ici, la partie ici qui est ajoutée. Alors la zone de l'autoroute Ville-Marie passe comme ça ici. Alors la rue de la Montagne, la rue Peel, Saint-Antoine, Saint-Jacques.

185 Alors la perspective suivante montre ici la cohérence entre l'échelle bâtie proposée et celle du bâti existant au nord et au sud de l'emplacement, au sud qui est composée de grands ensembles avec les Jardins Windsor et les floralies et évidemment tout ce qui se développe dans le quartier Griffintown qu'on vient de voir. Également, il y a ici en bleuté transparent le potentiel de construction du centre des affaires dans l'axe des rues Peel et Université qui est un potentiel évidemment énorme qui est la réserve principale du centre-ville. Cette nouvelle perspective ici permet de voir la cohérence également du bâti proposé au sud de Saint-Antoine par rapport au bâti ou à l'échelle bâtie du côté nord de Saint-Antoine.

190
195 Donc on va descendre sur terre un petit peu si vous permettez. Alors ici, on voit en premier plan l'idée qui consiste à intégrer une partie du 1162 existant, le bâtiment existant au 1162 dont on a parlé, pour lequel on a fait un énoncé patrimonial. Et là, il y avait une vue sur la passerelle qui sera décrite plus en détail par le consultant du promoteur tantôt.

200 Évidemment, la vue ici dans l'axe de la rue de la Montagne, la rue de la Montagne qui ne sera pas affectée d'un point de vue ensoleillement d'aucune manière puisque la course du soleil passe du côté sud et ouest de l'édifice et ensuite l'édifice aura peu d'impact sur la rue étant donné l'interface de l'autoroute qui l'isole du reste du quartier.

205

Alors ici une dernière vue d'ensemble du projet qui montre bien les caractéristiques topographiques du site et de son contexte immédiat. Alors on va voir ici dans l'axe de la rue Saint-Jacques et ensuite la fameuse emprise inconstructible de l'autoroute qu'on voit bien, la rue Saint-Antoine et l'avenue des Canadiens de Montréal – enfin anciennement de la Gauchetière. Et entre cette rue et la rue Saint-Antoine, on note 11 mètres de différence qui correspond à presque 4 étages résidentiels, ce qui explique que la passerelle proposée se trouve à être en fait au niveau de l'accès au métro du Centre Bell, du côté nord du Centre Bell.

210

On voit ici la Tour l'Avenue, les tours Roccabella et la Tour Icône, toutes en construction et qui cumulent près de 3 000 logements. Elles sont implantées et alignées de façon à minimiser leur impact sur la vue du fleuve à partir du belvédère Kondiaronk où précisément on se dirige à l'instant.

215

Ainsi, la première tour proposée dans le projet que nous examinons ce soir se trouve à être cachée littéralement par les autres constructions, donc qui n'aura pas d'impact. La deuxième tour, par contre, empiète partiellement dans la fameuse vue protégée du fleuve. Évidemment, ce qu'on regarde ici, on se déplace sur le belvédère Kondiaronk en ce moment d'est en ouest et l'idée est de conserver évidemment la lecture du fleuve à partir du belvédère et donc d'aligner le plus possible toutes les constructions afin qu'on puisse continuer à percevoir la présence du fleuve.

220

Alors la deuxième tour ici empiète peut-être un peu dans cette perspective-là et elle serait d'ailleurs la dernière construction qui pourrait avoir un impact sur cette vue-là, en prenant pour acquis qu'on ne construira pas de sitôt sur le flanc sud ici des édifices plus élevés, d'ailleurs qui correspondent en général au plafond de hauteur terminée pour la plupart des bâtiments que vous voyez ici qui dépassent.

225

230

Alors voilà, ça fait le tour. J'espère que je n'ai pas dépassé mon temps. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Merci, Monsieur Collin. Monsieur Aurèle Cardinal. Bonsoir!

235 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Bonsoir! Ça me fait plaisir de présenter le projet. C'est un projet qui est à l'étape évidemment préliminaire au niveau de sa définition mais qu'on va essayer de vous montrer l'ensemble des conditions.

240

Donc sur une première image qui est la suivante, on a été, les partenaires avec les architectes et les urbanistes avec Cadillac Fairview pour les deux projets qui sont en construction, sur l'îlot qu'on appelle l'îlot du Centre Bell, soit la Tour des Canadiens et la Tour Deloitte, la Tour Deloitte étant directement sur la rue Saint-Antoine en diagonale avec le site que l'on regarde actuellement. Les deux projets sont d'ailleurs en construction après avoir été approuvés.

245

Les sites à l'étude, comme Bruno l'a dit, sont au sud de Saint-Antoine à l'intérieur de la limite du centre des affaires dans la partie qui n'avait pas été étudiée lors de la modification des densités et des hauteurs en 2012. Le site s'intègre dans un secteur où il y a une concentration évidemment de bâtiments importants, sur des propriétés de Cadillac Fairview – les deux dont on parle ce soir – qui font partie d'un ensemble de propriétés un peu plus important intégrant aussi les futurs sites 3 et 4 le long de la rue Peel qui ne fera pas partie du projet n'étant pas encore assez élaboré au niveau de la vision de ces deux sites-là.

250

Sur le site et autour, on trouve un ensemble de projets importants, le Centre Bell comme tel, la Tour des Canadiens, la Tour CGI, la Tour Deloitte, Place du Canada, Château Champlain, 1000 de la Gauchetière et le 1250 René-Lévesque. Donc c'est dans un environnement d'extension du centre-ville pour nous dont on parle au sud de la rue Saint-Antoine.

255

260

Si on regarde l'environnement dans lequel on est, à gauche, vous avez une image de ce qui est prévu de la vision de la Tour Deloitte, donc sur le trottoir nord de la rue Saint-Antoine et on voit ici

265 les bâtiments du côté sud de la rue Saint-Antoine qui est un secteur relativement dégradé comme on va le voir avec les images futures parce que dans le fond, c'est un environnement qui a été comme laissé pour compte, probablement beaucoup à cause des transformations et de l'intégration de l'autoroute et des bretelles d'autoroute qui arrivent à cet endroit-là. Donc toutes les vues sur le site ou à partir du site – ici, c'est la rue Saint-Félix qui est dans le milieu du terrain entre les sites 1 et 2, qui donne vers les Jardins Windsor vers le sud – on voit l'environnement que l'on a actuellement.

270 L'image suivante vous donne ce qu'on a actuellement sur la rue de la Montagne. L'image suivante nous donne ce que l'on a au sud, qui s'appelle la rue Torrance, qui n'est pas une rue très connue, qui est entre l'emprise de l'autoroute qui passe dans le fond en diagonale comme ça – l'autoroute est ici en dessous – et qui donne vers l'édifice de Postes Canada et la sortie, la bretelle ou une des bretelles de sortie de l'autoroute qui va soit vers le nord ou soit vers le sud par la rue Jean d'Estrées et on est dans un environnement qui a déjà été un secteur important de la ville.

275 On retrouvait à ce moment-là différentes gares, la gare Windsor et la gare Bonaventure qui est ici, la gare Bonaventure, qui était sur l'îlot juste au sud de Saint-Jacques, entre Saint-Jacques et la rue Notre-Dame. Donc vous aviez l'environnement de la gare Bonaventure, la rue Peel n'existait pas, elle butait sur ce bâtiment, la gare Windsor qui est ici était l'autre gare. Donc c'était un 280 environnement très actif, très important de la ville qui, au fur et à mesure des différentes interventions, abandon de la gare, intégration ou implantation de l'autoroute avec – j'ai montré une bretelle mais il y en a une autre juste à l'ouest – est arrivé à un secteur qui s'est complètement dégradé.

285 On voit ici les sorties d'autoroute. Il y en a une qui sort sur la rue de la Montagne, il y en a une qui sort sur la rue Jean d'Estrées à la fois vers le sud et à la fois vers le nord.

290 Donc un site qui est accessible à l'échelle régionale mais qui souffre beaucoup des interventions qui ont laissé non seulement des bretelles mais des traces aussi de l'autoroute souterraine qui n'est pas reconstruite au-dessus, donc beaucoup de terrains vacants au-dessus, en plus de l'entrée sur l'autoroute par la bretelle juste à l'ouest de la rue Lucien-L'Allier ou juste après de la Montagne – Lucien-L'Allier, c'est la bretelle pour rentrer sur l'autoroute également à cet endroit-là.

295 Donc l'intervention routière a influencé beaucoup ce qu'on retrouve aujourd'hui sur le site. C'est un site aussi qui est très accessible au point de vue transport en commun parce qu'il est évidemment juste en face du réseau complet qu'on va décrire un peu plus sur l'îlot du Centre Bell où on retrouve un accès à la station de train qui est exactement à cet endroit-ci avec le pont au-dessus de la rue Notre-Dame qui nous amène à aller prendre le train de banlieue, un réseau qui est au niveau de l'avenue des Canadiens et qui vous amène éventuellement à la station de métro Lucien-L'Allier ou qui, par un corridor intérieur, relie aussi la gare Windsor. Et l'ensemble de ce réseau-là est au niveau toujours au même niveau, le pont de train, l'ensemble des réseaux est au niveau de l'avenue des Canadiens.

305 Également sur le site, on retrouve des accès pour – il y a beaucoup de stations de bicyclettes Bixi, donc c'est un site qui au niveau – on ne voit pas beaucoup ces connexions-là parce qu'on est en bas de la pente. L'accès à la station de train est assez peu connu pour la plupart par l'intérieur mais il y a un escalier ici qui nous amène à la station de train directement mais qui est très peu visible du domaine public.

310 La diapositive suivante nous montre les deux sites un peu plus en détail. On voit que le site 1 est coupé en diagonale par la propriété du ministère des Transports, tout simplement l'autoroute est en dessous de cette partie-là. Le site 2 est aussi un résidu de terrain par rapport à la rue Torrance, il reste des résidus d'expropriation, des résidus de l'époque d'expropriation de Jean d'Estrées comme sortie de l'autoroute, donc on est à l'intersection de Saint-Antoine, de la Montagne et aussi une rue publique qui s'appelle Torrance et une qui n'est pas indiquée ici qui s'appelle Saint-Félix, qui donne un accès privilégié à ces sites-là par le biais de la partie sud des terrains plutôt que de donner accès à partir de la rue Saint-Antoine et on verra qu'on a choisi l'accès automobile à partir du sud.

320 Donc c'est un site, comme il a été mentionné tantôt, avec une densité de 6, une hauteur de 65 mètres, en secteur mixte avec une hauteur de base de 30 mètres et une surhauteur autorisée à 65 avec des usages qui sont mixtes sur l'ensemble du site.

325 La diapositive suivante, c'est revenir sur chacun des bâtiments que je vous ai montrés de façon générale. Donc on voit sur Saint-Antoine, le coin a déjà été démoli, c'est un stationnement; les bâtiments suivants; la rue Saint-Félix est à cet endroit-ci, ils sont assez en état de dégradation assez avancée. Sur la rue de la Montagne, tout ce qu'on retrouve, c'est ce bâtiment-ci qui est occupé en partie par un lave-auto. Ce sont des bâtiments largement vacants avec seulement des utilisations temporaires dans la totalité des bâtiments.

330 Du côté du site 2, il y a des bâtiments un peu plus importants. On voyait le côté ici de cette façade-là tantôt. Le seul qui a un certain intérêt, je dis un certain intérêt parce que ce n'est pas un intérêt certain presque mais qu'on a accepté de conserver en partie, c'est ce qu'on appelle le 1162 de la rue Saint-Antoine Ouest qui est quand même en relativement mauvais état, complètement vidé de l'intérieur. Il y a eu des feux dans ce bâtiment-là. On voit la qualité de la brique et la qualité des pierres globalement en état avancé d'une certaine dégradation du matériau lui-même, mais il y a eu une étude patrimoniale qui donne en général un certain intérêt et on a accepté de dire : « Qu'est-ce que c'est qu'on peut faire avec une partie de cette ruine-là? » Parce que c'est une ruine dans une large mesure « Qu'est-ce que c'est qu'on peut faire pour en intégrer la mémoire? » Donc on a fait quelque chose à ce niveau-là. L'entrée en dessous est quand même relativement intéressante aussi.

345 Au niveau de la requalification du secteur, c'est sûr qu'il faut toucher à la notion du caractère autoroutier. Saint-Antoine, à cet endroit-là, fait partie presque de la bretelle de sortie pour accéder au centre-ville soit vers l'est ou soit vers l'ouest. Donc ce n'est pas une rue urbaine à toutes fins pratiques, y compris ce qui est déjà construit dans la partie du Centre Bell qui n'est pas particulièrement transparente au niveau de ces espaces, des premiers étages. C'est un cadre bâti qui est largement décousu, vacant et en vraiment très mauvais état.

350 Requalifier le secteur, ça voulait dire pour nous essayer de trouver une façon de faire une
zone de transition entre la partie plus dense du centre-ville qui est une densité de 12 avec une
hauteur de 210 mètres mais que si on voulait faire quelque chose dans ce secteur-ci et garder dans
le fond la présence – de travailler avec la présence de l'autoroute en souterrain, ça serait
d'augmenter les hauteurs et les densités sur Saint-Antoine Ouest dans la partie sud pour créer un
355 milieu de type centre-ville à cet endroit-là et ne pas passer de 210 mètres à 65 comme ça l'est
actuellement pour avoir la possibilité de restructurer l'environnement dans une échelle de gradation
à partir de ce que l'on retrouve actuellement.

360 Aussi ce qui est aussi important, c'est probablement d'améliorer le domaine public comme
tel qui est – ce sont des trottoirs très étroits – qui n'est pas à l'échelle d'un centre-ville comme tel ou
d'un bâtiment d'une certaine importance, donc on retrouve une rue Saint-Antoine assez grand débit
surtout à certaines heures, aux heures de spectacle c'est évident que c'est une rue qui est difficile ou
inaccessible mais en dehors, au niveau des heures de pointe, c'est une rue où il y a beaucoup de
circulation. C'est aussi, comme je vous l'ai dit, la bretelle d'entrée de l'autoroute. Et on propose
365 d'élargir le domaine public dans sa partie piétonne pour en faire quelque chose qui serait à l'échelle
de trottoirs et d'un environnement urbains de meilleure qualité.

370 Donc optimiser ces espaces-là, élargir le domaine piéton comme on va voir un peu plus, qui
nous permettrait de restructurer la rue Saint-Antoine comme un axe urbain, l'aménager comme une
promenade qui permettrait aux piétons de circuler en meilleure sécurité et dans un milieu un peu
plus agréable et offrir des gabarits qui permettraient un secteur dynamique et urbain plus adapté au
contexte du centre-ville. Comme je le disais tantôt, on est dans la zone désignée du centre des
affaires.

375 Les implantations. Comme on voit, la rue est ici, on est implanté de façon assez importante
en recul par rapport au trottoir actuel de la rue Saint-Antoine et on va voir des coupes où on montre
que l'on propose d'élargir le domaine public pour améliorer la qualité de l'environnement. Donc
l'implantation se fait à partir de la ligne de propriété avec un recul important mais on va vous
proposer aussi d'élargir un peu le domaine public comme tel. On propose de récupérer avec la Ville
380 les manques ou les petits espaces qui restent, qui sont inutilisables autrement que de les considérer
à l'intérieur d'un projet; la même chose pour ce site-là avec l'espace qui est à l'est entre la rue Jean
d'Estrées et la propriété de Cadillac Fairview qui s'arrête sur cette ligne-là, il y a un espace résiduel
actuellement à côté du 1162 qui reste entre Jean d'Estrées et le site qui est proposé de faire partie
du projet.

385
Suivante. En termes d'élévation ou de hauteur de bâtiment, on a actuellement un zonage du
côté nord qui est à 210 mètres; la Tour des Canadiens a une hauteur de 165 mètres; la Tour Deloitte
a une hauteur de 133 mètres; et la proposition, c'est d'amener une tour avec une hauteur de – un
site, pas une tour, le site à une hauteur de 120 mètres qui serait une dégradation progressive à partir
390 des bâtiments existants vers le sud. Et si on avait la coupe plus loin, on verrait ici des bâtiments qui
sont à l'intérieur de la hauteur de 65 mètres mais du côté sud de la rue Saint-Jacques comme telle.

Suivante. Au niveau de la passerelle, j'ai tendance à parler du réseau du domaine public
plutôt que de la passerelle. Ce n'est pas une passerelle entre deux bâtiments. C'est une extension
395 du réseau public qui est déjà en place. Ce réseau public vous amène directement à la station de
train, vous amène au corridor qui va vers la station de métro Lucien-L'Allier, reste au même niveau
de façon générale sur la grandeur de l'îlot.

400 C'est un cas un peu exceptionnel – pas un peu – complètement exceptionnel dans Montréal
où, au lieu d'avoir un réseau souterrain, on a dans ce cas-ci un réseau qui est au moins au sol et
aérien. Ça veut dire qu'il est au sol sur la rue de l'avenue des Canadiens, qui est aérien au-dessus
de la rue de la Montagne et qui se poursuit pour descendre en un très petit escalier

405 dans le coin du Centre Bell que plusieurs personnes ne connaissent pas, et ce réseau-là est continu sur l'ensemble de l'îlot jusqu'à la gare Windsor, toujours exactement au même niveau.

Donc on passe, dans le fond, la passerelle au-dessus de la rue de la Montagne, on rentre dans la station de train, on circule autour du Centre Bell à l'intérieur d'un corridor, on prend la passerelle au-dessus des escaliers à l'est du Centre Bell pour rentrer dans l'ancienne promenade, les Bush sheds qui était dans la gare Windsor, et qui nous amène à la Salle des pas perdus éventuellement. Et ce
410 n'est qu'à cet endroit-là qu'on peut redescendre vers le métro.

Donc ce que l'on propose, et dans le projet de la Tour des Canadiens que l'on a fait, on a conservé un lien à la hauteur de l'avenue des Canadiens qui nous amène directement à la gare de train ou la gare de l'AMT, c'est le train de banlieue, et ce que l'on propose actuellement, c'est
415 d'amener, de continuer le réseau jusque du côté sud de la rue Saint-Antoine dans un espace totalement public, parce que ça ne serait pas à l'intérieur du bâtiment, c'est une passerelle qui est collée sur le bâtiment, qui n'accède pas à la tour résidentielle mais qui descend vers la rue.

Comme je l'ai dit tantôt aussi, cette partie-là de Saint-Antoine, à plusieurs heures de la
420 journée, est une rue très achalandée, avec une circulation à assez hauteur vitesse je dirais parce que c'est l'accès à la bretelle de l'autoroute, ce qui permettrait de dégager ceci. Et le fait d'amener la passerelle du côté ouest du bâtiment, la rendrait visible, fait en sorte qu'elle devient plus partie du domaine public que ce que l'on retrouve actuellement.

