

60 Les mémoires seront rendus publics au début de la semaine prochaine et ils vont demeurer accessibles sur le site de l'Office.

65 Une fois la consultation terminée, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information et des mémoires. Nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport vers la fin de l'année. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivants le dépôt du rapport. Les décisions à prendre par la suite appartiennent aux élus municipaux.

70 La séance de ce soir devrait prendre fin vers 21 heures si tout se déroule comme prévu.

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

75 Comme il est coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre il y avait des inexactitudes dans les propos tenus ce soir, les représentants de la Ville peuvent utiliser leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira bien entendu de rectifier seulement un fait et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

80 Alors, maintenant nous allons commencer. Est-ce que monsieur Luc Fortin est avec nous?

M. LUC FORTIN :

85 Bonsoir. Dans un premier temps, merci aux membres de l'OCPM de me permettre de présenter la position de mon organisation. Donc, je me présente, Luc Fortin, vice-président développement chez First Capital Realty. Je suis urbaniste de formation. Essentiellement, mon rôle chez First Capital c'est de planifier et d'assurer la gestion. Donc, ça inclut l'interaction avec

90 les municipalités, de planifier donc et de gérer la réalisation des projets de redéveloppement de nos centres commerciaux. First Capital possède environ 250 centres commerciaux au Canada, principalement des centres qu'on appelle des centres de proximité.

95 Dans le cas qui nous importe aujourd'hui, First Capital possède deux centres commerciaux importants sur le site.

LA PRÉSIDENTE :

100 Bon, ça va, on n'est pas pressé. On va attendre que la technologie nous suivre.

M. LUC FORTIN :

105 Donc, dans le cas qui nous importe, First Capital possède deux centres commerciaux majeurs. Bon, le liséré en vert est beaucoup trop grand, ça ne comprend pas tous nos centres commerciaux. Est-ce que je peux pointer? Oui. Donc, on possède Place du Commerce qui est comme ça ici, et le Campanile. Donc, deux des centres commerciaux. Et dans le fond, c'est d'autant plus important que ça représente, dans ma compréhension, une partie importante de la superficie du PPU qui pourrait faire l'objet d'une transformation ou une densification.

110 Ces centres commerciaux là, sont des centres de proximité. Essentiellement, c'est la mission de First Capital de développer des centres commerciaux qui sont centrés sur les besoins, on appelle ça les besoins quotidiens ou les besoins réguliers des gens. Donc, on parle de marchés d'alimentation, pharmacies, banques, autres services, services médicaux, restauration, des nettoyeurs, des choses comme ça. C'est ce type de centre qu'on possède.
115 Donc, la mission essentiellement de First Capital c'est de fournir des services aux communautés dans lesquels on est implanté.

Le projet de PPU tel qu'il est décrit aujourd'hui puis je ne rentrerai pas dans tous les détails des commentaires qu'il y a spécifiquement sur la réglementation, mais le projet de PPU

120 de la façon qu'il est rédigé, il ne permet pas, de toute façon il ne permettrait pas de maintenir ce
centre-là autrement que par droit acquis. Donc, encore moins de permettre une modification ou
une altération qui pourrait éventuellement mener à une densification. Donc, autrement dit, les
exigences de stationnement, les exigences de marge, d'implantation des bâtiments, taille des
bâtiments dans certain cas, usage, les densités et tout. Il n'y a rien, rien, rien évidemment dans le
125 site actuel qui correspond aux exigences du PPU.

Ce qui est important de comprendre c'est que, puis je reviens un peu, on a des enjeux
puis je vais souligner l'enjeu 3 dans un premier temps. C'est que la relation de First Capital avec
ses locataires est enchâssée évidemment dans des baux commerciaux qui ont des durées qui
130 peuvent aller jusqu'à, avec des options, des fois, dans certains cas 40 ans. Donc, autrement dit,
on n'a pas le loisir de faire ce qu'on veut tout le temps. Il faut s'entendre avec les locataires et
leur donner ce qu'ils ont besoin pour que ces locataires-là acceptent une proposition de
redéveloppement. Donc, ça devient bien important et ça met en perspective les autres enjeux qui
sont nécessairement l'accessibilité à la clientèle.