425 Au niveau de l'intégration du 1162, c'est un bâtiment qu'on ne peut pas **conserver** dans son état actuel de façon intacte parce que, comme je vous l'ai montré, on le voit, les briques, les pierres sont complètement – se désintègrent pour 90 % mettons des matériaux. Ce que l'on propose, c'est à l'image de certains autres exemples qu'on voit mal ici malheureusement, c'est un projet qui a été pris un peu loin mais qui donne plusieurs exemples de bâtiments où les parties de façade ont été
430 conservées dans des bâtiments plus contemporains. Donc on récupérerait suffisamment de matériau de la démolition, déconstruction, pour garder assez de matériau pour reconstruire dans le fond avec les matériaux existants, une partie, la partie avant du bâtiment qui est la partie la plus belle, avec l'entrée sur la rue Saint-Antoine.

435 Le bâtiment est malheureusement très près de la rue, de la chaîne de rue. Donc on a demandé la possibilité, en le reconstruisant, de l'éloigner légèrement de la chaîne de rue, tout simplement pour être capable de faire un trottoir autrement qu'un trottoir minimal comme il est là actuellement et ça donnerait à peu près cette vue-là.

440 Ça implique évidemment de choisir les matériaux à travers l'ensemble de la bâtisse que l'on pourra réintégrer dans cette reconstruction-là et c'est la rue que l'on aurait lorsqu'on est dans le passage entre le Centre Bell et la Tour Deloitte actuellement en construction, passage qui est existant déjà depuis plusieurs années et qui nous montre la façade qui serait reconstruite.

445 On est dans un environnement, évidemment le cœur un peu du centre-ville, des édifices en hauteur. Le 120 mètres je pense nous amène, par rapport aux bâtiments voisins, à cette décroissance progressive vers les bâtiments comme je vous dis qui étaient pas mal plus loin, parce que la rue Saint-Jacques est ici, la sortie de bretelle de l'autoroute il y en a une ici, puis la deuxième est là, et les bâtiments qui seraient sur les terrains aussi de Cadillac Fairview le long de la rue Peel.

450 Au niveau de l'architecture des bâtiments, c'est une version préliminaire de l'architecture. C'est un bâtiment de 38 étages, 120 mètres, avec une base qui s'extensionne jusqu'au coin de la rue Saint-Félix pour avoir un environnement urbain continu le long de la rue Saint-Antoine et un deuxième bâtiment qui a une architecture un peu similaire, pas exactement nécessairement la même, avec un programme qui est proposé comme résidentiel ou résidentiel et partiellement hôtel, qui serait une variation, je dirais, de l'architecture de la première.

460 Au niveau des implantations comme telles par rapport à Saint-Antoine actuelle, un recul important pour permettre un réaménagement du domaine public plus important qu'on va voir en coupe, l'accès automobile se faisant par le biais de la rue Torrance, avec un débarcadère du côté sud pour le premier site et la même chose pour le deuxième site, dégageant la circulation automobile de la rue Saint-Antoine comme telle.

465 La passerelle qui arriverait en parallèle ici le long de l'édifice proposé pour arriver sur le trottoir à ce niveau-là. Et comme on l'a dit tantôt, c'est quand même une dénivellation importante, 33 mètres, entre la station de l'AMT et le trottoir de la rue Saint-Antoine comme tel.

470 La tour du premier site aurait environ 383 unités de logement. Étant donné la superficie
moyenne qui est montrée sur les plans, c'est un bâtiment de 38 étages, c'est une hauteur de
120 mètres avec une densité de 9, avec un programme d'inclusion d'habitation abordable. Et il y a
une entente de principe avec la Ville d'élaboré, de convenu, où est-ce que c'est qu'au niveau de
l'habitat social, ça serait une participation financière à la hauteur de 15 % de la valeur du terrain
entre la différence des terrains dans ce secteur-là et la valeur au programme d'habitation sociale qui
est de 12 000 \$, donc le différentiel serait comblé pour un équivalent de 15 % du nombre de
logements.

475 Au niveau du logement abordable, il y aura intégration de logement abordable dans le projet
pour essayer d'arriver à peu près au nombre d'unités de 15 % d'unités totales, qui donne une
quantité de 57 unités de logement. Cette entente-là a été convenue avec la Ville. Les détails restent
à être élaborés, mais le principe général a été convenu.

480 Au niveau des typologies de logement, on a une variété de logements studio d'une chambre
à coucher, deux chambres à coucher et trois chambres à coucher dans le projet pour à peu près 35
% de logements de deux chambres et plus dans la proposition.

485 La Tour 2 éventuelle ne fait pas partie au niveau du détail de l'architecture de la présentation
de ce soir, serait partiellement résidentielle et possiblement l'intégration d'un hôtel dans la partie des
premiers étages ou de la première moitié du bâtiment. On a 37 mètres ici parce que les premiers
étages sont des étages d'équipement de commun donc beaucoup plus de hauteur mais c'est la
même hauteur totale. Et c'est un bâtiment d'à peu près la même superficie totale de construction
490 que le premier, les deux sites étant légèrement différents mais pas de façon très importante.

495 Des images un peu de la vision que l'on aurait à partir de la rue de la Montagne du sud vers le nord le long du bâtiment proposé et l'intégration de la passerelle qui se rend dans l'axe ou à la même hauteur que la station de train. La vue que l'on aurait de l'ouest vers l'est le long de la rue Saint-Antoine. Et la vue de façon plus près sur la rue Saint-Antoine, on a une passerelle qui nous amène au trottoir, qui serait vitrée de façon importante et quand il y a des parties opaques, c'est parce qu'il y a des parties vitrées d'un côté et opaques de l'autre tout simplement pour aider d'une façon structurale à avoir quelque chose le plus léger possible.

500 Au niveau de la bonification du domaine public, c'est une intervention assez importante sur la périphérie du site au complet. On voit en foncé la limite de propriété actuelle et on voit en plus pâle l'extension du domaine public et on voit l'exemple ici de ce qui a été fait sur Saint-Antoine du côté, mettons, de près de la rue McGill. Et ce qu'on retrouve actuellement en termes de trottoir sur notre site sur Saint-Antoine. C'est vrai sur Saint-Antoine mais c'est vrai aussi un peu sur Peel, c'est vrai dans l'environnement en général.

510 Donc on va vous montrer une coupe qui illustre qu'on élargirait le domaine piéton et non pas le domaine automobile nécessairement, donc le domaine piéton de quelques mètres pour avoir un domaine piéton qui serait plutôt de l'ordre de 6 mètres de largeur au lieu qu'actuellement on a à peu près 1,5 mètre, 2 mètres dépendant d'où on est, donc la possibilité d'avoir des plantations d'arbres, d'avoir un éclairage de rue dans l'esprit de ce que l'on retrouve déjà dans le secteur est de Saint-Antoine, avec un recul plus important des bâtiments, donc à partir de la ligne de propriété actuelle, on parle d'un recul de 6 mètres moins ce qui serait négocié avec la Ville en échange de terrain pour donner de l'espace pour avoir un domaine public acceptable.

515 La diapositive suivante vous montre ce que c'est actuellement comme coupe. Donc 4 voies automobile avec des petits trottoirs, 4 voies automobile avec un trottoir élargi du domaine public.

520 Je dois dire qu'actuellement, la rue Saint-Antoine comme telle est déjà beaucoup plus large
du côté est de la rue Jean d'Estrées en alignement d'ailleurs avec ce que l'on retrouve à l'est de la
rue Peel, alors qu'ici, on voit que l'emprise est beaucoup plus étroite, c'est une voie à un sens de
circulation et on propose d'étudier avec la Ville la possibilité aussi de faire deux sens de circulation
pour ramener dans le fond la rue de façon générale avec une voie de circulation, une voie de
stationnement vers l'est pour compléter dans le fond le deux sens que l'on a jusqu'à la limite du
525 centre-ville, donc jusqu'à la rue de la Montagne. Ce qui donnerait quand même un espace
automobile légèrement élargi de 2 mètres et toujours conserver la notion d'un domaine piéton de 4,5
mètres entre la ligne de propriété modifiée et l'emprise de rue proposée et l'emprise de rue actuelle.

LE PRÉSIDENT :

530 Monsieur Cardinal, vous avez déjà pris plus que votre temps. Est-ce que vous pouvez
conclure dans trois minutes?

M. AURÈLE CARDINAL :

535 Oui. C'est une illustration des aménagements d'arrivée au bâtiment qui serait du domaine
piéton sur le terrain qui serait partiellement privé et partiellement à partir de la rue Torrance.

540 La modulation des hauteurs, c'est tout simplement l'idée d'avoir du 210 mètres du côté nord
de la rue Saint-Antoine avec du 120 mètres du côté sud de la rue Saint-Antoine et éventuellement
65 mètres du côté sud de la rue Saint-Jacques.

545 L'idée de participer à la notion de faire une coulée verte au-dessus de l'empreinte de
l'autoroute où est-ce que c'est que le domaine privé dans notre cas serait comme des débarcadères
mais aménagé comme des espaces piétons comme je vous ai montré tantôt, plus l'idée d'amener
les toitures des éléments bas en toiture verte sur les deux sites que l'on propose

550 pour participe à ce grand plan vert qui serait au-dessus de l'autoroute et ça prend évidemment la participation éventuellement du ministère des Transports. On voit un exemple ici qui est en construction par Cadillac Fairview actuellement à Toronto.

Et une vue générale du site en fin de journée qui vous montre l'intégration des bâtiments en termes de forme, en termes de volumétrie et en termes de hauteur sur le site.

555 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Cardinal. Monsieur Collin, j'espère qu'on pourra mettre vos présentations sur le site internet de l'Office? Vous êtes d'accord?

560 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui.

565 **LE PRÉSIDENT :**

O.K. Merci beaucoup, Messieurs. Alors j'espère que ces présentations vous ont permis d'identifier les questions que vous aurez à poser à la fois sur le projet de construction que sur le changement au Plan d'urbanisme.

570 Alors nous allons maintenant prendre une pause de pas plus que dix minutes, ça veut dire 8 h au plus tard, pendant laquelle le registre à la table d'accueil va être ouvert. Je vous invite à vous inscrire de façon à pouvoir venir poser vos questions après la pause. Alors au retour de la pause, je commencerai à appeler les personnes. À tout à l'heure, merci.

575 **PAUSE – REPRISE**

LE PRÉSIDENT :

580 Alors les gens se sont inscrits. Le registre ouvert, vous êtes toujours libre pendant ce temps à vous inscrire. Je vais annoncer le moment qu'on va clore le registre. Nous avons une dizaine de personnes, si j'ai bien compris. Alors avant d'appeler la première personne de venir au micro, il me faudrait nécessairement les fiches. J'espère que Brunelle arrive.

585 Alors quelques informations complémentaires. Ma tâche principale pour ce moment est de favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie. Je vous demanderais de limiter au minimum les préambules, sauf si c'est indispensable pour comprendre votre question ou vos questions.

590 Je vous demande aussi de réserver vos opinions pour la deuxième étape au mois prochain. Ça, c'est très important. Nous ne sommes pas ici ce soir pour entendre vos opinions. Vous serez invités de venir dans quatre semaines pour présenter vos opinions. Si vous ne pouvez pas assister, vous pouvez quand même soumettre vos opinions par écrit. Alors je vous demande, en procédant de cette manière, on permet au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet. Dans le but de permettre au plus grand nombre de personnes à poser des questions, chaque personne aura droit à deux questions par intervention.

600 Each person will be allowed to ask two questions at a time but you can sign up as many times as you would like. Please hold your opinions to the second session next month.

605 Si une personne souhaite poser d'autres questions, elle peut s'inscrire de nouveau pour revenir devant la commission puisque le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30. Alors vous aurez la possibilité de vous réinscrire. Si pour une raison ou pour une autre, une question vous vient à l'esprit, n'hésitez pas à vous inscrire.

610 C'est une procédure qui ne veut pas être trop formelle mais quand même comporte tout de même des règles de base. L'objectif est d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous et de toutes. Toutes les questions doivent être adressées au président de la commission et toutes les réponses doivent aussi m'être adressées. Il n'y a aucun échange direct entre les porte-paroles et le public dans le but de canaliser le questionnement et éviter qu'il y ait un débat entre les gens de la salle et/ou avec les représentants de l'arrondissement ou ceux du promoteur.

615 Notre tâche à nous, la commission, c'est de faire en sorte que chacun obtienne une réponse aussi claire que possible à ses questions. À cette fin, mes collègues et moi, nous pouvons intervenir à tout moment pour pousser plus loin la recherche d'information ou pour obtenir un éclairage plus complet.

620 Je vais m'assurer aussi que toute question recevra une réponse. Si la réponse ne peut pas être donnée au cours de l'assemblée, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais. La réponse fera partie du dossier de documentation accessible au public.

625 Quand il n'y aura plus personne d'inscrit et qu'il n'y aura plus d'information supplémentaire à obtenir, je déclarerai la première partie de la consultation terminée. Alors le registre restera ouvert jusqu'à ce que je le déclare fermé.

Alors je vais commencer avec monsieur Samimi. Vous vous présentez, asseyez-vous à la table et vous avez droit à deux questions. Bonsoir, Monsieur!

630 **M. MOJTABA SAMIMI :**

635 Bonsoir ! Thank you for your presentation. I live in Montreal, I'm an architect, and for 10 years, I'm studying about the effect of solar energy on buildings and also on the urban areas. I was impressed by your presentation, but the thing, my question is about the tower in the second plan, and why it's oriented to the right side because it's not only producing a lot of shade to the path at the east side of the Bell Centre, it also blocks the view from the upper side.

If you take some photos from the right side of the Bell Centre, you can see that, it seriously blocks the view. Another question I have.

LE PRÉSIDENT :

640

Let's just take one question at a time, please.

M. MOJTABA SAMIMI :

645

Yes, yes.

LE PRÉSIDENT : :

650

And you can ask your second question after Mr. Cardinal or someone to receive some answers here.

M. MOJTABA SAMIMI :

655

O.K., O.K., good.

M. AURÈLE CARDINAL :

660

I have diagrams of the fitting between the two towers and I must say that before the end of the day, which is before 4 o'clock, and this is the middle of March, which is not the extreme period, there is no shading at all on the second tower before that time. For example, around 12, it's completely oriented, the sun goes towards the Bell Centre and it's only after 4 o'clock.

665 And I must say that if we have an environment like this because most of the orientation comes from where the autoroute is, and this way it helps, there is no construction to come from there, so all morning until noon, it's completely from that side, and then it turns along let's say Saint-Antoine to a certain degree...

670 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Cardinal, le micro, s'il vous plaît. Pourrez-vous vous avancer, le micro.

675 **M. AURÈLE CARDINAL :**

O.K. Up to 3 o'clock, it's in line with the rue Saint-Antoine, so there is no shading until 4 o'clock.

680 **M. MOJTABA SAMIMI :**

685 Recently I made a presentation for this office and you can find it on line, about the effect of narrow buildings and tall buildings, but right here, I'm completely sure that not only the Bell Centre itself, but the new tower on this site, which is under construction right now, and also this building will shade this area in the mornings when it's really cold and you need solar addition in that path, you know, and it not only deals with comfort of people who walks over there, it can, you know, if you have an icy situation over there, it can produce like injuries and deals with safety, you know.

690 **LE PRÉSIDENT :**

Mr. Samimi. No, I just want to clarify something. You mentioned ice and snow and cold weather, are you thinking or more of during winter periods rather than during the equinox, is that perhaps the difference in the calculation?

695 **M. MOJBATA SAMIMI :**

Between?

700 **LE PRÉSIDENT ::**

Because the study that Mr. Cardinal referred to is just March 21st, so is your information more at the time of year when the sun is lower in the sky?

705 **M. MOJBATA SAMIMI :**

It's all about all the time we have the sun, we can project all the information, the positions the sun has, and the times we need it, you know. In winter, it produces more shades, and...

710 **LE PRÉSIDENT :**

Yes. You've answered the question. Mr. Cardinal, is it possible that your studies, because they are only at the equinox, do not reveal winter mornings, the impact of the sun in the winter mornings?

715

M. AURÈLE CARDINAL :

Non. Le document qui a été présenté, est-ce que vous avez le document qui a été présenté?

720

LE PRÉSIDENT :

Si vous pouvez prendre le micro, s'il vous plaît.

725 **M. FRANÇOIS RIOUX :**

Dans le document qui a été présenté à l'Office, l'étude d'ensoleillement est incluse en annexe.

730 **LE PRÉSIDENT :**

Oui, je l'ai consultée et, comme monsieur Cardinal a dit, c'est les impressions qui ont été prises le 21 mars.

735 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Oui, c'est toujours ce qu'on produit. Parce que c'est évident qu'au 21 décembre, si on fait des études d'ensoleillement, même en banlieue, on est à l'ombre presque. Donc, la période choisie n'est pas la période la plus longue de l'année, mais à l'équinoxe, pour donner un équilibre à peu près, à peu près équitable, et c'est sûr que dans ce cas-ci, le fait de faire des basilières continus le long de la rue Saint-Antoine, ça nous amène à avoir un peu d'ombrage le matin sur le trottoir Sud de la rue Saint-Antoine, mais un moment donné, c'est un prix à payer pour avoir un environnement urbain, parce que ces bâtiments-là ne sont pas très hauts, ils sont seulement l'équivalent d'à peu près 6 étages, mais même à ça, c'est sûr que le trottoir immédiatement en bordure est à l'ombre. Mais le fait qu'on est vraiment sur le bord de la tranchée de l'autoroute permet d'avoir beaucoup d'ensoleillement parce qu'il y aura pas de construction, et comme je le dis, jusqu'à trois ou quatre heures de l'après-midi, à l'équinoxe.

745 **LE PRÉSIDENT :**

750

Did you understand?

M. MOJBATA SAMIMI :

755 I little bit, but the thing...

LE PRÉSIDENT :

760 I think you're about to give your opinion, which I encourage you to bring the documentation that you referred to.

M. MOJBATA SAMIMI :

765 Yes, I can do some analysis and put it on my web site, or I can send it to you, but maybe not, I do not live here for long time and I go to another city, but as long as I'm here, I'm curious about the things that are done here .

LE PRÉSIDENT :

770 No, I encourage you to present your opinions at the next session in four weeks time.

M. MOJBATA SAMIMI :

775 O.K., great, yes.

LE PRÉSIDENT :

Do you have a second question?

780 **M. MOJBATA SAMIMI :**

My second question is a little bit general and surely I'm not the best person to ask this question, but we are in 2014 and, the building was designed in 2013 and we are in 2014, but I want to know what new thing about, you know, the things are changing and the climate is changing, and we have good... we have Environment Canada that produces a lot of information, and this information can be used in buildings to bring better quality to the occupants, as well as others in the cities. My second question is about that what these buildings are bringing to the cities?

785
790 **LE PRÉSIDENT :**

So if I understand you correctly in terms of architectural design for the 21st century with regard to changes in climate and other advancements in architectural technology and LEED certification and things of that sort and requirements of the governments, how does this project show evidence of being constructed for 10 years from now rather than 10 years in the past?

795
M. AURÈLE CARDINAL :

I think it's a little early in the process for us to talk about the construction part of the building. A lot of the LEED aspects, if we talk LEED, it's within the construction of the building itself. Cadillac Fairview has done the LEED, the Deloitte Tower is a LEED-Platine project, so they are in that field. But for housing, it must say it's a little bit more difficult to get to high level of LEED in the housing compared to office buildings because it depends a lot on mechanical systems, and the mechanicals systems for residential are not within a closed envelope as much as an office building.

800
805
810 But at this level, already, to be, to build a residential and a mixed-use project downtown where people can walk to work, can walk to a lot of activities, that use the public transportation because we are on the other side of the street from the access to the train and access to the metro, to redevelop an abandoned building into a residential building, to build green roofs on

all the lower structures that we are proposing, and then we'll do some of the elements within the construction of the building, which is not defined, I think it's already a very good start because right at the beginning, to build downtown, in a mixed-use environment, helps a lot the total environment and not only the construction of the building itself.

815

LE PRÉSIDENT :

Merci. Thank you, Mr. Samimi.

820

M. MOJBATA SAMIMI :

Thank you.

LE PRÉSIDENT :

825

La prochaine personne, c'est monsieur Dinu Bumbaru.

M. DINU BUMBARU :

830

Monsieur le président, bonsoir! Madame, Monsieur le commissaire, tout le monde, bonne année! on a encore le droit jusqu'au 31 dans notre culture distincte.

835

On est heureux de pouvoir participer à cet exercice. On va certainement apporter des commentaires lors de la deuxième étape de la consultation mais on a quelques questions à Héritage Montréal qu'on s'est penché et il y en a une qui – on voit l'image sur l'écran qui nous rappelle une consultation qui s'est tenue ici, celle du Quartier Bonaventure où on avait ces vues aériennes très, très nocturnes et lumineuses – et ça a trait à l'espace entre les tours.

840

On a noté la présence d'un stationnement qui est identifié comme privé. On se demande qu'est-ce qui va se passer quand ce stationnement va bénéficier des changements qui sont proposés en termes de hauteur, de densité et tout ça. Est-ce qu'on va se retrouver avec une troisième tour, en quel cas on peut s'interroger sur l'évaluation des impacts que ça pourrait avoir sur la formation d'un mur par rapport à des aiguilles qui ont peut-être un type d'élégance différent.

845

Alors c'est notre première question, surtout qu'on a vu des pratiques appelées de mise en œuvre de calculs de volumes disponibles sur un terrain qui fait qu'on fait des répartitions et ça a soulevé des questions sur des projets, notamment sur le mont Royal où des hauteurs, des volumes sont apparus, qui n'étaient peut-être pas attendus de la population après des consultations.

850

LE PRÉSIDENT :

855

Merci. En effet, plusieurs questions découlent de ça mais je vais commencer, Monsieur Collin, avec la première question. C'est que peu importe qui est le propriétaire du terrain qui est actuellement un stationnement et qui se trouve entre les deux sites dont on va proposer les tours, de plein droit, qu'est-ce qui peut être construit sur le stationnement, si jamais le Plan d'urbanisme est modifié...

860

M. BRUNO COLLIN :

Si jamais.

865

LE PRÉSIDENT :

Si jamais le Plan d'urbanisme soit changé de la façon qui est proposée ce soir.

M. BRUNO COLLIN :

870 A priori, effectivement, on pourrait imaginer un scénario où le terrain de stationnement serait
acquis par le propriétaire Cadillac Fairview, qui est le propriétaire environnant principal et où il
reverrait à ce moment-là son projet du site 2, ou de la phase 2 enfin. Et on pourrait imaginer
effectivement trois tours qui seraient probablement même peut-être plus appropriées en termes
d'implantation, ne serait-ce que du fait que si – là, actuellement, vous noterez qu'elle est un peu au
centre de l'emplacement qui est non construit entre la première tour, la première tour au coin de la
Montagne et tout le reste jusqu'à Jean d'Estrées, le projet actuel se trouve à être un peu au centre.
875 Peut-être que deux tours qui seraient réparties équitablement et également le long de Saint-Antoine
entre Jean d'Estrées et de la Montagne seraient des édifices un peu moins élevés probablement
parce que la densité est tout de même la même et donc on peut construire jusqu'à une certaine
hauteur mais...

880 Alors pour revenir à votre question plus spécifique, si – là, c'est Jack's Parking, le fameux
propriétaire tiers. Son terrain est relativement petit. Si lui voulait faire un projet considérant donc la
densité actuelle, il ne pourrait probablement pas construire quelque chose de très gros, très haut. Il
ne pourrait certainement pas atteindre la hauteur de 120 mètres, par exemple.

885 **LE PRÉSIDENT :**

Si le COS va être montré, est-ce qu'il y a d'autres dispositions qui empêcheraient de
construire 120 mètres?

890 **M. BRUNO COLLIN :**

On n'a pas fait le calcul mais, à vue de nez comme ça, je dis la chose parce que le terrain
en question est petit. Et la densité, comme vous savez, c'est une relation entre la superficie d'un
terrain et la superficie de plancher constructible. Alors la densité étant de 9, on pourrait construire 9
895 fois 9 planchers de la superficie du terrain au complet. Théoriquement, si on avait 100 %

d'implantation et aucune déduction, ça ferait un bâtiment de 9 étages, mais évidemment, c'est jamais le cas.

LE PRÉSIDENT :

900

Monsieur, mais vous parlez d'un COS net, brut maintenant. Vous savez que c'est le COS net, ça veut dire que vous excluez le rez-de-chaussée commercial et les ventilations. Mais je voudrais retourner à quelque chose que vous avez dit avant, que si le propriétaire – Cadillac Fairview était propriétaire, la densité ne serait pas aussi – la hauteur ne serait pas aussi élevée.

905

M. BRUNO COLLIN :

Non, c'est parce que ce terrain-là, s'il est ajouté au terrain qu'eux ont déjà, eux, ils utilisent... comment dire, ils ne construisent pas – je ne sais pas c'est quoi le pourcentage, on pourrait leur demander ceux qui ont travaillé directement à la réalisation du projet, mais le pourcentage d'implantation sur leur terrain n'est pas si grand. S'ils avaient – mais ils ne peuvent pas construire deux, ils peuvent construire une tour sur ce qu'ils ont. Si le terrain, s'il avait été acquis et qu'il y avait un remembrement, probablement qu'il y aurait possibilité de faire une autre forme de construction, de faire un autre genre de construction, puis il y aurait peut-être possibilité de faire trois phases, par exemple.

910

915

LE PRÉSIDENT :

Je vais peut-être poser la question aux représentants – au pluriel – soit monsieur Cardinal ou un de vos collègues. Qu'est-ce que vous pouvez d'autre nous dire sur le projet, si vous réussissez à acquérir le troisième terrain?

920

M. AURÈLE CARDINAL :

Si on regarde les distances – là, je l'ai vu approximatif parce que je n'ai pas quelque

925

930 chose que je peux mesurer – je dirais qu’entre les deux tours actuelles, il y a environ une soixantaine de mètres ou à peu près 200 pieds. Le terrain de Jack’s Parking est un terrain d’environ une soixantaine de pieds de large ou une vingtaine de mètres. C’est évident que construire un terrain qui est la largeur d’un bâtiment, sans aucun recul ni sur rue ni du côté latéral, on ne pourrait pas avoir de fenêtres, ça devient problématique dans une certaine mesure de le développer.

935 Donc idéalement, ça serait d’avoir la totalité du terrain et de pouvoir répartir les volumétries de façon différente pour qu’elles soient complémentaires les unes aux autres. Et on a fait des exercices internes juste pour voir c’était quoi la possibilité et ça laissait quand même des distances entre les tours d’environ 20 à 25 mètres, 25 mètres chacune, ce qui était confortable parce que ce sont des tours de petite dimension, qui n’ont pas une très grande dimension, des tours carrées, qui n’ont pas une très grande grille parallèle les unes avec les autres. Mais ça serait une option qui serait plus intéressante que de construire un bâtiment unique sur ce terrain-là, parce que comme
940 monsieur Collin l’a dit, de la Ville, c’est évident que c’est assez difficile de construire ce terrain-là uniquement par lui-même. Et maximum, je pense, qu’on pourrait générer, c’est un bâtiment de 18 ou 20 étages probablement en prenant pour acquis que l’on construit 50 % du site sur un COS de 9, ça fait 18 étages.

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

Pardon, je vais poser une question complémentaire. Est-ce que vous êtes toujours en négociations avec le propriétaire?

950 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Ça, c’est une question – est-ce que vous pourriez la...

M. TERRY FRASER-REID :

955

On *deal* avec lui en ce moment. On a eu des discussions ça fait longtemps.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

960

Je vais me permettre de poser une deuxième question comme tout le monde a le droit d'en poser. Merci. En fait, c'est vraiment hypothétique. Si c'était un autre développeur qui acquerrait le terrain et qui ferait son projet, une tour de 20 étages, c'est quand même assez intéressant en soi, c'est bien situé, est-ce que vous iriez de l'avant quand même avec votre projet?

965

M. TERRY FRASER-REID :

C'est vraiment hypothétique.

LE PRÉSIDENT :

970

Il y a aussi, je ne sais pas si vous voulez poser la question?

Mme RENÉE LESCOP, commissaire :

975

Sur le pouvoir de l'arrondissement pour amener les négociations, les pouvoirs de l'arrondissement pour amener des négociations avec le propriétaire du terrain, quels sont ses pouvoirs?

M. BRUNO COLLIN :

980

En fait, la Ville de Montréal pourrait, je ne sais pas quelle partie relèverait de l'arrondissement ou de la Ville-centre, je ne peux pas rentrer dans ce détail-là, mais certainement

985

que la Ville de Montréal pourrait théoriquement procéder à une – on a les pouvoirs d'exproprier un terrain comme celui-là et de faire payer le coût d'expropriation au propriétaire, si vraiment le propriétaire riverain qui veut faire un remembrement est intéressé à le faire. Une telle chose est envisageable. Techniquement, c'est une chose qui est faisable. Mais ce n'est pas à l'heure où on se parle formellement entrepris d'aucune façon, mais c'est possible.

990

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Bumbaru, votre deuxième question.

995

M. DINU BUMBARU :

Enfin, merci de ces éclaircissements. Nous, c'est juste en se promenant sur la rue puis on voit ça, on regarde les dessins, on se dit il serait bien d'être préparé puisqu'on nous demande de changer les paramètres pour l'ensemble de ce territoire-là. On veut comprendre les méthodes d'évaluation des impacts, notamment sur les vues lointaines qui sont protégées.

1000

L'autre question a trait à un élément qui est souvent associé à ces zones. Nos bureaux sont au Bon-Pasteur et non loin de là, il y a des éléments de côte dans la ville entre Sherbrooke et puis Ontario, par exemple, où on a des espaces qui sont – aux yeux de certains, ça peut être vu comme étant des espaces négligés ou dégradés – mais ce sont aussi des lieux très disponibles pour l'émergence artistique.

1005

On se demande comment est-ce qu'un projet comme ça a été examiné par rapport, non seulement au potentiel immobilier, on nous dit c'est des terrains de réserve foncière pour le développement du centre-ville mais on est au cœur de la métropole culturelle. Est-ce qu'il y a une prise en compte de ça?

1010

Évidemment, parce que d'un côté, on a des politiques municipales qui nous parlent de la vitalité culturelle, des espaces disponibles pour l'émergence, notamment pour les jeunes installations, ce n'est pas juste Place des Arts, qu'on adore, c'est aussi des troupes un petit peu

1015 plus... On a vu sur Sainte-Catherine, on a vu ça dans plusieurs secteurs du centre-ville où des
espaces locatifs avec des loyers plus faibles permettaient d'avoir l'émergence. Vous savez, c'est
l'endroit du *Rocket Paradise* dans ce coin-là, c'était des hauts-lieux de la culture jazz de Montréal.
Est-ce que ça a été pris en compte? Et ça, c'est plus de l'ordre de la vitalité urbaine, des connexions
1020 beaucoup d'efforts qui sont faits de ce côté-là. On aimerait comprendre comment ça se situe ce
projet-là là-dedans, notamment du côté des politiques publiques.

LE PRÉSIDENT :

1025 Oui. Donc c'est une question pour les représentants de la Ville.

M. DINU BUMBARU :

Dans le fond, on s'adresse au président.

1030

LE PRÉSIDENT :

Oui, c'est ça. Je conclus que c'est une question aux représentants de la Ville. Je ne sais pas
si ça va être monsieur Collin ou..?

1035

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1040 Non, mais je peux peut-être répondre. D'une certaine façon, comme on l'a toujours
mentionné, on cherche en fait des mixités de fonction au centre-ville, puis évidemment, quand on
regarde le potentiel culturel que le centre-ville a, on est à proximité du centre-ville avec ce projet-là,
et sans minimiser l'impact de la modification, elle est tout de même assez circonscrite à une tête
d'îlot d'une certaine façon.

1045

Donc il y a effectivement, on a parlé de respect de la Stratégie d'inclusion de logement abordable, des politiques qui ont été adoptées par la Ville. En matière de développement culturel ou des politiques en matière de culture, compte tenu de la vocation du site qui est projeté, donc de l'habitation, des commerces, de l'hôtellerie, il n'y a pas eu de négociations sur cet aspect-là dans le cadre du projet.

1050

Mme RENÉE LESCOP, commissaire :

1055

Moi, ça m'amène à poser – la question de monsieur Bumbaru m'amène à poser une autre question relative aux artistes justement. La commission s'est promenée autour des bâtiments existants qui vont être démolis et elle a remarqué qu'il y avait des locataires dans ces bâtiments. Et elle se demande si, parmi eux, il n'y aurait pas justement des artistes et si c'est le cas, est-ce que ces artistes vont avoir de l'aide éventuellement? Est-ce qu'il y a des locataires commerciaux ou individuels ou des ateliers ou des musiciens qui habitent ces bâtiments qui sont appelés à être démolis?

1060

M. AURÈLE CARDINAL :

Je pense que c'est une question pour le propriétaire.

1065

M. TERRY FRASER-REID :

Il y a plusieurs locataires. Il y a, je pense, peut-être trente ou quarante locataires dans les bâtiments, mais en vérité, les bâtiments comme monsieur Cardinal a dit, sont vraiment sous usagés en général. Les locataires qui sont toujours là connaissent et ont des baux qui parlent de l'occasion de démolition éventuelle de ces bâtiments, alors.

1070

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

Monsieur Bumbaru, vous aviez peut-être en tête, en posant cette question-là, l'intervention tripartite d'un propriétaire privé, je pense c'était Allied Properties, la Ville de Montréal et un

1075 regroupement d'artistes sur la rue de Gaspé un peu dans Mile-End où est-ce que justement pour éviter...

M. DINU BUMBARU :

1080 Bien, il y a eu effectivement des expériences comme ça. Il y a des réflexions, des travaux, des initiatives dans le Sud-Ouest, dans différents quartiers de Montréal, et dans d'autres villes en Amérique du Nord, mais ce qu'on se pose comme question, c'est est-ce que cette dimension est prise en compte dans la documentation du site, puisqu'il y a des politiques publiques, il y a des intentions qui ont été débattues en consultation publique et convenues avec l'administration. Est-ce
1085 que c'est documenté?

C'est peut-être moins au niveau des baux que de la réalité concrète du lieu. Nous, on sait qu'il y a des endroits, la Côte de Bleury, par exemple, vous passez par là, bien il y a du *drum* qui se joue parce que c'est des espaces qui sont disponibles. Les grands groupes comme Arcade Fire
1090 sont nés dans ce genre d'espace-là. On ne peut pas générer du Arcade Fire dans des environnements qui sont complètement planifiés. Mais on aimerait juste comprendre comment on marie les outils d'urbanisme avec des politiques publiques qui traitent par exemple, est-ce qu'il y a eu un avis des services de culture? On aimerait bien le voir et peut-être qu'on suggérerait que la commission voie à ce que cette information soit mise sur son site pour qu'on puisse en avoir une
1095 compréhension globale. C'est de l'urbanisme, nécessairement ça intègre plusieurs dimensions. Surtout dans un lieu comme ça.

LE PRÉSIDENT :

1100 Ça soulève une question globale que la commission, lors de sa préparation pour de l'information, a cherché, à laquelle nous avons réfléchi, c'est que lorsque l'arrondissement ou tout arrondissement reçoit une demande de changement au Plan d'urbanisme, est-ce que vous examinez le projet dans le sens global des orientations du Plan d'urbanisme?

1105 Monsieur Bumbaru a donné l'exemple de la culture. La question précise serait : avez-vous
cherché l'avis des responsables municipaux pour les questions culturelles, la question de la relève
culturelle? Mais il y a aussi une question globale qui est peut-être plus facile pour répondre en tant
qu'urbaniste, c'est est-ce que vous tenez compte de l'impact du projet sur les orientations du Plan
d'urbanisme?

1110

M. BRUNO COLLIN :

Non, mais des orientations, il y en a beaucoup là.

1115

LE PRÉSIDENT :

Exact.

1120

M. BRUNO COLLIN :

1125

À un moment donné, elles se percutent, on ne peut pas toutes les rencontrer dans tous les
cas tout le temps, c'est entendu. Et, en même temps, dans ce cas-ci, c'est un projet immobilier qui
implique – évidemment, cette problématique-là, c'est une problématique typique des quartiers qui
sont en redéveloppement. De deux choses l'une : ou bien on ne permet rien dans certains types de
bâtiment qui sont des bâtiments qui sont réutilisés, par exemple, par toutes sortes d'activités, des
activités qui autrement ne peuvent pas se loger et vont se loger dans des bâtiments qui, disons,
sont en perte de valeur immobilière, qui sont en perte d'intérêt.

1130

Mais ça, c'est comme – enfin, je ne veux pas faire de philosophie mais c'est un peu comme
une forêt. Une forêt rendue à maturité, les beaux gros arbres, les plus anciens, on ne peut pas tout
le temps – ils finissent par tomber, puis là, il y en a d'autres. Il y a un peu dans le milieu urbain, il y a
un petit côté qui ressemble à ça aussi. Il y a des quartiers qui sont délaissés, des secteurs qui sont
délaissés au niveau industriel et là, à un moment donné, ça permet à une certaine vivacité
économique de générer ce dont on parle, donc les petites entreprises en émergence, les artistes,
toutes ces choses-là. Donc ça a un rôle utile. Il faut qu'on trouve une solution.