135 Donc, quand vous devez convaincre votre locataire de participer à un redéveloppement,
vous devez le convaincre que c'est dans son intérêt et que c'est dans l'intérêt de sa clientèle à lui
aussi. Parce qu'il y a cette cascade-là finalement de responsabilité.

140 Alors, quand on parle de stationnement, si on dit à notre locataire : « On va redévelopper
et tu n'auras plus de stationnements extérieurs ou tu n'auras presque plus de stationnement. »
Jamais je ne vais convaincre un locataire qu'il a des droits en vertu de son bail sur le
stationnement, de participer à un redéveloppement comme ça. Ce que ça veut dire donc, c'est
145 que si le PPU est trop contraignant ou trop strict, qui ne possède pas de flexibilité, bien
essentiellement on va devoir se rabattre sur les droits acquis et on va figer le centre commercial
dans sa forme actuelle, parce qu'il n'y a rien qui va pouvoir être fait. Ça fait que c'est un des
enjeux importants.

150

L'accessibilité à la clientèle, ça veut dire les accès évidemment, ça veut dire le stationnement. Oui, clientèle piétonne, clientèle transport actif et tout dans le cadre du REM et tout ça. Reste qu'on est dans un milieu très motorisé et il y a des usages en particulier comme le marché d'alimentation. Quand vous faites le marché pour une famille de cinq, vous prenez votre voiture pour y aller. Donc, la relation finalement entre la forme actuelle, la forme actuelle correspond aux attentes des locataires et correspond dans un certain point jusqu'aux attentes des clients. Est-ce qu'ils peuvent évoluer? Oui. Est-ce qu'ils peuvent être transformés du jour au lendemain? Non.

155

160

Donc, il faut que le PPU tienne compte de ça, sinon on va figer carrément le centre commercial.

165

On parle de livraison, on parle des conditions d'opération aussi. Un centre commercial c'est des livraisons, c'est des récupérations de déchets et tout ça. C'est des choses qui sont, qui peuvent sembler peu importantes d'un point de vue extérieur, mais il y a beaucoup de coûts d'opération associés à ça.

170

Les marchés d'alimentation font aujourd'hui du compost, du recyclage, de la récupération. Il y a toutes sortes de choses. La gestion des déchets c'est quelque chose de très particulier. Donc ça aussi ça doit être pris en considération, sinon on n'est pas capable finalement de convaincre un opérateur de modifier dans le fond ses opérations et de devenir dans le fond contre performant au niveau opérationnel, et en plus de ne pas satisfaire sa clientèle. Ça veut dire qu'on ne les convaincra jamais et puisqu'ils ont des droits enchâssés dans des baux, même si nous on désirait le faire, on ne pourrait pas le faire. Ça fait que c'est dans ce contexte-là qui est...

175

Puis si je voulais résumer vraiment, en gros pour que le PPU puisse fonctionner, essentiellement il y a comme trois thèmes. Premièrement, on doit convaincre les locataires clés, les locataires principaux. Ça, ça veut dire convaincre les locataires qu'eux vont convaincre leurs clients que c'est pour leur bien les modifications qui sont faites : stationnement, accès; la forme

180 du commerce; l'architecture du commerce aussi. Il faut que le commerce continue à ressembler à un commerce; la taille du commerce, je pense qu'il y a des restrictions de taille. Si je dis à IGA : « Bien, tu vas participer au redéveloppement, mais le commerce que tu as il ne peut plus exister. » Je veux, c'est un non-starter. Ça ne donne rien d'avoir cette discussion-là. Les conditions d'opération comme j'ai mentionné. Ça, c'est la première règle, pouvoir convaincre ces gens-là de faire partie de la solution, de participer.