1135

1140 Mais de dire qu'on doit trouver une solution à ça et qu'on doit trouver une manière de favoriser ce type d'environnement-là ou ce type d'emplacement pour ce type d'activité-là, c'est une chose. De dire qu'on n'autoriserait pas ou on n'explorerait pas la reconstruction d'un site comme celui qui nous intéresse ce soir sous prétexte que dans ces bâtiments-là, il y a des entreprises qui ne peuvent pas se loger ailleurs, ils ne pourront pas se loger dans la nouvelle construction, c'est comme autre chose.

1145 Et de réitérer le besoin, parce que le nouvel intérêt pour le centre-ville amène donc des nouveaux investissements, des nouvelles entreprises qui viennent, des gens qui viennent l'habiter, ça se reconstruit, c'est une forme de gentrification sous un certain point de vue, et tout cela, c'est très bien. Ça a des contrecoups, il faut trouver des solutions pour les aspects que vous soulevez. Mais ça ne veut pas dire qu'on doit empêcher tous les projets.

1150 Donc de dire qu'on en tient compte, on tient compte autant que faire se peut de ces choses-là, mais là, on est dans un projet ponctuel sur un emplacement spécifique donné et non, pour être honnête, on n'a pas rouvert le livre pour recommencer à explorer toute cette problématique-là qui est plus générale, qui est générale à tout le quartier, à tout le centre-ville, en fait à tous les quartiers centraux anciens.

1155

LE PRÉSIDENT :

Merci. Merci, Monsieur Bumbaru pour votre deuxième question. Vous pouvez vous réinscrire si vous voulez.

1160

M. DINU BUMBARU :

Oui, merci.

1165

LE PRÉSIDENT :

Alors monsieur Sylvain Duchesne. Bonsoir, Monsieur!

M. SYLVAIN DUCHESNE :

1170

Bonsoir! Moi, je voudrais avoir des éclaircissements sur les terrains au sud qui sont la propriété de la Ville et la passerelle. Parce que ça a été présenté comme étant du domaine – que ça serait du domaine public mais c'est le promoteur qui prend en charge tout ça? C'est ça? Ou il y a des ententes entre la Ville et le promoteur? J'aimerais des éclaircissements à ce sujet.

1175

LE PRÉSIDENT :

Alors on va mettre de côté pour l'instant la passerelle parce que votre première question, je pense que ça serait plus facile de traiter une à la fois. Vous parlez du terrain qui se trouve entre les sorties de l'autoroute et le propriétaire en soi? Qui est le propriétaire? Je pense que, Monsieur Collin, peut-être ça serait bon de commencer à éclaircir un peu parce que ce n'est pas seulement la Ville, si je comprends bien, qui est le propriétaire.

1180

M. BRUNO COLLIN :

Non. Le problème – enfin le problème – principalement, c'est le ministère des Transports. C'est l'emprise de l'autoroute, le ministère des Transports qui a exproprié beaucoup. La Ville a toutes sortes de résidus à travers tout ça. Principalement, c'est le ministère des Transports.

1185

M. SYLVAIN DUCHESNE :

Dans leur projet, il y a l'aménagement de ces terrains-là.

1190

LE PRÉSIDENT :

1195

Oui, ça c'est la deuxième partie. Mais je voulais simplement éclaircir que la rue Torrance est justement propriété de la Ville mais tout ce qui est au sud, qui était indiqué dans une grille très pâle, c'est la propriété du ministère des Transports. Je continue, je comprends votre question, nous aussi. Le promoteur, vous avez parlé d'une coulée verte, un verdissement et vous avez parlé de sa demande, la collaboration avec le MTQ. Mais qui paierait pour cet aménagement qui est inclus dans vos dessins?

1200

M. AURÈLE CARDINAL :

1205

La ligne de propriété, on la voit difficilement par exemple, parce que la qualité – on voit ici la limitation de la propriété privée de Cadillac Fairview avec l'exception du triangle que je vous ai mentionné ici, lequel triangle appartient à la Ville de Montréal et probablement un résidu d'expropriation dans le temps. Il y a une partie ici, la diagonale fait partie des propriétés du ministère des Transports et il y a des parties qui sont propriété Ville et des parties qui sont propriété du ministère des Transports à cause de l'autoroute qui est ici en dessous.

1210

Éventuellement, ce qui est proposé, c'est de partager dans le fond cet espace-là comme un espace d'accès automobile vers le site et éventuellement de voir l'élargissement requis de la rue Saint-Antoine pour échanger des terrains avec la Ville mais Cadillac Fairview est intéressée à compléter ses achats de terrains avec la Ville. Et dans le fond, ce qui a été je pense documenté, c'est que la division des immeubles est prête à vendre les résidus de terrains qui ne sont pas utilisables pour la Ville pour compléter le développement.

1215

LE PRÉSIDENT :

1220

Alors avant que vous continuiez, Monsieur, parce que monsieur Cardinal vient de soulever plusieurs questions qui préoccupent la commission. Vous avez parlé d'un échange de terrains mais vous avez dit aussi que le promoteur est intéressé à acheter. Pourriez-vous clarifier? Est-ce que c'est un échange de terrains ou est-ce que c'est un achat et une vente d'un autre terrain?

1225

M. AURÈLE CARDINAL :

1230

Non, ça sera une combinaison des deux. Parce que la Ville est aussi propriétaire du terrain qui est immédiatement à l'est, entre la rue Jean d'Estrées et la propriété de Cadillac Fairview, sur ce qu'on a appelé le site 2, qui est cette partie-là. Et la partie d'élargissement est quand même mineure par rapport au terrain résiduel de la Ville. Donc ce qu'on propose, c'est d'élargir le domaine public pour le rendre acceptable pour ce type de projet-là. L'élargissement se ferait par le biais d'un échange de terrains et le reste du terrain, la Ville pourrait en disposer pour compléter l'ensemble du développement.

1235

Mais ce ne sont pas des terrains qui sont nécessaires au projet. Ce sont des terrains qui pourraient compléter un projet, surtout dans la phase 2, à partir de la Tour 2, le petit triangle qui est ici, c'est évident que la Ville ne peut pas utiliser ce terrain-là, donc ça, ça ferait partie de l'achat ou de l'échange de terrains si la Ville est consentante à élargir son domaine public.

1240

Mme RENÉE LESCOP, commissaire :

Oui, mais qu'en est-il alors des terrains dont le ministère des Transports...

1245

LE PRÉSIDENT :

1250

Pardon. Avant qu'on arrive à retourner à votre question sur l'espace vert, il y a d'autres questions que vous soulevez. Il y a la question du 10 %. Est-ce que l'échange de terrains fait partie de – est-ce que la Ville utilise la disposition de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* que les propriétaires sont obligés, lorsqu'il y a un changement du Plan d'urbanisme, de fournir 10 % de leur terrain à la Ville? Non? Votre tête semble dire non.

M. BRUNO COLLIN :

1255 Non, non. C'est qu'en fait, le 10 %, c'est quand on subdivise un lot.

LE PRÉSIDENT :

1260 Une modification au règlement d'urbanisme et le Plan d'urbanisme ne nécessite pas...

M. BRUNO COLLIN :

1265 Non, non. Quand on fait des subdivisions, des lotissements, quand on subdivise des terrains. Évidemment, c'est une vieille notion qui date de l'idée de construire des banlieues ou des villes. En fait, on prend une terre agricole, on la subdivise, il faut prévoir un nouveau développement résidentiel, un nouveau quartier, donc des nouveaux parcs, donc 10 % de parc chaque fois qu'on subdivise. Ici, on est dans une toute autre problématique. On parle de remembrement. Il n'y a pas de 10 %.

1270 Mais par contre, il n'y a pas non plus la nécessité d'un parc ou de parc en général avec la population qui s'en vient dans le secteur, plus la densification. Ça c'est une autre problématique, on pourra en parler. Mais pas dans le sens du 10 %.

LE PRÉSIDENT :

1275 Oui, ça serait intéressant d'en parler mais je ne veux pas perdre monsieur Duchesne. On va peut-être retourner à ça. Alors vous avez parlé...

M. SYLVAIN DUCHESNE :

1280 Ça serait complètement privé en fin de compte?

LE PRÉSIDENT :

1285 Justement, on n'a pas encore de réponse à cette question-là, parce que la propriété du MTQ ne peut pas être privée parce que c'est par-dessus l'autoroute. Alors ça va rester la propriété du MTQ. Mais je retourne ma question de la façon que je l'ai formulée. C'est que vous montrez le verdissement de ce terrain-là; qui paierait ça sur le terrain du MTQ?

1290 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Écoutez, il n'y a eu aucune discussion avec le MTQ à cet effet-là. C'est une idée qui est lancée pour essayer de démarrer une discussion. Mais c'est évident que c'est un terrain qui est immense quand on regarde la totalité d'est en ouest, c'est un terrain important. Et on pense que ces terrains-là ne peuvent pas toujours rester pour compte, sans aucun aménagement. Et c'est une belle opportunité que de créer quelque chose. Maintenant, il n'y a eu aucune discussion, on ne peut pas discuter avec le ministère tant qu'on n'a pas de projet parce qu'on n'a pas de projet approuvé actuellement. Ça serait dans une deuxième étape.

1300 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez une confiance qui vous a incités à colore en vert les propriétés, les terrains du MTQ dans vos dessins?

1305 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Non, parce que comme je vous dis, il n'y a aucune discussion avec le ministère. Mais on se dit professionnellement que dans des espaces centraux comme celui-là, ces terrains-là ne peuvent pas rester des terrains vagues. Il y a de plus en plus de politiques publiques pour amener les promoteurs à éliminer les terrains vagues au centre-ville et on pense que les gouvernements devraient se comporter de la même manière.

LE PRÉSIDENT :

1315 Merci. Monsieur Duchesne, je pense qu'on a répondu à votre première question. Votre deuxième question, si je me rappelle bien, parle d'une passerelle?

M. SYLVAIN DUCHESNE :

1320 Mais c'était dans la même question parce que j'ai un autre sujet pour ma deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

1325 Alors votre question sur la passerelle...

M. SYLVAIN DUCHESNE :

1330 On peut laisser tomber la passerelle et je peux...

LE PRÉSIDENT :

1335 Mais la commission aussi a des questions sur la passerelle. Alors on va permettre ça mais on va limiter. Je pense que, Monsieur Collin, la façon pour le dire, c'est où est-ce que vous êtes dans vos réflexions sur les passerelles? Qui serait propriétaire de ces passerelles?

M. BRUNO COLLIN :

1340 En fait, non, c'est parce qu'il y a deux questions, vous avez posé deux questions. Oui, vous avez le droit à autant de questions que vous voulez.

LE PRÉSIDENT :

1345 J'essaie de vous aider. C'était aussi pour vous aider. Vous avez le choix de les prendre de n'importe quelle de ces deux questions. Où vous êtes dans vos réflexions, par exemple.

M. BRUNO COLLIN :

1350 Oui, O.K., je comprends. C'est parce que c'est vraiment deux choses différentes. Le projet de passerelle qui est sur la table, c'est un projet de passerelle privée. Ça serait une occupation du domaine public comme tous les passages souterrains qu'il y a dans le réseau souterrain du centre-ville. C'est toujours des passages privés. Bah, il y a peut-être une exception dans le lot mais de façon générale, ce sont des passages privés. Alors ça serait la même chose. Ça, c'est le projet.

1355 La réflexion, oui, le comité consultatif de l'arrondissement a demandé cet automne, suite justement à la présentation de ce projet-là et ça a été réitéré je crois par le comité Jacques-Viger la demande à l'effet que la Ville se dote d'une réflexion plus poussée sur le sujet des passerelles. Parce qu'on sait qu'à Montréal, on a eu un parti pris à cet effet-là de plutôt favoriser le réseau souterrain historiquement et donc actuellement, on a un mandat qui est en cours justement dans le sens de travailler une éventuelle politique sur les passerelles. Évidemment, c'est quelque chose qui
1360 serait adopté par le conseil d'arrondissement et peut-être même le comité exécutif si jamais ça pouvait aboutir, mais la démarche là où on en est, on pourrait vous dire on n'est pas rendu à rien de public encore. Mais il y a une réflexion qui est en train de s'avancer là-dessus et on essaie de pousser ça le plus loin possible. Parce que c'est une question qui risque d'être soulevée encore par
1365 la suite. Et on essaie assurément d'arriver avec ça avant de devoir trancher sur la passerelle du projet actuel.

LE PRÉSIDENT :

1370 Oui.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1375 Le document en question dont vous accoucheriez finalement serait un guide de conception ou quel genre de lignes ça contiendrait ce document-là?

M. BRUNO COLLIN :

1380 L'idée, ce qu'on espère, ce qu'on voudrait, c'est carrément une politique à cet effet-là. Donc ça veut dire plus même qu'une stratégie. Ça veut dire un parti pris, je ne sais pas, qui va dire pourquoi les passerelles, Montréal considère que ce n'est pas souhaitable dans certains cas et c'est souhaitable dans certains cas, lesquels et pourquoi. Et on est tous d'accord pour dire que c'est ça, le parti montréalais à l'avenir.

1385 Parce que dans le Plan d'urbanisme, il y a des lignes sur les passerelles. On dit des choses sur les passages aériens au centre-ville, même dans celui de 90-92 on en parlait, mais toujours de façon assez pas très détaillée, pas très poussée. Et puis évidemment, ça laisse de la place à beaucoup de zones grises et qui fait que...

1390 **M. SYLVAIN DUCHESNE :**

Parce que vous...

LE PRÉSIDENT :

1395 Attendez, Monsieur. Laissez monsieur Collin finir et moi aussi j'aurai des questions de clarification avant que je vous permette. Je m'excuse. Mais continuez.

M. BRUNO COLLIN :

1400 Bien, en fait, c'est ça. Je pense que l'idée, c'est donc d'éclaircir toute cette question-là une fois pour toutes.

LE PRÉSIDENT :

1405 Oui. Et la question de *timing*, ce projet, cette étude-là, est-ce que ça va être assujettie à une discussion publique?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1410 En fait, comme c'est une politique, si on la soumet au conseil d'arrondissement, il est évident que ça va faire l'objet d'une présentation publique.

LE PRÉSIDENT :

1415 O.K. Et l'autre question de *timing*, c'est que le projet que nous discutons ce soir pourrait – si le *timing* avec la dernière approbation par l'arrondissement, si le Plan d'urbanisme est modifié, si l'arrondissement veut accepter le projet, si le *timing* ne marche pas, ça veut dire que vous accepteriez le projet sans la passerelle en disant que la passerelle va être discutée un peu plus tard?

1420

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1425 On a bien mentionné que l'occupation du domaine public interpelle un nouveau règlement qui est le Règlement sur l'occupation du domaine public. Il n'est pas lié à la modification du Plan d'urbanisme ni à l'autorisation par le projet particulier, l'autorisation réglementaire.

LE PRÉSIDENT :

1430 Il faut que ça passe après.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1435 Exact. Dans un processus règlementaire qui ferait en sorte qu'on aurait élaboré les principes directeurs dans quels cas exceptionnels on peut permettre des passerelles, la façon dont elles s'intègrent à travers des critères et ça serait soumis aussi à l'approbation comme on l'a dit des élus, donc en une séance publique comme telle.

M. BRUNO COLLIN :

1440 Ça serait la dernière des autorisations dans la chaîne des autorisations d'un projet comme celui-là, ça c'est certain.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1445 Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1450 O.K. Alors il y a trois étapes. La première étape où nous sommes ici et dans quatre semaines; la deuxième étape, c'est l'approbation du projet tel qu'il a été proposé, sauf la passerelle; la troisième étape, c'est la passerelle. Votre deuxième question?

M. SYLVAIN DUCHESNE :

1455 Il a été question des stratégies d'inclusion pour les logements abordables et les logements sociaux. Moi, j'aimerais savoir le nombre d'unités de logement qui ont été construites sur le territoire du district de Peter-McGill depuis dix ans. Et de ce nombre, combien étaient des logements sociaux et communautaires? Et en complément, parmi l'ensemble des nouveaux logements construits depuis dix ans dans le district de Peter-McGill, combien de logements répondant adéquatement aux besoins des familles avec enfants ont-ils été construits?
1460

LE PRÉSIDENT :

1465 Typologie, O.K. Monsieur Collin, est-ce qu'il y a quelqu'un ce soir qui pourrait répondre à cette question?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1470 En fait, si vous permettez, on a nos collègues de la Direction de l'habitation. Par contre, vous nous demandez des questions très précises. On peut fournir ces données-là à la commission dans les prochains jours, si vous permettez. À moins que mon collègue, monsieur Bernard Cyr, soit en mesure d'y répondre. Il me fait signe que non, mais on a pris note de votre demande. C'est tout documenté dans le sens du nombre d'unités de logement qui est créé. Vous connaissez aussi bien la politique ou la Stratégie d'inclusion qui fait en sorte que lorsqu'on est dans des modifications
1475 règlementaires d'importance, modifications des hauteurs, densité, usages, il y a cette politique-là qui n'est pas un règlement – ça, on l'a souvent mentionné – et ce qui fait que lorsqu'elle se rattache dans le fond en aval des autorisations règlementaires pour inclure soit 15 % de logement social et 15 % de logement abordable.

1480 Et ça a été décliné aussi récemment compte tenu du contexte du centre-ville dans trois variables, c'est-à-dire, l'inclusion sur le site, ce qui est toujours difficile dans un contexte de centre-ville, dans un projet, soit la cession d'un terrain dans le même secteur ou la contribution financière. Ce qui a été expliqué par monsieur Cardinal, c'est la contribution financière étant donné la complexité.

1485

LE PRÉSIDENT :

1490 Monsieur Duchesne, s'il vous plaît. Vous êtes libre de venir dans quatre semaines pour présenter vos commentaires suite aux informations qui vont être fournies par la Ville. Merci, Monsieur.

M. SYLVAIN DUCHESNE :

Merci.

1495

LE PRÉSIDENT :

La prochaine personne, c'est monsieur Éric Michaud. Bonsoir, Monsieur!

1500

M. ÉRIC MICHAUD :

Bonsoir, Monsieur le président, Madame, Monsieur! Pour poursuivre sur le même sujet de la question de l'inclusion de logements sociaux, monsieur Cardinal a fait état que le projet serait soumis donc à la stratégie d'inclusion. La question que je poserais, c'est qu'est-ce qui fait en sorte – monsieur Villeneuve vient justement de parler qu'il y a trois façons de l'appliquer cette stratégie-là, c'est soit l'inclusion sur site pour laquelle on est définitivement le plus favorable. Il faut savoir que la stratégie d'inclusion vise à répondre à certains objectifs de la Ville dont celui de créer des quartiers mixtes. Je constate d'ailleurs qu'en tout cas à l'intérieur de la description du projet, il y a un petit croquis qui nous présente le projet comme un nouveau quartier mixte. Nous, notre compréhension de la mixité, c'est que c'est de la mixité en termes de mode de tenure et mode – la mixité socioéconomique des populations qui peuvent demeurer sur un territoire. Or, l'impression qui se dégage...