185
190 Parce qu'il faut mentionner First Capital n'est pas contre la densification. La plupart de nos centres qui font l'objet d'un redéveloppement inclus une densification à mixed use. Mais ça doit se faire dans le contexte légal dans lequel on travaille et dans l'objectif de First Capital qui est à la base de continuer à fournir ces services de proximité là à la communauté. Parce que ça, c'est l'autre élément, si on arrête de fournir ces services-là, je ne pense pas qu'on a aidé la communauté de toute façon. Donc, si c'est impossible de faire un marché d'alimentation d'une taille adéquate dans le cadre du PPU on se tire dans le pied. Ça ne fait aucun sens de rédiger une réglementation comme ça.

195
200 Le deuxième élément c'est que ces projets-là ils doivent être phasés dans le temps. On ne peut pas faire ça d'un coup. On ne peut pas dire du jour au lendemain on rase l'ensemble du centre commercial et on recommence, pour deux raisons : un, pour les raisons encore une fois légales de fenêtre de réalisation qui sont possible, et la deuxième c'est qui si on le faisait d'un coup, de toute façon on annihilerait tous les services à la communauté d'un coup, du jour au lendemain, puis ce n'est pas ce que la clientèle veut, c'est clair. Ce n'est pas ce que la communauté veut. Ce n'est pas rendre service à la communauté.

205
210 Donc, il faut faire le projet en phase, ce qui veut dire qu'il y a une partie du projet qui pourrait tendre ou même respecter les exigences réglementaires, mais pendant que l'autre partie du centre doit continuer à ne pas respecter les exigences réglementaires, parce que cette phase-là ne peut pas être réalisée en même temps. Par exemple, je dois construire un nouveau bâtiment pour relocaliser un locataire dans ce nouveau bâtiment-là, pour ensuite redémolir.

210 Donc, il faut qu'il y aille une notion d'un phasage, il faut qu'il y aille une période pendant laquelle la réglementation, même si elle est adéquate à la fin, peut ne pas être respectée, que ça soit sur le lotissement, que ça soit sur les ratios de stationnement, que ça soit sur les marges, le format des bâtiments, les densités. C'est sûr qu'on ne peut pas réaliser le projet d'un coup, c'est impossible.

215 Le troisième point, c'est que quand on fait des relocalisations commerciales, exemple si je prends demain, dire un exemple la pharmacie Jean Coutu, puis dans le cadre d'un projet de densification je voudrais relocaliser la pharmacie Jean Coutu au premier étage d'un immeuble mixed use de 20 étages. O.K. Donc, je dois construire une nouvelle pharmacie Jean Coutu dans ce nouvel édifice-là. La relocalisation du commerce, Jean Coutu s'il l'accepte ne va pas payer pour.

220 Donc, nous on doit payer 100% des coûts de relocalisation de ce commerce-là. Et ça se chiffre assez rapidement en million, ça va très vite. Donc, si la densité résidentielle qui est créée n'est pas suffisante, c'est aussi une absence, des dépens. On ne peut pas réaliser le projet, parce que le projet se fait à perte, parce que les déplacements commerciaux ne vont pas générer aucun revenu. Le Jean Coutu s'il accepte de se déplacer ne va pas payer deux fois le loyer le lendemain. De toute façon, s'il payait deux fois le loyer, il ne serait plus en opération puis on aurait une problématique de service.

230 Donc, on doit nous amortir l'ensemble de ces coûts-là et la seule façon de l'amortir c'est par une densification résidentielle. Donc, si la densité résidentielle ou les exigences de projet font en sorte que je ne suis pas capable d'aller chercher les revenus pour supporter l'ensemble de ces coûts de relocalisation là, bien encore une fois je ne peux pas bouger. On va être dans une situation où on va rester exactement sur le même format qu'on est là.

235 À titre d'exemple, on a le centre commercial Wilderton qui est sur la rue Van Horne près de l'Université de Montréal et on est plein en processus à faire ça. Essentiellement, on avait un centre commercial d'à peu près 120 000 pieds carrés qui à terme va avoir encore à peu près

240 120 000 ou 115 000 pieds carrés, dans beaucoup de cas, les mêmes locataires clés, le marché d'alimentation Métro, la pharmacie et tout ça, mais va avoir aussi 500 000 pieds carrés de résidentiels.