1505

1510

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Michaud, quelle est votre question, s'il vous plaît?

1515

M. ÉRIC MICHAUD :

J'y arrive. L'impression qui se dégage de tout le développement de ce site-là, c'est qu'il y a peu de mixité de socioéconomique dans ce territoire-là et donc la question, donc nous...

1520

LE PRÉSIDENT :

1525 La question, oui?

M. ÉRIC MICHAUD :

1530 On favorise l'inclusion sur site. Il y a également la contribution foncière qui peut être une autre solution comme monsieur Villeneuve l'a dit. Et une troisième solution qui est la contribution financière. De notre point de vue, c'est sûr que la contribution financière...

LE PRÉSIDENT :

1535 Monsieur Michaud, s'il vous plaît, vous avez le moment – je pense que vous connaissez la procédure des audiences de l'Office, vous avez déjà participé à d'autres audiences. C'est le moment de poser votre question. Et votre opinion, de vous et de votre groupe, ce sera dans quatre semaines. Alors quelle est votre question sur le logement social et abordable?

1540 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1545 Ma question, c'est pourquoi – on peut comprendre que sur des grandes tours, l'inclusion sur site est difficile – pourquoi on n'a pas envisagé une contribution foncière? Parce que le problème des contributions financières, c'est que souvent on peut attendre très, très, très longtemps avant de voir l'émergence d'un projet social émergé de là. Puis pendant ce temps-là, tout le quartier est construit par un type de développement qui est totalement uniforme, qui ne permet pas...

LE PRÉSIDENT :

1550 Merci, Monsieur. Je pense que votre question est bien posée. Je vais poser d'abord la question au représentant de la Ville, pourquoi vous n'avez pas pensé à l'utilisation de ce volet de réserve foncière?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1555 Non, en fait...

LE PRÉSIDENT :

1560 De terrain, pardon.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1565 D'échange de terrain. C'est que dans les discussions qu'on a eues avec le promoteur, il y avait peu d'espace. Il faut que le propriétaire en ait en réserve pour pouvoir échanger. D'autre part, j'apporterais à l'attention de la commission qu'il y a un projet au coin – qui n'est pas réalisé – un projet de logement social au coin de de la Montagne et Saint-Antoine, un projet qui a subi des autorisations, un projet de logements sociaux de 80 unités à proximité du site, qui est un terrain ville exactement, qui serait cédé pour faire du logement social. C'est un projet qui a connu des approbations, qui est en fin de course pour obtenir sa faisabilité.

1570 Par contre, quand on décline les trois options, je peux peut-être demander à mon collègue, monsieur Cyr, de venir expliquer un peu comment ça se fait dans la négociation, si vous permettez.

LE PRÉSIDENT :

1575 Oui, Monsieur. Et je pense que ça sera plus facile de prendre le micro de votre collègue et de vous identifier pour la sténographe.

M. BERNARD CYR :

1580 Bernard Cyr de la Direction de l'habitation. Comme monsieur Villeneuve mentionne, il y a trois étapes dans la stratégie d'inclusion. On essaie toujours d'avoir l'inclusion sur le site mais ici, on s'aperçoit que dans des bâtiments de 38 étages, les logements qu'on pourrait appeler un peu luxueux, c'est beaucoup, c'est très difficile d'intégrer des logements communautaires, les budgets

1585 sont plus serrés, puis même au niveau de la gestion par la suite, ça cause des difficultés, la
cohabitation dans des bâtiments comme ça. Donc on préfère faire un projet plus autonome.

L'autre option, ça aurait été que le promoteur puisse nous donner ou trouver un autre terrain
dans le secteur pour faire le projet. On en a discuté. On est en discussion avec le promoteur. Cette
1590 option-là n'a pas été retenue parce qu'il n'y avait pas de terrain dans le secteur, propriété du
promoteur, qui aurait pu satisfaire pour faire un projet de logement social. C'est pour ça que la
contribution financière a été retenue.

Cette contribution financière là permet à la Ville soit d'aider à viabiliser le montage financier
1595 de projets qui sont toujours plus difficiles au centre-ville ou éventuellement c'est dans les réflexions
de la Ville de peut-être éventuellement constituer une réserve foncière pour développer d'autres
logements sociaux.

Le terrain qu'on mentionnait tantôt au coin de Saint-Jacques et de la Montagne, c'est un
1600 terrain propriété de la Ville de Montréal. Il y a un projet qui est en élaboration d'à peu près
80 logements, c'est un projet pour familles. Il est assez avancé dans le stade d'approbation. Si tout
va bien, le chantier devrait démarrer peut-être en 2015. Donc c'est un terrain qui avait été acquis par
la Ville à l'époque. Il en reste encore quelques-uns comme ça qui permettent de faire des projets
ponctuels de logements sociaux. Mais dans le projet Cadillac Fairview, c'est plutôt une contribution
1605 financière qui a été retenue pour le volet social. Mais pour les logements abordables, ils vont être
inclus dans le projets, il y en aura 15 % qui vont être construits par le promoteur et vendus à
l'intérieur des prix qui sont fixés par la Ville de Montréal.

LE PRÉSIDENT :

1610

Merci. Monsieur Michaud, votre deuxième question?

M. ÉRIC MICHAUD :

1615

Peut-être juste un léger commentaire sur le projet. On a effectivement...

LE PRÉSIDENT :

1620 Mais, Monsieur, je voudrais mieux vous voir dans quatre semaines que ce soir pour parler de votre opinion.

M. ÉRIC MICHAUD :

1625 Mais c'est juste un complément d'information. C'est que le projet de coopérative dont on parle, on est très heureux qu'il se développe, c'est seulement que ça fait près de 10 ans qu'on travaille dessus. Vous comprenez qu'on a un peu de difficulté à l'attacher à ce projet-ci en termes d'inclusion. Ceci dit, la question que je poserais à ce moment-là, suite à l'intervention de monsieur Cyr, c'est est-ce que les terrains dont il vient de faire mention – il dit qu'il y en a encore quelques-uns dans le secteur – est-ce que la Ville pourrait nous fournir la liste des terrains en question?

1630

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Collin? Monsieur Villeneuve, votre collègue?

1635

M. BERNARD CYR :

1640 Non, dans le secteur en question, il n'y a pas d'autres terrains, la propriété de la Ville de Montréal. Il y en a déjà eu mais il y en a de moins en moins. Mais au travers de la Ville, il en reste quand même quelques-uns, des terrains, sur lesquels on travaille pour éventuellement les rendre disponibles. Il y a encore un peu de travail à faire dessus. Il y a des terrains à long terme qui vont se libérer par la Ville, comme par exemple les cours de service, les cours de voirie, il y en a encore quelques-uns. Mais dans ce secteur-là précisément, il n'y en a pas.

LE PRÉSIDENT :

1645

Merci, Monsieur Michaud. Merci, Monsieur Cyr. Alors, monsieur Mehdi Ghafouri. Bonsoir, Monsieur!

M. MEHDI GHAFOURI :

1650 Bonsoir, Monsieur le président! Ma première question, je ne sais pas si on peut la répondre
maintenant mais je préfère que si c'est possible d'avoir par écrit et affiché sur le site de l'Office, c'est
concernant les changements de vision de la Ville qui a passé deux, trois ans de nous donner un
Plan d'urbanisme et, à peine un an après, on vient de dire que c'est possible de le changer. Est-ce
qu'on a échappé toutes les justifications que le promoteur nous donne maintenant? Est-ce que c'est
1655 une erreur qui a été commise? Est-ce qu'on avait oublié des choses? Et où on s'arrête dans l'avenir,
si on traite toujours d'accepter les demandes ponctuelles comme ça? Est-ce qu'il y a une vision
dans la Ville? Parce que c'est pas même ça fait 10 ans, ça fait un an qu'on a un Plan d'urbanisme
qui a été consulté, accepté, et tout à coup, on vient de dire : « On s'est trompé peut-être », je ne sais
pas c'est quoi la raison.

1660

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1665

M. MEHDI GHAFOURI :

Ça a pris le génie du promoteur de nous convaincre que...

LE PRÉSIDENT :

1670

Je pense, Monsieur Ghafouri, vous avez bien posé votre question. Monsieur Collin, vous
avez dit très rapidement le raisonnement pourquoi, à peine moins que deux ans après un
changement au Plan d'urbanisme, vous avez accepté une autre demande, vous avez trouvé
recevable une demande de modification du Plan d'urbanisme, peut-être moins que deux ans peut-
1675 être.

M. BRUNO COLLIN :

On a expliqué ça rapidement parce que notre temps était compté, n'est-ce pas.

1680

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui, mais vous êtes libre maintenant de prendre un peu de temps pour expliquer.

1685

M. BRUNO COLLIN :

Premièrement, le Plan d'urbanisme date de 2004 et en 2004...

M. MEHDI GHAFOURI :

1690

L'échange, je m'excuse...

M. BRUNO COLLIN :

1695

Oui, oui, je parle à monsieur le président ici.

LE PRÉSIDENT :

Oui, mais moi aussi, j'avais tendance à vous interrompre aussi.

1700

M. BRUNO COLLIN :

1705

Je vais terminer, si vous voulez, quand même. Je vous dis, le Plan d'urbanisme date de 2004 et les paramètres de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme de 2004 remontent à 92, 90-92 dans les grandes lignes. Là, en 2012, ce qu'on a fait, on a fait une révision des paramètres au pourtour du centre des affaires en faisant le focus sur Bishop-Crescent, la relation du Vieux-Montréal avec le centre des affaires, donc la partie est; la partie ouest du centre des affaires là où il y avait – on a fait un focus sur ces endroits-là et effectivement, comme j'ai expliqué tantôt, au sud de Saint-

1710

Antoine, on n'a même pas – on n'a rien pris en considération. On n'a pas fait une révision du Plan d'urbanisme au complet comme quand on – ce qui est d'ailleurs au programme, au menu, on est censé refaire le Plan d'urbanisme prochainement et ça, c'est remis continuellement.

1715

Nous, on s'est dit, on est allé au plus urgent pour les secteurs les plus en développement et on a fait un focus donc sur Bishop-Crescent, sur l'est, l'ouest et Faubourg des Récollets. Donc les abords du Vieux-Montréal et Bishop-Crescent. Mais on n'a pas tout refait la job à ce moment-là. C'était vraiment – et c'était clairement ça qui a été dit – c'est clairement ça qui a été fait et on va revenir. Il va y avoir sûrement d'autres – la grande chose qui est arrivée, ce n'est pas qu'un promoteur est venu nous voir pour nous dire : « *Hey*, vous aviez pas pensé à ça, regarde, on pourrait... » C'est plutôt qu'il y a des promoteurs ou un promoteur qui est intéressé tout d'un coup à se lancer et à faire un développement dans ce secteur-là qui, au premier abord, n'était pas destiné à aucun développement immobilier dans la prochaine décennie peut-être même, tu sais. Exactement.

1720

1725

Alors ça, j'avoue que si on avait pu imaginer le développement qui s'est fait aux environs du Centre Bell en 2011 quand on a fait le cadre de révision, on aurait peut-être poussé encore un peu plus loin. Et... non, c'est tout. Je parle trop.

LE PRÉSIDENT :

1730

Je pense que monsieur Caouette a une question.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Très courte. Tantôt dans votre présentation qui a été courte mais efficace, vous aviez trois rectangles, vous montriez les zones qui avaient fait l'objet de – trois rectangles, c'est ça.

1735

M. BRUNO COLLIN :

Oui, c'était les zones de focus un peu.

1740

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Exactement. Est-ce que vous pensez élargir la zone d'étude de révision des hauteurs et densité pour ne pas être – comment dire – les faire sur le coup, à la pièce, mettons élargir un peu vos secteurs de manière à faire une réflexion globale?

1745

M. BRUNO COLLIN :

C'était l'objectif, c'était l'objectif principalement de la démarche en 2011-2012, c'était justement de mettre fin à ça parce qu'on voyait que ça bougeait beaucoup, puis il y avait des remises en question sérieuses à faire et on a fait donc, on s'est penché, puis on a fait un focus là-dessus mais on n'a pas fait une révision du Plan d'urbanisme avec une grosse équipe, puis toute la patente, puis tout revoir le quartier au complet. Ça a été quand même relativement – comment je dirais – chirurgical comme type d'intervention. On s'en est tenu à ce qui nous a semblé être le plus vital, le plus important à cette époque-là. Mais... voilà.

1750

1755

Il n'y a pas non plus dans un Plan d'urbanisme comme ça, c'est jamais la vérité parfaite. On fait de son mieux, on se donne des orientations. Quand on regarde au détail dans un coin ou dans un autre, souvent, on se rend compte que, bon, il y a peut-être des ajustements qui pourraient être faits, ça pourrait être amélioré ici, là. C'est typique. On est dans une grande ville.

1760

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

1765 Est-ce qu'il y a une séquence de révision de ces hauteurs et densité-là comme vous dites, parce qu'à un moment donné, mettons dans deux ans, il peut y avoir une intervention, une activité monstre à tel endroit que vous ne prévoyez pas et auquel cas, vous devriez encore faire des interventions chirurgicales comme vous parlez?

M. BRUNO COLLIN :

1770 En fait, le Plan d'urbanisme est dû depuis – Sylvain – depuis 2004, on aurait dû normalement – 14 je veux dire – on aurait dû en 2012 entamer, on était censé, il y a même une équipe qui a été constituée aux services centraux pour refaire le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Parce qu'on est dû. C'est supposé être revu aux décennies, ça, donc 2004-2014 normalement. Je vous dirais qu'à l'heure où on se parle, il n'y a personne ici du...

1775

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

1780 Non, mais je peux peut-être compléter, si vous permettez, sur l'aspect de planification. Comme monsieur Collin le mentionne, ça s'en vient. Il y a eu le Plan de développement urbain, une première étape de consultation sur la vision d'aménagement de Montréal dans son ensemble et il y a une équipe maintenant qui travaille sur le schéma d'aménagement régional et ça se décline un peu comme des poupées russes, si on veut, on se rapproche de la révision du Plan d'urbanisme qui est annoncée pour 2015 avec une vaste consultation mais pour l'ensemble des arrondissements du territoire montréalais, incluant évidemment une révision pour le territoire du centre-ville qui est particulier dans le contexte montréalais.

1785

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Ghafouri, votre deuxième question

1790

M. MEHDI GHAFOURI :

Oui. Alors je pense qu'on a besoin plus de réflexion pour peut-être se donner une vue d'ensemble...

1795

LE PRÉSIDENT :

Ça, ce n'est pas une question, c'est une opinion.

1800

M. MEHDI GHAFOURI :

... sur tous les quartiers.

LE PRÉSIDENT :

1805

Oui, mais votre question?

M. MEHDI GHAFOURI :

1810

D'accord. La deuxième question, c'est est-ce qu'on pourrait envisager – je ne sais pas d'où vient cette idée que le site 1, c'est à gauche, même si Saint-Antoine va vers l'ouest, c'est plus logique d'appeler site 1 qui est à l'est et site 2 qui est au coin de la rue de la Montagne et Saint-Antoine. Et est-ce qu'on pourrait éventuellement – parce qu'on n'est pas prêt d'avoir une vue d'ensemble – de réaliser le site 1 et laisser le site 2 qui est coin, au lieu d'avoir un vide au milieu, avoir un vide dans le coin peut-être pour planter des arbres?

1815

L'idée, c'est que est-ce qu'on pourrait envisager de réaliser le site actuellement appelé 2, on peut le changer à site 1, et le site 1 actuel pour l'avenir, avec le parking qu'on verra qu'est-ce qui va se passer dans l'avenir, au lieu de – parce qu'on ne sait pas, même on n'a pas une vue d'ensemble d'aller jusque là et qu'est-ce qui se passera plus tard.

1820

Est-ce qu'on pourrait envisager le promoteur de réaliser le bâtiment plutôt à l'est et laisser tout ce qui est à l'ouest pour l'avenir?

1825 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Reid?

1830 **M. TERRY FRASER-REID :**

Je n'ai pas compris la question. Si on peut envisager de commencer avec le site 1, ensuite le site 2?

1835 **M. MEHDI GHAFOURI ::**

Le site 2 d'abord, le site 1 ensuite.

M. TERRY FRASER-REID :

1840 C'est possible. Mais ensuite, en ce moment, notre focus est de commencer avec le site 1.

LE PRÉSIDENT :

Pourquoi vous avez décidé de commencer avec le site 1?

1845

M. TERRY FRASER-REID :

1850 Premièrement, parce que l'endroit juste au coin de la Montagne et Saint-Antoine est bon pour l'accès de tous les modes de transport, c'est un endroit fabuleux pour ça. Mais c'est possible de commencer avec le site 2 mais en ce moment, le focus est de commencer avec le site 1.

LE PRÉSIDENT :

1855 Ça soulève aussi une question des sites 4 et 5 ou 3 et 4, les autres sites plus à l'est dont Cadillac Fairview est propriétaire, est-ce que vous avez un calendrier pour la planification, la mise en valeur, le redéveloppement de ces sites-là?

M. TERRY FRASER-REID :

1860 Pour leur développement?

LE PRÉSIDENT :

Oui?

1865 **M. TERRY FRASER-REID :**

Le calendrier pour leur développement va être vraiment déterminé par les marchés et aussi par les processus d'approbation pour leur...

1870 **LE PRÉSIDENT :**

Les processus d'approbation de?

M. TERRY FRASER-REID :

1875 Les processus d'approbation pour ces sites.

LE PRÉSIDENT :

1880 Oui, O.K., mais est-ce que ça va être dans deux ans?

M. TERRY FRASER-REID :

Je ne pourrais pas spéculer. Ça prend du temps.

1885

LE PRÉSIDENT :

Mais je vais poser la question d'une façon plus inverse. Est-ce que c'est possible – je comprends que vous ne pouvez pas savoir parce qu'il y a les marchés, mais il y a une possibilité que vous veniez dans 18 mois à la Ville pour demander l'approbation, si vous ne pouvez pas construire de plein droit sur les sites 3 et 4? Vous n'avez pas exclu la possibilité que ça va être aussi rapide que ça?

1890

M. TERRY FRASER-REID :

Non, je n'exclus pas la possibilité de ça. Ces projets sont sur leur calendrier.

1895

LE PRÉSIDENT :

O.K. Vous avez déjà des architectes qui réfléchissent sur les sites 3 et 4.

1900

M. TERRY FRASER-REID :

Oui, on a déjà commencé de penser de ces endroits aussi.

1905

LE PRÉSIDENT :

Merci. Je vais me permettre de poser la question. Est-ce que l'arrondissement, vous étiez au courant du fait que les propriétaires des deux autres sites adjacents réfléchissent déjà sur l'avenir de ces deux autres sites?

1910

M. BRUNO COLLIN :

On espère bien. Ce sont des terrains vacants.

1915

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1920

M. BRUNO COLLIN :

Alors on attend, pas désespérément, mais on attend impatiemment que ça bouge puis qu'il y ait quelque chose.

1925

LE PRÉSIDENT :

Alors avez-vous pensé de faire une réflexion sur l'avenir de – Cadillac Fairview est un propriétaire relativement très important pour le secteur – avez-vous imaginé de faire une planification coordonnée avec ces quatre sites?

1930

M. BRUNO COLLIN :

Encore une fois, il y a une planification qui est faite pour ce secteur-là, elle est assez claire dans le plan entre autres, dans le Plan d'urbanisme. Dans le site 4, le site dit 4, il y a un projet particulier qui a été autorisé, en passant, par le propriétaire précédent qui ne l'a pas réalisé, chose qui arrive, mais il y a des paramètres de développement et il y a des choses qui s'imposent en termes de potentiel. On est dans un secteur assez central du centre des affaires, on s'attend à une certaine échelle de construction assez importante.

1935

1940

Là où il peut y avoir de la planification à faire, c'est au niveau de la géométrie du domaine public, les négociations principalement avec le ministère des Transports pour revoir les bretelles de sortie vis-à-vis l'ancien planétarium et celles dont on parle ce soir et des choses du genre, le

1945 réaménagement de Saint-Antoine peut-être entre Jean d'Estrées et de la Montagne et peut-être Notre-Dame en bas. Il y a certaines choses à faire de ce point de vue là. Mais il n'y a pas de planification autre qui semble s'imposer d'aucune manière.

LE PRÉSIDENT :

1950 Ça aurait été possible d'avoir – vous avez dit qu'un propriétaire précédent a déjà passé le processus d'approbation pour le site 3 ou le site 4? Vous avez dit le site 4?

M. BRUNO COLLIN :

1955 C'est les Jardins Windsor, c'est la dernière phase des Jardins Windsor. L'ETS est inscrit d'ailleurs dans ça, dans ce projet-là.

LE PRÉSIDENT :

1960 Alors serait-il possible d'avoir accès sur les informations pour avoir une idée d'à peu près ce qui a été déjà la politique de l'idée de l'arrondissement pour ce secteur, pour ce site, pour avoir une idée du secteur d'une façon plus globale?

M. BRUNO COLLIN :

1965 Oui, ça pourrait. Le projet particulier en question est toujours en vigueur mais, enfin, ça commence à dater là. C'est un projet qui commence à dater.

LE PRÉSIDENT :

1970 Ça date de quelle époque?

M. BRUNO COLLIN :

Ça date de près de dix ans maintenant.

1975

LE PRÉSIDENT :

Merci. Merci, Monsieur Ghafouri.

1980

M. MEHDI GHAFOURI :

Est-ce que je peux vous demander, est-ce qu'on peut mettre sur le site l'étude patrimoniale?

LE PRÉSIDENT :

1985

Oui, ça a été déjà mentionné que ça va être – il faut que ce soit rendu au comité exécutif – ça va être mis sur notre site d'ici la fin de semaine.

M. MEHDI GHAFOURI :

1990

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1995

Merci. Alors monsieur Jean-Yves Bourdages. Bonsoir, Monsieur!

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2000

Bonsoir Madame, Messieurs! J'aimerais revenir sur le fameux terrain de stationnement privé qui se trouve entre les deux sites. J'aimerais mieux comprendre, si jamais ce propriétaire-là décide de construire, j'ai entendu ce que monsieur Collin avait expliqué au niveau du COS et tout ça, mais est-ce que la rue Alexis...

LE PRÉSIDENT :

2005

La rue Félix. Vous parlez de la rue nord-sud?

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2010

Oui, Saint-Félix, est-ce que cette rue, la rue Félix sera, elle, cédée? Est-ce qu'elle fait partie des échanges? Ce qui veut dire que ça deviendrait un terrain privé de Cadillac Fairview, à ce moment-là, le promoteur aurait que – on se retrouverait avec une construction qui aurait deux murs aveugles? Et il me semble que la Ville ne permet pas des murs aveugles, surtout en hauteur dans le centre-ville. J'aimerais mieux comprendre un peu qu'est-ce qui risque d'arriver avec ce terrain-là, s'il n'est pas acheté par Cadillac Fairview.

2015

LE PRÉSIDENT :

2020

Vous avez soulevé une hypothèse. On va d'abord comprendre si l'hypothèse est exacte. Lorsque vous êtes – et je ne sais pas à qui je vais peut-être poser aux deux côtés – dans le désir du promoteur, est-ce que vous envisagez d'acquérir la rue Saint-Félix? Est-ce que ça fait partie de cet échange de terrains?

M. AURÈLE CARDINAL :

2025

Non, ça ne fait pas partie actuellement de l'échange de terrains à cause des lotissements qui sont existants sur le terrain de Jack's Parking où il y a trois ou quatre lots, chaque lot doit rester accessible par une rue publique et s'il n'y a pas d'entente avec Jack's Parking, ces rues-là ne peuvent pas être fermées parce que ça bloquerait l'accès à certains des lots. Ce n'est pas juste un seul lot, ce terrain-là, c'en est quatre, je pense.

2030

LE PRÉSIDENT :

2035

Alors je pense que ça a répondu à votre question. Votre inquiétude des murs aveugles n'est pas pertinente parce qu'aussitôt – à moins que Jack's Parking soit un propriétaire individuel, propriétaire des quatre terrains, il garde l'accès par la rue Saint-Félix.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2040

Cependant, vu que le terrain n'est pas très large, il reste toujours le risque d'avoir un mur aveugle côté est, tout dépendant de la volumétrie d'un projet sur un terrain aussi mince.

LE PRÉSIDENT :

2045

Oui. Alors la question, je pense, ça serait à nos amis de l'arrondissement. Est-ce que ça serait permis de construire un bâtiment avec un mur aveugle de cette façon, hypothétiquement.

M. BRUNO COLLIN :

2050

Au niveau de ce qu'on pourrait imaginer un type de basilicaire, il pourrait effectivement a priori il pourrait y avoir un mur mitoyen.

LE PRÉSIDENT :

2055

Et lui pourrait demander à la Ville pour acheter la rue Saint-Félix.

M. BRUNO COLLIN :

2060

Oui, bien non. C'est ça, quand il y a plusieurs propriétaires et qu'il y a une question comme celle-là qui se pose, la rue ou la ruelle, elle est offerte à tout le monde. Il faut que tout le monde soit d'accord.

LE PRÉSIDENT :

2065 Ça, c'est votre première question.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2070 Il y a juste encore un truc que je ne comprends pas. Le basilaire, ça c'est entendu. Si les deux basilaires se touchent, sont mitoyens, on n'a pas de mur aveugle. Moi, le mur aveugle, c'est sur la tour qui serait construite sur le terrain, sur le basilaire.

LE PRÉSIDENT :

2075 Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

2080 J'apporterais peut-être la simple précision qu'évidemment, on n'est pas – on est dans un cadre où il y a quand même beaucoup de révisions, demandes de permis, les plans sont revus, tous les détails sont soumis à nos comités consultatifs et on a des critères, il y a quand même des règles minimales qui s'imposent, surtout pour une construction en hauteur. Alors non, un mur comme le mur de feu l'Hôtel de la Montagne, ce n'est pas pensable de nos jours. Ce n'est pas envisageable.

2085 **LE PRÉSIDENT :**

2090 Est-ce que ça veut dire que hypothétiquement, une tour est constructible mais en réalité, le terrain étant tellement petit et avec ces exigences-là que probablement aucun projet d'une tour serait faisable?

M. BRUNO COLLIN :

Pas une très grande hauteur qui serait envisageable à mon avis sur ce terrain-là.

2095

LE PRÉSIDENT :

Toute seule. Votre deuxième question?

2100

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

En fait, ma deuxième question, c'est si jamais une entente s'arrange entre Cadillac Fairview et le promoteur du stationnement, est-ce qu'on pourrait penser à ce moment-là que le site numéro 2, la tour prévue pourrait être implantée un peu plus vers l'ouest de façon à dégager la vue à partir de la terrasse Kondiaronk vers le sud? Donc là, il y aurait une possibilité de réaménager, redistribuer les volumes en hauteur?

2105

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal?

2110

M. AURÈLE CARDINAL :

Ce serait peu probable que ça arrive dans ce sens-là parce que dans le fond, s'il y avait une consolidation des terrains, ça augmenterait la quantité des terrains disponibles et dans le fond, s'il y a un objectif d'augmenter la densité, c'est de l'utiliser. Donc ça serait peu probable que ça aille dans ce sens-là. Mais ça serait possible, par exemple, de revoir la disposition de la tour sur le site 2 qui tiendrait compte des meilleures possibilités d'implantation des différents volumes.

2115

LE PRÉSIDENT :

2120

Merci. Merci, Monsieur.

M. JEAN-YVES BOURDAGES :

2125

Au revoir!

LE PRÉSIDENT :

2130

Si vous avez d'autres questions. Il est 9 h 20, je vais vous laisser encore 15 minutes pour vous réinscrire. J'ai déjà eu une personne qui s'est réinscrite, alors vous avez dans les prochaines 15 minutes, si vous voulez poser une question, allez à la table de registration pour donner votre nom. Alors Monsieur Hajaly Robert? Bonsoir, Monsieur.

M. ROBERT HAJALY :

2135

Good evening, I have a cold. I have two questions. The first one concerns whether, you mentioned affordable housing, whether you plan to have any affordable housing for families? And in particular, let me just qualify that, my understanding, for example, is that if you build what is called a family unit by the City, for not more than \$400 000, you can get a considerable subsidy, so for example, will any units conform to that?

2140

LE PRÉSIDENT :

So you are talking about two bedrooms and larger or..?

2145

M. ROBERT HAJALY :

It's defined, I believe, as three bedrooms and a minimum of 96 meter square, which is 1 033, and there has to be some disposable green space as well, which I think there is, I mean,

2150 on this project, and not higher than the fifth floor, that's the requirements, and the developer gets a subsidy of \$25 000 a unit, but they have to keep the price within not more than \$400 000 with tax.

LE PRÉSIDENT :

2155

Alors, Monsieur Cardinal, parmi les logements abordables que vous avez mentionnés, est-ce que vous envisagez des logements qui suivraient les critères dont monsieur Robert Hajaly a mentionnés?

2160

M. AURÈLE CARDINAL:

Non...

LE PRÉSIDENT :

2165

I'm sorry, if you can answer in English.

M. AURÈLE CARDINAL :

2170

Yes. No, the affordable housing that we are looking at are smaller units than that because the criteria of the City to have family housing, the 1 033 square foot with the maximum of 360 \$ including taxes is just impossible in tower projects. And it's not, in a way, it's not the best place for families to live in that kind of an area, even with the private sector, which is not the affordable housing, we mentioned we have a few larger units, but this size of units for real families is not an objective, I think, which we can attained in a certain way.

2175

M. ROBERT HAJALY :

But how much would it cost?

2180

M. AURÈLE CARDINAL :

In a tower, like, the costs of construction are probably 1.4 what the amount is available by the program. So it's really far away.

2185

M. ROBERT HAJALY :

Far away, O.K.

2190

LE PRÉSIDENT :

So, if you permit me. Ça soulève une question, je suis naïf, je pensais que le promoteur, les promoteurs - je parle pas de vous, mais je pensais que le promoteur fait un échange qu'il subventionne une partie, le coût de construire un logement abordable est subventionné par le reste du projet. C'est peut-être plutôt à monsieur Cyr, la politique de la Ville n'envisage pas que le promoteur concède une partie de ses profits - de ses revenus, pas profits, de ses revenus pour construire ces logements abordables, il faut que le logement abordable couvre les coûts de la construction de ce logement.

2195

2200

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Peut-être je vais demander à monsieur Cyr de venir un peu dresser les grands portraits. Mais c'est clair que tous les programmes pour créer du logement abordable social, ça doit s'inscrire dans des programmes de subventions qui sont menés par le Gouvernement fédéral et la Société d'habitation du Québec.

2205

LE PRÉSIDENT :

Mais ma question pour monsieur Cyr, c'était plutôt la question de lorsque vous obliger 15 % des logements soient construits par un promoteur - je m'excuse, pas obliger, mais dans la stratégie, vous aimez que ce n'est pas une question que le promoteur perde une partie de

2210

ses revenus, c'est seulement qu'il trouve les moyens de construire, de payer pour la construction de ces logements sans demander aux autres, au prix de vente des autres unités et de subventionner une partie de cette construction.

2215

M. BERNARD CYR :

Vous avez raison. L'inclusion de logements abordables et de logements sociaux dans un projet, ça a un coût. Pour le logement social, quand c'est possible de le faire sur site, ce qui est pas le cas ici, c'est sûr que les programmes de la SHQ permettent pas de payer des prix du marché, donc on paie des prix abordables, ça vaut dire que le promoteur vendrait la partie sociale, ou dans ce cas ici, c'est une contribution financière, c'est sûr que cette contribution-là, ils essaient de la répercuter sur les autres logements du projet.

2220

2225

LE PRÉSIDENT :

Pour le logement abordable?

2230

M. BERNARD CYR :

Oui, donc il y a de l'interfinancement, c'est la même chose pour le logement abordable, ce qu'on demande c'est qu'il y ait un certain pourcentage, 15 % des logements qui soient vendus à des prix maximum. Comme monsieur Cardinal dit, dans les grandes unités, comme les trois chambres à coucher de 96 mètres carrés, c'est très difficile de vendre ça à l'intérieur des prix que la Ville reconnaît comme abordables. C'est plus facile dans les petites unités de rencontrer nos prix parce qu'il y a pas de superficie minimale, mais c'est sûr qu'il y a de l'interfinancement dans le projet pour être capable de mettre des unités abordables moins chères sur le marché.

2235

2240 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Your second question?

2245 **M. ROBERT HAJALY :**

My second question concerns why is the skywalk necessary, why the people have to get off on the south side of Saint-Antoine, why can't they get off on the north side and cross Saint-Antoine at Mountain Street just like everyone else?

2250 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., très clair.

2255 **M. AURÈLE CARDINAL :**

2260 Yes, it is possible, it is like that right now, so I guess it is possible. For me, as a professional planner, I think it's an exceptional case to be in that situation because when you do, usually you would have underground links but, in this case, all 100% of the system on those two blocks, which includes all the Windsor Station block and all the way to the metro station to the West, everything is above ground, at the same level throughout, I think extremely difficult to ask somebody to go down 33 meters, to go down underneath the street of Saint-Antoine and to go back up. If you want to have an interior system as you have everywhere else in Montreal.

2265 So, in this case, I think to have a public, it's the *domaine public*, but it's privately owned, it's the use of... un droit public d'utilisation au-dessus du terrain public de la Ville, c'est construit par le promoteur, mais ça reste d'utilisation publique et, dans les critères d'utilisation, on doit laisser ces espaces-là totalement accessibles au public entre des heures habituellement qui sont convenues dans des conventions de développement.

2270 Pour moi, c'est une particularité du système montréalais à cet endroit-là d'avoir un
réseau qui est hors sol et de le poursuivre hors sol donne un avantage d'avoir un réseau
protégé jusque du côté Sud de la rue Saint-Antoine, qui est quand même une rue un peu
difficile en termes de circulation, en termes de conflit automobiles/ piétons à plusieurs heures
de la journée.

2275

M. ROBERT HAJALY :

I didn't say going underground, I ...

2280

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Hajaly.

M. ROBERT HAJALY :

2285

I didn't say going underground, I said just cross the Saint-Antoine at Mountain.

M. AURÈLE CARDINAL :

2290

I know, I know. But what I'm saying is that either if you want to protect the area, you go
underneath or else you still cross at street level, but in this case, there is a system, which is
above ground, and I think to connect to it is something which makes sense and specially
because of the high volume of traffic at specific hours.

2295

LE PRÉSIDENT :

Mr. Hajaly, you asked your two questions.

M. ROBERT HAJALY :

2300

Thank you.

M. JOSHUA WOLFE, président :

2305

Thank you very much. If you want to give an opinion, I invite you to come back in four weeks. La prochaine personne, c'est monsieur Gregory Brasseur.

LE PRÉSIDENT :

2310

La prochaine personne, c'est monsieur Gregory Brasseur. Avant que vous commenciez, je vais simplement dire que je vais fermer le registre dans cinq minutes. Merci. Monsieur?

M. GREGORY BRASSEUR :

2315

Je m'appelle Gregory Brasseur, je suis de la Fédération des coopératives d'habitation de Montréal. Ma question porte sur la contribution au fonds de compensation de la stratégie d'inclusion dont on a parlé précédemment.

2320

Lors de la présentation, il y a quelque chose que je n'ai pas tout à fait bien compris. Il a été question d'inclure 15 % de logements sociaux et communautaires sous forme de compensation financière telle que le demande d'ailleurs la stratégie. Cependant, je ne suis pas certain d'avoir compris sur quel nombre d'unités s'appliquerait ce 15 % là. Est-ce qu'il s'agit de 15 % des unités qui ont obtenu la dérogation ou est-ce qu'il s'agit de 15 % de l'ensemble des unités?

2325

M. AURÈLE CARDINAL :

De l'ensemble des unités.

M. GREGORY BRASSEUR :

2330

De l'ensemble des unités, d'accord. Ça a été rapide, c'était ma première question.

LE PRÉSIDENT :

2335

Très bien.

M. GREGORY BRASSEUR :

2340

Ma deuxième question risque d'être assez rapide aussi. Il y a eu une première phase, je crois, c'est la Tour du Centre Bell si je me souviens bien. Je crois, à ma connaissance, qu'il n'y avait pas eu de compensation en vertu de la stratégie d'inclusion sur ce projet-là; est-ce que c'est quelque chose qui est envisageable que ce le soit également?

LE PRÉSIDENT :

2345

Monsieur Cardinal?

M. AURÈLE CARDINAL :

2350

Non, parce qu'on a déjà des ententes avec la Ville où est-ce que c'est qu'il y aura une participation d'inclusion et la tour, la première tour faisait partie d'un règlement qui était déjà en place, donc ce n'était pas la même situation.

M. GREGORY BRASSEUR :

2355

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2360 Merci, Monsieur. Alors c'est monsieur Dinu Bumbaru. Re-bonsoir!

M. DINU BUMBARU :

2365 Absolument, re-bonsoir!

M. JEAN CAOUCETTE, commissaire :

 Bonne année encore!

2370 **M. DINU BUMBARU :**

 C'est la même année, ça vaut pour encore quelques semaines ou mois. Il n'y a pas de prescription sur ça, mais il faudrait changer en 2015.