245 Donc, l'exercice de densification il s'est réalisé. Par contre, j'ai encore du stationnement extérieur, j'ai encore des ratios de stationnement qui correspondent à ce que c'était avant, j'ai encore des commerces au rez-de-chaussée, positionnés. J'ai encore des... t'sais. On a réussi à le faire, ça, c'est avec l'arrondissement Cote-des-Neiges, Notre-Dame-de-Grâce. Et ça s'est fait dans le cadre d'un PPCMOI et ça s'est fait dans le cadre aussi où on a dû, en collaboration avec la Ville, définir le projet pour ensuite rédiger la réglementation qui allait encadrer ce projet-là.

250 On ne pouvait pas rentrer dans une réglementation qui était déjà toute faite, puisqu'on était dérogatoire, comme je vous dis, dans le phasage, dans les marges, dans les densités, dans un paquet de choses. Donc, ça a été fait d'une autre façon.

255 C'est pour ça que si le PPU est trop strict, bien on va être dans une situation où soit il va falloir le modifier ou on ne pourra pas bouger sur un projet.

260 Donc, essentiellement c'est ça notre position. On est ouvert à une intensification, une densification dans la perspective où la mission de la propriété qui est de rester un centre commercial de proximité, de fournir des services aux citoyens, puis je pense que les citoyens c'est ce qu'ils attendent aussi.

265 Puis de toute façon, si les citoyens ne sont pas satisfaits, ça veut dire que les clients, nos locataires ne sont pas satisfaits. Ça veut dire que les locataires ne bougent pas de toute façon. Donc, on est dans cette situation-là. On doit satisfaire l'ensemble de ces clientèles-là. Si le projet est conçu de façon adéquate, donc qui inclut aussi l'accessibilité automobile et ces services-là que les résidents de l'Île-des-Soeurs s'attendent à, il est possible de faire quelque chose, surtout si on arrive à le supporter par les densités adéquates.

LA PRÉSIDENTE :

270 Merci beaucoup pour votre présentation. C'est bien clair. Moi je vous demanderais juste pour nous éclairer un peu davantage, dans les conditions gagnantes, pour voir un peu qu'est-ce qui est pour être fait, dans les conditions gagnantes vous dites : « Prendre en considération le cadre bâti existant dans l'élaboration des paramètres réglementaires. »

275 Là, on parle juste de la Place du Commerce dans le cadre bâti existant. Comment il peut contribuer aux paramètres?

M. LUC FORTIN :

280 Bien, le cadre bâti existant, ce qu'on veut dire par là, c'est une et deux choses. Un, est-ce qu'il y a toujours du stationnement en façade. C'est le format de commerce. On n'est pas, on reste, entre guillemets, on n'est pas en banlieue, mais on n'est pas au centre-ville non plus, on n'est pas sur une rue commerciale. On est dans des ensembles commerciaux. Ils ont une forme qui leur est propre, qui peut évoluer dans le temps, qui peut être modifiée ou ajustée. Donc, ils
285 ont des paramètres existants auxquels s'attendent les clients et les locataires. Ils peuvent être ajustés, comme je vous dis, mais ces paramètres-là existent et on les connaît, ce sont ceux qu'on veut aujourd'hui.

290 Deuxièmement, c'est dans le cadre du phasage. Donc, si ce locataire-là ne bouge pas dans la première phase, on ne peut pas y faire disparaître son stationnement du jour au lendemain. Il faut qu'il s'intègre dans le redéveloppement du centre.

LA PRÉSIDENTE :

295 O.K. Merci. Puis ensuite vous nous parlez de permettre aux locataires de disposer d'espaces adéquats, donc, justement pour la livraison, récupération des déchets. Est-ce que vous avez des exemples ailleurs de façon innovante, de repenser les vieux centres d'achats pour

mieux faire tout ça, les livraisons, les récupérations de déchets, qui pourraient se retrouver dans les prochains PPU?