2375 Une question qui a trait au processus. On s'interroge encore sur la façon dont le dossier va évoluer à l'avenir avec des modifications possiblement de périmètre. On comprend que c'est une modification au Plan d'urbanisme, donc c'est des grands paramètres de faire apparaître ces petites languettes à l'ouest de Jean d'Estrées mais est-ce qu'il y a un retour au public? Tantôt il y a eu une mention sur la question d'un PPCMOI de consultation publique. On aimerait vraiment comprendre
2380 ça puis que ce soit clair pour tout le monde, parce que tout ce qui est consultation publique n'est pas la même chose. Les assemblées publiques, des veillées de l'urbanisme, c'est intéressant mais ce n'est pas la même chose qu'une consultation, selon les règles de l'art, on s'entend. Alors on aimerait comprendre c'est quoi les prochaines étapes, y compris dans un scénario qui pourrait amener une
2385 modification du périmètre du projet concret qui est devant nous.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur Collin, si vous pouvez aussi mentionner dans votre explication qu'est-ce que vous allez faire le 26 février et les suites de cette deuxième lecture du 26 février?

2390

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait...

2395

LE PRÉSIDENT :

Mais pas seulement ça. Répondre à la question des trois autres ou les deux autres.

M. BRUNO COLLIN :

2400

Oui. En fait, le projet particulier a déjà été soumis en première lecture au conseil.

LE PRÉSIDENT :

2405

Au conseil de l'arrondissement.

M. BRUNO COLLIN :

2410

Un aura un avis de motion au conseil d'arrondissement à cet effet-là et la deuxième – c'était en décembre – et la deuxième lecture doit succéder à une assemblée publique normalement et...

LE PRÉSIDENT :

2415

Donc devant le conseil d'arrondissement.

M. BRUNO COLLIN :

Oui. C'est-à-dire, non. L'assemblée publique en arrondissement, oui, évidemment.

2420 **LE PRÉSIDENT :**

Si vous me permettez, à chaque fois que vous parlez, il faut identifier l'instance qui va faire la consultation.

2425 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui, d'accord. D'emblée, le projet particulier, c'est un mécanisme qui relève du conseil d'arrondissement tandis que le Plan d'urbanisme, c'est le conseil municipal. Toujours est-il que ce qu'on a convenu de faire finalement, c'est de retarder la deuxième lecture et l'assemblée publique pour qu'elle arrive après la démarche actuelle avec l'Office. Parce qu'en deuxième lecture, on peut modifier un projet particulier, ajouter ceci, cela, on peut apporter une correction. Alors on s'est dit ça serait bien de retenir la deuxième lecture le plus possible au cas où il y aurait quelque chose qui pourrait être bonifié, apporté au projet particulier, au niveau du détail du projet particulier. Mais il y aura une assemblée publique en arrondissement portant sur le projet particulier quelque part – comme c'est là – le 26 février.

2435

LE PRÉSIDENT :

Mais vous dites qu'à la deuxième lecture, il n'est pas trop tard de modifier le projet, à la deuxième lecture. Mais notre rapport ne sera pas public avant, disons, soyons optimistes, ça va nous prendre un mois et avoir écouté les interventions des gens le 25 février et ça peut être aussi le 26 février parce qu'on réserve toujours deux journées pour la consultation mais disons même si c'est le 25, votre conseil d'arrondissement aura adopté en deuxième lecture le 26 février?

2440

2445 **M. BRUNO COLLIN :**

Non, non. Lui, il va être le 11 mars.

2450 **LE PRÉSIDENT :**

Qu'est-ce qui arrive le 26?

M. BRUNO COLLIN :

2455 Donc on va avoir jusqu'au 11 mars en fait pour apporter des ajustements a priori. On suppose que le rapport de l'Office ne sera pas si éloigné que ça des audiences auxquelles nous-mêmes assisterons. Mais ceci dit, ce qui est visé pour l'instant, la deuxième lecture, c'est le 11 mars et...

2460 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous avez dit que c'était le 26 février?

M. BRUNO COLLIN :

2465 C'est l'assemblée publique.

LE PRÉSIDENT :

2470 L'assemblée publique.

M. BRUNO COLLIN :

2475 L'assemblée publique de consultation ou de...

LE PRÉSIDENT :

Parce que je suis habitué que l'arrondissement Ville-Marie fasse son assemblée publique trente minutes avant son vote.

2480

M. BRUNO COLLIN :

Avant quoi?

2485

LE PRÉSIDENT :

Dans le passé, le conseil d'arrondissement a déjà fait sa consultation publique dans la même soirée qu'ils votent un projet. Maintenant, vous dites o.k., ça serait le 11 mars que vous prévoyez adopter en deuxième lecture le projet par le conseil d'arrondissement.

2490

M. BRUNO COLLIN :

Oui, oui. Oui, c'est le cheminement qui est sur la table en ce moment.

2495

LE PRÉSIDENT :

Mais le 11 mars, vous ne pouvez pas savoir, parce que nous, nous n'aurons pas fini nos délibérations le 11 mars.

2500

M. BRUNO COLLIN :

Mais vos délibérations a priori portent sur la modification au Plan d'urbanisme principalement, non?

2505 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2510 **M. BRUNO COLLIN :**

C'est ça le mandat.

LE PRÉSIDENT :

2515 Oui, mais vous allez – est-ce que la deuxième lecture est la dernière lecture?

M. BRUNO COLLIN :

Non.

2520

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Non.

2525 **M. BRUNO COLLIN :**

Non. C'est la deuxième. Il y en a trois.

LE PRÉSIDENT :

2530

O.K. Mais vous avez dit...

M. BRUNO COLLIN :

2535 Parce qu'après la deuxième, on va en approbation référendaire. C'est là qu'il y a la période où le voisinage peut demander une tenue de registre, enfin tout le système de l'approbation référendaire.

LE PRÉSIDENT :

2540 Alors vous allez présenter un projet, vous allez annoncer aux gens qui sont habilités à voter sur un projet de signer le registre au moment que vous n'aurez pas obtenu un changement au Plan d'urbanisme.

M. BRUNO COLLIN :

2545 Non, non, c'est vrai. Non, absolument pas. C'est pour ça que là, nous, on dit le cheminement, c'est le 11 mars, deuxième lecture, et troisième et dernière lecture théoriquement en avril. En avril. Si la modification au Plan d'urbanisme se faisait au conseil du mois d'avril, c'est clair que la troisième lecture ne serait pas en avril. La troisième lecture ne pourra jamais se faire avant que le Plan d'urbanisme soit modifié. Impossible.

LE PRÉSIDENT :

2555 Mais vous avez dit - peut-être j'ai mal compris – mais vous avez dit que le processus, le moment référendaire arrive avant la troisième lecture.

M. BRUNO COLLIN :

2560 Oui, oui.

LE PRÉSIDENT :

Avant la troisième.

2565

M. BRUNO COLLIN :

Oui.

2570

LE PRÉSIDENT :

O.K. Mars, deuxième lecture. Avril, possiblement – vous déclenchez le processus référendaire après la deuxième lecture. Ça veut dire parce que dans vos projets, vous donnez le temps, obligé par la loi, que les gens puissent demander un référendum avant votre réunion d'avril. Vous êtes en train de nous dire que vous prévoyez de faire une discussion publique, une présentation publique pour que les gens puissent savoir sur quoi ils vont s'inscrire ou non sur un projet que ni la commission, ni le comité exécutif, ni le conseil municipal auraient fini leurs délibérations.

2575

J'explique ça au monde parce que nous, nous présentons notre rapport et nous le soumettons au comité exécutif, il y a un délai de deux semaines et après ces deux semaines-là, le document est rendu public et le vote éventuel arrive au conseil municipal. Alors il y a ces trois étapes-là pour le changement du Plan d'urbanisme. Je m'excuse que c'est compliqué, c'est parce qu'il y a deux processus parallèles.

2580

2585

Et vous êtes en train de nous dire, si vous voyez quelque chose, un autre mois, une année bissextile, un mois bissextile, une autre semaine ou du temps où il y aurait possible d'avoir à la fois la commission le temps de préparer son rapport, le moment d'écrire dans les quinze jours pour le rendre public et l'amendement du Plan d'urbanisme avant que vous soyez au mois d'avril.

2590

M. BRUNO COLLIN :

2595 Oui, il y a effectivement deux processus et il ne faut pas les mélanger. Moi, je vous parle
d'un et vous, vous me parlez de l'autre. Et là, vous me dites : « Si je comprends bien, vous voulez
faire aller ce processus-là avant que lui soit terminé? » Ce n'est pas exactement ça. Le projet
particulier quel qu'il soit doit être conforme au Plan d'urbanisme. Et on peut entamer des
démarches. Le conseil municipal se réunit une fois par mois; le conseil d'arrondissement se réunit
une fois par mois. C'est clair que la dernière lecture d'un projet particulier tel que celui-ci devra se
2600 faire le mois suivant le mois où le conseil municipal a adopté la modification du Plan d'urbanisme.
Ça c'est sûr.

Mais on ne va pas nécessairement – la pratique courante, c'est de fonctionner comme ça.
On ne va pas passer les trois mois de lecture du conseil après que le plan soit nécessairement
modifié. Ce n'est pas – là ça viendrait tout découpler en termes de temps, de procédure. Je ne sais
2605 pas quoi vous dire d'autre. Il y a rien qui serait adopté avant que les décisions soient prises.

LE PRÉSIDENT :

2610 Je vous demande formellement de préparer un échéancier potentiel, pas pour ce soir, mais
de créer un échéancier qui montre le moyen que vous prévoyez faire les démarches à deux plans
de l'arrondissement en tenant compte des délais statutaires de l'Office et le processus demandé par
la ville-centre. Ça serait aussi utile d'avoir le processus avec le projet particulier – c'était quoi l'autre
– la passerelle, ah oui. Oui, dans cet échéancier, ça serait utile aussi de continuer avec la discussion
sur la passerelle et de continuer avec vos idées de quand est-ce que la passerelle pourrait passer
2615 après votre réflexion sur la passerelle – les passerelles.

Mais pour moi personnellement, je dois dire en tant que président que je trouve qu'il y a une
certaine perception que vous prenez pour acquis que le rapport de l'Office, de la commission ne va
pas changer le projet. Vous n'avez pas besoin de répondre à ça, c'est plutôt un commentaire.

2620 Monsieur Bumbaru, est-ce que vous avez une deuxième question?

M. DINU BUMBARU :

2625 Écoutez, merci, c'était une question d'éclaircissement mais je vais attendre la production d'un écrit parce que même à lire les verbatims, je pense que ça serait un peu complexe pour mon pauvre être. J'ai une deuxième question.

LE PRÉSIDENT :

2630 Pardon, Monsieur Bumbaru. Je m'excuse, dans toute cette discussion, j'ai oublié de mentionner que le registre est fermé. Alors il est formellement fermé à ce moment-ci. Merci. Monsieur Bumbaru, continuez.

M. DINU BUMBARU :

2635 On est heureux d'apprendre que les procédures à l'arrondissement ont changé depuis le bon vieux temps des séances d'information avant le conseil qui nous a donné le magnifique projet de l'îlot Voyageur. Un succès. On est heureux d'avoir ici affaire à des promoteurs plus sérieux.

2640 La deuxième question a trait à une mention qui a été évoquée dans certaines des interventions plus tôt sur les pouvoirs, les outils dont dispose l'arrondissement pour intervenir dans le cas de propriété, pour faire des remembrements, des expropriations. Ce serait peut-être bien et je ne sais pas si j'ose demander une explication ici plutôt qu'un document qui pourrait nous expliquer ça par écrit. Je pense pour le public, c'est important, c'est un outil, c'est un cas ici, mais ça pourrait être une façon de s'informer de cette démarche-là, cet outil dont on nous dit parfois qu'il n'existe pas, parfois qu'il existe et qu'est-ce qu'il en est dans un cas pareil.

2650 Est-ce que la Ville – on se rappelle dans le cas de l'affaire McGill Collège, la Ville avait agi à propos de ses pouvoirs permettant, dans une perspective d'intérêt public, de procéder à des expropriations pour des tiers et c'était pour des vocations culturelles. Est-ce que d'autres vocations peuvent être employées? Enfin, pour faire de meilleurs projets, c'est propre à la culture qu'on souhaite pour le moins.

LE PRÉSIDENT :

2655

Alors la question, c'est quels sont les critères qu'utilisent l'arrondissement et la Ville pour décider de procéder à une expropriation...

M. DINU BUMBARU :

2660

Et les pouvoirs peut-être. Parce que les critères, c'est une chose, mais les pouvoirs sur lesquels ils se fondent.

M. BRUNO COLLIN :

2665

Oui. On pourrait les sortir. C'est un pouvoir dans la charte qui permet de procéder à ce type d'expropriation dans une perspective de redéveloppement d'un secteur, à ma connaissance. Mais on pourrait regarder le libellé exact de l'article de la charte en question mais c'est un pouvoir qui existe.

2670

LE PRÉSIDENT :

Et la raison pour laquelle j'ai mentionné les critères, c'est qu'en plus le texte de la charte ne va pas être très long, j'imagine, y a-t-il une politique ou des critères par l'arrondissement.

2675

M. BRUNO COLLIN :

Non, non. Il y a des précédents, genre le Complexe Desjardins, des bidules de ce genre-là. Mais il n'y a pas à ma connaissance autre chose que le pouvoir. D'ailleurs qui n'a pas été utilisé depuis des décennies. Par contre, il a été reporté dans la charte de la nouvelle ville.

2680

LE PRÉSIDENT :

Textuellement, sans changements.

2685 **M. BRUNO COLLIN :**

Bien, apparemment.

2690 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, Monsieur Bumbaru.

2695 **M. DINU BUMBARU :**

Merci.

2700 **LE PRÉSIDENT :**

Alors il y a monsieur Michaud. Je ne sais pas s'il y a d'autres personnes? Moi, j'ai deux noms qu'il me reste mais je ne sais pas s'il y a d'autres – il n'y en a pas? O.K. Alors monsieur Michaud. Merci. Vous avez droit à deux questions. S'il vous plaît, des questions.

2705 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui, j'ai compris le message, je vais essayer d'être court.

2710 **LE PRÉSIDENT :**

Merci.

M. ÉRIC MICHAUD :

Donc les prix de vente.

2715 **LE PRÉSIDENT :**

Oui. Mais ça, c'est très court. Les prix de vente des logements abordables.

M. ÉRIC MICHAUD :

2720

Les prix de vente de l'ensemble des logements, ça va osciller entre quoi et quoi?

M. TERRY FRASER-REID :

2725

Les prix de vente pour le projet, c'est trop tôt en ce moment pour dire. On va déterminer ça au temps...

LE PRÉSIDENT :

2730

Pourriez-vous nous donner une idée que si le projet a été construit aujourd'hui, à peu près, votre panneau serait « À partir de... ».

M. TERRY FRASER-REID :

2735

Non, je ne pourrais pas spéculer ça.

M. AURÈLE CARDINAL :

2740

Pour être honnête, je pense que quand on travaille dans des bâtiments en hauteur, ce n'est pas des bâtiments qu'on fait de façon régulière et de connaître les coûts d'avance. Ce n'est pas possible de donner un chiffre qui ait un certain degré de précision valable. On pourrait donner un

2745 chiffre mais dans le fond ça ne serait pas un chiffre qui est basé sur un coût réel parce que dans un bâtiment en hauteur, les variations de coûts sont quand même relativement importantes et les plans ne sont pas faits dans ce degré de détail d'aucune espèce de façon pour être capable de valider ces chiffres-là en termes de coûts de construction.

M. JEAN CAOUCETTE, commissaire :

2750 Est-ce que ça pourrait s'apparenter aux coûts de la Tour des Canadiens?

M. AURÈLE CARDINAL :

2755 Oui, j'imagine que c'est probablement dans des fourchettes maximum plutôt que le contraire, mais c'est une tour qui est légèrement plus basse et juste le fait d'être légèrement plus basse, ça induit des coûts légèrement plus faibles. Il y a beaucoup de variables qui jouent lorsqu'on est – la Tour des Canadiens est au-dessus du métro, il y a quand même beaucoup de complexités. Donc il peut y avoir des variances assez importantes mais tant qu'il n'y a pas de plan, c'est un peu spéculer dans une large mesure.

2760 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense c'est le mieux que vous allez recevoir pour votre réponse. Avez-vous une deuxième question?

2765 **M. ÉRIC MICHAUD :**

2770 Oui, j'entends souvent poser la question qui sont les acheteurs de tous ces condos qu'on construit au centre-ville de Montréal. Je pense que si je ne me trompe pas, l'arrondissement a fait une étude récemment pour faire le portrait du profil des acheteurs de condos au centre-ville. Est-ce exact et serait-il possible d'avoir cette étude-là?

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Collin ou monsieur Villeneuve?

2775

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Je peux répondre. En fait, c'est une étude qui a été commandée conjointement avec la Direction de l'habitation, elle n'est pas encore rendue publique avec l'arrondissement du Sud-Ouest pour Griffintown. Dans les prochaines semaines, on va la présenter aux élus, sa première étape, et on va la rendre publique ensuite.

2780

LE PRÉSIDENT :

À peu près quand vous pensez que ça serait...

2785

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Honnêtement, on va s'informer. Mais elle n'a pas été déposée encore aux élus, ça va l'être dans les prochaines semaines, on va vous revenir là-dessus.

2790

LE PRÉSIDENT :

Merci. Merci, Monsieur Michaud. Monsieur Kevin McNamee?

2795

M. KEVIN McNAMEE :

Bonsoir!

2800

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir, Monsieur.

M. KEVIN McNAMEE :

2805 Merci pour me permettre de poser une question. Je suis bien nerveux mais c'est juste quelque chose que je voulais dire parce que je reste dans le quartier et ma question, ça serait plus – c'est plus un commentaire mais je vais le former comme une question qui serait dirigée vers monsieur Collin, si ça...

2810 **LE PRÉSIDENT :**

 Oui, vous posez la question à moi formellement, s'il vous plaît. You can ask it in English if that would make you feel more comfortable?

2815 **M. KEVIN McNAMEE :**

 Non, c'est correct. C'est juste pour dire que je trouvais que quand il y a eu une consultation pour la rue McGill, ils ont décidé à un moment donné, ils voulaient construire a Symphony Orchestra...

2820

LE PRÉSIDENT :

 L'avenue McGill College.

2825 **M. KEVIN McNAMEE :**

 Oui, c'est ça. Puis en fin de compte, c'est devenu une des affaires les plus belles en ville. Comme tu pourrais avoir des tours partout puis tout est beau mais en fin de compte, qu'est-ce qui donne de la valeur à une ville, c'est justement des genres d'espaces ouverts où est-ce que McGill Collège ça nous a ouvert la ville au complet. S'ils avaient comme construit qu'est-ce qu'ils voulaient construire, ça aurait coupé la ville en deux.

2830

LE PRÉSIDENT :

2835 Et votre question?

M. KEVIN McNAMEE :

2840 Ça, ça a été prévu puis ça a été comme génial. Ma question, c'est comme vous avez dit
que la Ville en question, ils n'ont pas comme un plan. Ils ont comme des contraintes concernant
chaque lot puis tout ça, mais ils n'ont pas vraiment un plan. Ma question, c'est comme est-ce que la
Ville pourrait, en prenant en considération de ce projet, penser de faire comme un parc pour que ça
serait dans le plan? Exemple, Place Griffintown. Parce que veut, veut pas, je crois que Griffintown,
ça va être une place en ville qui devient de plus en plus en valeur et ça représente quand même une
2845 bonne partie de l'histoire de Montréal. Et je trouve que si on trouvait comme avec une belle fontaine
ou quelque chose, ça, j'imagine qu'il faudrait que ça soit planifié par la Ville. Juste quelque chose
gros comme Place Victoria, t'sais, il y a comme une belle fontaine là où ce que les gens peuvent
s'asseoir alentour. Ce n'est pas nécessairement d'être gazon, tout ça, une place verte, ça serait
préférable mais sinon, même si c'est une place où est-ce que les gens peuvent s'asseoir...

2850

LE PRÉSIDENT :

O.K. Monsieur McNamee, je pense que vous avez posé votre question. Est-ce que la Ville
dans sa réflexion à l'arrondissement, dans l'avenir, avez-vous pensé d'avoir une place publique
2855 monumentale disons dans le secteur?

M. BRUNO COLLIN :

2860 Bien, à proprement parler, ça dépend de qu'est-ce qu'on entend par « secteur ». C'est que...

LE PRÉSIDENT :

Le plus proche.

2865 **M. BRUNO COLLIN :**

2870 Bien, premièrement, je vais juste préciser. Je n'ai pas dit qu'on n'avait pas de plan. On a un plan d'ailleurs. D'ailleurs, le projet de McGill Collège avait été justement une discussion publique qui avait mené à des espèces d'états généraux comme – on avait appelé ça développement... en tout cas, ça avait mené à l'énoncé de 1988 et au Plan d'urbanisme de 90 qui était le premier Plan d'urbanisme général et toute la planification d'aujourd'hui du centre-ville est beaucoup encore sur les assises de ce travail-là qui a été fait dans ce temps-là. Et ça vaut, il y a des paramètres pour chacun des secteurs du centre-ville.

2875 Dans le secteur qui nous intéresse ici, en fait, il y a un vieux projet qui date du premier Plan d'urbanisme et qui est en train de se faire et qui est le projet de l'autoroute Bonaventure. Mais dans le cadre de ce – puis il y a eu des audiences encore récemment je pense, de l'Office, sur certains aspects de ce programme-là et là-dedans, il y a des espaces publics de prévus. D'ailleurs, dans Griffintown qui est dans l'arrondissement Sud-Ouest à côté...

2880

LE PRÉSIDENT :

Mais le plus proche aussi dont Cadillac Fairview est propriétaire, est-ce qu'il y a un projet d'espace public?

2885

M. BRUNO COLLIN :

2890 Bien, dans les trois îlots de Cadillac Fairview, non, évidemment pas. Mais je veux dire, on est dans le périmètre...

LE PRÉSIDENT :

Non, la question, c'était au lieu de parler de façon générale, il y a une place publique prévue, il y a des places publiques. La plus proche au secteur que nous discutons ce soir se trouverait à?

2895

M. BRUNO COLLIN :

Bien, le Square Chaboillez, en fait, aux alentours de l'îlot du...

2900

LE PRÉSIDENT :

Planétarium.

M. BRUNO COLLIN :

2905

... Planétarium. Mais ce qu'on pense, c'est que dans la fameuse emprise du ministère, il y a des emplacements qui se prêteraient parfaitement à des aménagements d'espace public de grande qualité. Et ça, c'est un parti qui doit être pris au niveau municipal et peut-être même plus puisque beaucoup de ces terrains-là appartiennent au ministère des Transports, alors il y a un parti politique à prendre au niveau d'aménagement. On croit que l'amenée d'une population plus importante dans le secteur va concourir dans le sens de mettre plus de pression pour développer ce genre de chose-là. Mais il n'y a pas effectivement de parc de prévu sur Saint-Antoine ou de la Montagne ou dans l'immédiat, dans l'espace immédiat que vous dites.

2910

2915

LE PRÉSIDENT :

Merci. Monsieur McNamee, avez-vous une deuxième question?

M. KEVIN McNAMEE :

2920

La deuxième question, c'est justement la place que j'avais comme en tête, c'est parce que je sais qu'il y a un jardin communautaire que, j'imagine, ça ne restera pas un jardin communautaire un coup que, je prends ça pour acquis dans le sens que ça serait beau, ça serait beau.

2925

LE PRÉSIDENT :

Mais c'est le ministère des Transports du Québec qui est propriétaire de ces terrains, si je ne m'abuse.

2930

M. BRUNO COLLIN :

Ça serait assez difficile à imaginer que ces espaces, ces jardins communautaires là disparaissent.

2935

M. KEVIN McNAMEE :

Ça serait beau. Moi, j'aime autant que ça reste.

2940

LE PRÉSIDENT :

Ah! Disparaissent...

M. BRUNO COLLIN :

2945

Tout le monde veut que ça reste. Ça, il n'est pas question – il est question d'ajouter à cet ensemble-là plutôt. Mais ça, c'est des acquis. Ça, c'est sûr que – enfin, évidemment, on ne sait pas, peut-être que le ministère des Transports a d'autres plans, mais a priori, il aurait de la misère politiquement à enlever des jardins communautaires.

LE PRÉSIDENT :

2950

Mais ça ne serait pas constructible parce que...

M. BRUNO COLLIN :

2955

Techniquement, ce n'est pas constructible.

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2960

M. KEVIN McNAMEE :

Parce que déjà ils parlaient que ça allait être fermé. C'est pour ça.

2965

LE PRÉSIDENT :

O.K. mais ça, c'est le ministère des Transports du Québec qui est le propriétaire. Merci, Monsieur McNamee. La commission a une question globale qu'elle veut poser. C'est monsieur Caouette qui va débiter.

2970

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

2975

J'en aurais presque deux parce que j'ai bien aimé le commentaire de monsieur McNamee concernant la volonté de la Ville de créer des axes « de prestige » ou, en fait, des axes qui rassemblent, qui permettent aux gens de se détendre en faisant référence à l'avenue McGill Collège. La rue Peel, pour être un axe nord-sud qui ferait descendre les gens, qui amènerait les gens dans cette nouvelle annexe du Quartier des affaires, les amènerait dans Griffintown, les ferait passer devant des beaux bâtiments, ceux de l'ETS et les anciens de Dow O'Keefe et jusqu'au bassin Peel.

2980 Mais pour ça, ça prend quand même une dimension – en fait, on a affaire à un promoteur de qualité mais je veux dire, il reste quand même que c'est la Ville qui donne ses – pas ces exigences-là mais qui indique les directions souhaitées pour le développement de cette ville-là.

2985 En fait, quand je fais cette réflexion-là, puis quand je pose cette question-là, de façon plus globale – je vais sortir comme les poupées russes, je les rentrerai pas, je vais le sortir – il y a évidemment avec l'augmentation de la population, du nombre de condos, mettons avec vos projets, ceux de Griffintown, il y a des besoins nouveaux qui vont naître, il y a un certain nombre de besoins nouveaux qui naissent et qui sont répondus par l'entreprise privée, à savoir, dans les espaces d'affaires, que vous allez mettre évidemment si vous sentez le besoin, qu'il peut y avoir des cliniques de santé, un cinéma, des choses semblables, c'est vous, le privé, qui allez y répondre.

2990 Par contre, le public ou le municipal doit anticiper j'imagine certaines choses à cet effet. Je pense, par exemple, à un développement aussi intéressant et aussi souhaité et souhaitable comme il se passe à l'heure actuelle là nécessite, j'imagine, des discussions avec l'AMT, à savoir quelles sont leurs vues, est-ce que de telles discussions ont-elles eu lieu. On a parlé précédemment aussi de besoins d'enseignement, de besoins de recherche, de besoins de – en fait, toute qualité qu'un promoteur privé peut avoir. Il y a certaines planifications qui sont du ressort du public.

2995 J'aimerais savoir quels sont les gestes, la planification. C'est sûr que vous nous avez parlé de documents ou de cartes que vous aviez en tête, mais sur les besoins en équipements ou la vision de vues de prestige ou de liens, on a parlé d'est-ouest pour ce qui est de la rue Saint-Antoine comme porte d'entrée visuelle, mais est-ce qu'il y a quelque chose comme nord-sud sur Peel qui est prévu? Je ne sais pas, je n'ai pas entendu beaucoup de choses de la part de la Ville comme demande ou comme vision.

3000
3005

M. BRUNO COLLIN :

3010 Il y a l'autoroute Bonaventure qui est un projet majeur de la Ville dont on n'a pas à rentrer dans le détail trop mais qui constitue une autre porte importante au centre-ville et sur laquelle – le chantier est en branle en ce moment, ils vont commencer, ils commencent cette année carrément. Alors ça, c'est un investissement public majeur qui s'en vient dans ce secteur-là. On n'a pas idée. C'est comparable presque – c'est comparable au QIM, ce qui a été fait.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

3015 Mais l'un n'empêche pas l'autre quand même.

M. BRUNO COLLIN :

3020 Non. La question, c'est qu'il se fait des choses. Il va s'en faire et ces choses-là doivent être complémentaires, doivent se faire – ça se fait en complément. On travaille très fort depuis longtemps pour essayer d'apporter – d'habiter le centre-ville, d'apporter de l'habitation, d'amener de l'habitation au centre-ville. C'est dans une perspective également de développement durable, de transport, c'est dans une perspective qui se – c'est évident le bien-fondé d'une approche comme celle-là.

3025
3030 Là, on est en train de le faire et là, on nous dit : « Est-ce que vous avez fait un plan là-dessus? » Ça, c'est le résultat d'un plan ce qui se passe en ce moment. Maintenant, il y a des équipements qui vont probablement devoir suivre. O.K., le projet Bonaventure, c'est une remise à niveau majeure du domaine public. C'est extraordinaire. Je veux dire, pas extraordinaire, c'est gigantesque comme projet de ce point de vue là. Alors ça va avoir un impact, ça va améliorer le milieu.

3035 Maintenant, des écoles et des espaces verts plus d'usage local, on est rendu là et je pense qu'il faut qu'il y ait une planification. On croit qu'il faut qu'il y ait des mandats qui soient donnés dans

le sens de pousser ces besoins-là et des solutions, chercher des solutions, mais on n'en est pas là en ce moment.

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

3040

Est-ce que vous avez obtenu ces mandat-là finalement?

M. BRUNO COLLIN :

3045

Non.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

3050

Je vais peut-être ajouter.

M. BRUNO COLLIN :

Sylvain va continuer.

3055

M. JEAN CAOUETTE, commissaire :

Sur qui peut-on faire pression pour que vous les ayez?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

3060

En fait, on a parlé beaucoup ce soir du Plan d'urbanisme qui est un document, la première génération du Plan d'urbanisme des années 90, après en 2004 la deuxième génération. Puis en fait, ce qu'on comprend dans les mandats d'élaboration, de révision du Plan d'urbanisme, comme monsieur Collin l'expliquait aussi, on a souhaité de l'habitation au centre-ville. Maintenant, on a aussi documenté qu'est-ce qui se passe depuis 2004 et il y a justement une planification au niveau des équipements, des espaces verts. Il y a différentes directions aussi de la Ville qui travaillent, la

3065

3070

Direction des grands parcs, à une réflexion sur les parcs, sur aussi des équipements, on parle souvent de promenade urbaine qui pourrait prendre aussi – tantôt, vous parliez de l'axe Peel, il y a tout un réseau qui est en train d'être développé, qui fait en sorte d'établir des liens entre le fleuve et la montagne. Tous ces aspects-là dans le fond quand on les regarde un peu à travers les différentes directions vont être consolidés dans une nouvelle génération du Plan d'urbanisme qui serait élaboré dans les années 2014-2015.

3075

LE PRÉSIDENT :

Je vais retourner aux deux sites en question. On n'a pas les chiffres de combien de logements. Je ne sais pas si rapidement vous pouvez nous dire combien de logements de plus ou combien de pieds carrés, mètres carrés de plus résidentiels. Ou quelle population si le changement de Plan d'urbanisme est fait, il y a combien de plus de monde? En n'importe quel chiffre, mètres carrés...

3080

M. AURÈLE CARDINAL :

Vous voulez dire dans le projet dont on parle?

3085

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui, dans les deux projets, le site 1 et le site 2.

3090

M. AURÈLE CARDINAL :

C'est 50 % de plus de densité que ce qui est prévu au plan actuel.

3095

LE PRÉSIDENT :

À peu près 50 %, ça veut dire le tiers du total, ça veut dire combien de logements? Une centaine?

M. AURÈLE CARDINAL :

3100 À peu près je dirais 100, 150 de plus.

LE PRÉSIDENT :

3105 150 de plus de logements, 200-300 personnes. Est-ce qu'à la Ville, vous examinez un projet qui demande un changement du Plan d'urbanisme, est-ce que vous posez la question à vos collègues dans les autres services? Nous savons, par exemple, les égouts, les systèmes de tuyaux de la Ville sont tellement fragiles, est-ce que vous énumérez les demandes que cette nouvelle population va ajouter, les impacts qu'ils vont avoir sur les espaces verts, sur les équipements municipaux et paragonvernementaux?

3110

M. BRUNO COLLIN :

3115 Actuellement, en fait, c'est plutôt l'inverse. On impose des surtaxes sur les terrains vacants dans les secteurs desservis en infrastructures, donc sous-utilisés, avec des infrastructures majeures sous-utilisées. On parle de construire ces terrains-là et de réutiliser nos infrastructures, et elles sont toutes là et elles attendent d'être utilisées.

LE PRÉSIDENT :

3120 Ça, c'est pour les infrastructures égouts, mais les écoles, comme ce n'est pas...

M. BRUNO COLLIN :

3125 Bien, c'est ça. Comme j'ai dit tantôt, j'ai esquissé écoles, petits parcs ou petits équipements dans des parcs, parce qu'il faut dire, on a beaucoup de parcs mais qui peuvent être en partie réaménagés avec la nouvelle population ou les nouveaux usagers ou les nouveaux... Ça, là-dessus, enfin, Sylvain parlait des grandes planifications qui s'en viennent mais il y a un Bureau de projets à

l'arrondissement Ville-Marie qui a été mis en place récemment et il faudrait peut-être qu'il ait davantage de mandats à cet effet-là. C'est un peu son objectif, c'est de travailler sur cet aspect-là.

3130

LE PRÉSIDENT :

C'est un Bureau de projets dans le même service que le vôtre?

3135

M. BRUNO COLLIN :

Bureau de projets, non, pas dans le même service. Ça relève de la direction, je crois, de l'arrondissement. Mais c'est un Bureau de projets. Il travaille sur le Square Cabot, par exemple, en ce moment, sur des espaces publics dans l'est de l'arrondissement.

3140

LE PRÉSIDENT :

Ce sont des projets publics.

3145

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

Oui.

M. BRUNO COLLIN :

3150

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3155

Seulement des projets publics.

M. JEAN CAOUCETTE, commissaire :

3160 Et est-ce que c'est public les projets sur lesquels il travaille? Est-ce qu'on peut s'informer?
Qui leur assigne des mandats?

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

3165 En fait, il y a eu des consultations publiques tant et plus pour la vision de réaménagement
du parc du Square Cabot, également pour le réaménagement de la rue Ontario. Mais évidemment,
ces équipes-là sont ponctuelles en rapport avec des projets de propriété publique. Et dans le cadre
de ce qui était évoqué par monsieur Cardinal, le réaménagement du domaine public, ça pourrait
être dans leur juridiction de revoir. Évidemment, ça c'est des éléments qu'on amène souvent en
3170 planification en urbanisme, c'est que l'aménagement du domaine public doit être adapté autant au
niveau des rues, pour le confort des piétons, le verdissement, toute cette approche-là pour répondre
aussi à une évolution du territoire.

LE PRÉSIDENT :

3175 Merci. Merci, Messieurs. Alors je sais que vous avez tendance à vouloir partir tout de suite.
Avant que vous vous levez, il faut vous dire des choses très importantes. Si vous voulez faire un
commentaire, vos opinions, c'est le mardi 25 février dans le même lieu mais il faut que vous vous
inscriviez avant jeudi le 20 février. On vous demande de vous inscrire à l'avance. La date limite,
c'est le 20 février.

3180 Alors ça met fin à la première partie de la consultation publique. Vous avez quatre semaines
pour préparer vos interventions. Ça peut être un mémoire écrit ou une intervention verbale ou les
deux. Les informations de comment s'inscrire se trouvent sur le site internet de l'Office. Vous
pouvez aussi contacter monsieur Gilles Vézina. On vous demande d'acheminer, si possible, vos
3185 textes au plus tard le 20 février parce que ça nous donne, nous, la commission, le temps de les lire
avant votre présentation. Alors de cette façon, l'échange pourrait être plus productif. Les mémoires

ne sont pas rendus publics avant le moment que les auteurs en fassent la présentation devant la commission.

3190 Alors comme j'ai déjà expliqué, une fois les deux étapes de la consultation terminées, nous analyserons les mémoires et les interventions et nous rédigerons notre rapport. On le remet au président de l'Office qui l'enverra aux élus municipaux et le rapport sera rendu public au maximum 15 jours après. Par la suite, les décisions à prendre appartiennent aux élus de la Ville et l'arrondissement. Toutes les informations qui ont déjà été présentées et qui devront arriver dans le futur vont être toujours être disponibles sur le site web de l'Office. Et on ajoute régulièrement des documents, incluant les notes sténographiques de ce soir et aussi des séances de l'audience.

3195

I invite all of you to return in four weeks for the commentaries which will be held here beginning on February 25th. Please, indicate if you plan to present a brief or to submit a written brief or orally by February 20th. Register to Gilles Vézina or go to our website.

3200

Je voudrais remercier d'abord les représentants de l'arrondissement et le promoteur et les gens qui soutiennent nos travaux, notamment – je m'excuse, Madame Philibert – madame Louise Philibert la sténographe, j'ai eu le nom de l'autre personne de l'équipe, le responsable du son, le personnel de l'Office, mes collègues commissaires. Un grand merci aussi à vous tous qui avez participé à cette consultation qui vous est destinée.

3205

Thank you for coming, for your courtesy and patience. Alors merci à tous et bonne nuit!

3210 **AJOURNEMENT**

* * * * *

3215 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 :

3220

LOUISE PHILIBERT, s.o.