300

M. LUC FORTIN :

Faire nettement mieux que ce qui existait dans le passé. Par contre, une des difficultés c'est lorsque vous avez une propriété qui n'a pas de derrière, autrement dit tous les côtés sont des façades. Là ça devient beaucoup plus problématique, parce que j'ai des activités qui génèrent des nuisances et tout. Donc, il faut toujours qu'il y aille une zone puis j'ai de la circulation lourde. On a des camions de 53 pieds, il faut qu'ils passent quelque part. Si on force des marges très, très serrées par rapport aux rues, bien on va avoir des manoeuvres sur rue. Est-ce que mes camions rentrent sur le site, restent en pourtour...

305

310

Il n'y a pas de système magique de définition, mais il faut encore une fois qu'il y ait de la flexibilité, il faut qu'on trouve les solutions ensemble avant que la réglementation nous dise : « Ça doit être fait comme ça, comme ça, comme ça, comme ça. »

315

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Merci. Pour moi ça clarifie. Est-ce que vous avez des questions?

M. GAÉTAN LEBEAU, commissaire :

320

Est-ce qu'on comprend que Wilderton là, je sais, je connais un peu ce projet-là pour l'avoir vu, est-ce que vous auriez pu réussir ça sans une collaboration étroite avec la Ville?

M. LUC FORTIN :

325

Non. Impossible. Et avec les locataires. Si les locataires ne trouvent pas leur bénéfice, ils ne bougent pas, donc le projet ne se réalise pas. Ça prend la collaboration de tout le monde et la

330 communauté aussi. Il y a des conséquences pour la communauté dans un redéveloppement comme ça. Ils perdent des services ou une partie de qualité de service temporairement. Il faut trouver la façon de... c'est des projets qui se font quand même sur cinq ans. Ça, c'est l'autre chose. C'est pas des projets qui se font rapidement. Il y a tout un phasage dans ça.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

335 Une petite question de précision au niveau de l'innovation en termes d'îlot de chaleur. Est-ce qu'à travers qu'est-ce que vous avez de centres commerciaux, d'innovation, est-ce qu'il y a des nouveaux projets que vous avez mis de l'avant pour lutter contre les îlots de chaleur?

M. LUC FORTIN :

340 Dans le cas de Wilderton, maintenant, dans le fond on fait les calculs que je ne me rappelle plus comment ça s'appelle, mais on pose tous nos arbres puis on fait le calcul de...

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

345 La canopée?

M. LUC FORTIN :

350 Oui, la canopée, le calcul de canopée. On respecte ces exigences-là. On évite le plus possible des matériaux de type pavage et tout. Nous, nos bâtiments sont construits, ils sont LEED, mais aujourd'hui je pense qu'on doit aller dans, ce n'est pas nécessairement LEED, c'est autre chose. Mais encore une fois, il y a des choses qui vont s'appliquer à ce site-là, puis il y en a d'autres qui vont être incohérentes avec les exigences du site. Donc, si encore une fois ça
355 devient une liste d'épicerie, on va se buter sur des exigences. Il faut être spécifique au projet, je pense, pour réaliser les meilleurs projets. Donc, encore une fois, c'est la flexibilité réglementaire.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

360 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

365 Je vous remercie beaucoup. Alors, maintenant nous allons entendre monsieur Claude Giguère.

M. CLAUDE GIGUÈRE :

370 Bonsoir. Merci pour l'opportunité de parler devant la commission. Je m'appelle Claude Giguère, je suis résident, j'habite l'Île-des-Soeurs depuis 10 ans. Je me présente en mon nom personnel. Je ne représente pas d'organismes, mais je suis un résident qui a à coeur la qualité de vie à l'Île-des-Soeurs et je suis un grand fervent du transport actif.

375 Alors, j'ai étudié le plan d'urbanisme puis la photo sur la page couverture vraiment résume ma première recommandation. J'ai 10 recommandations. En passant, je n'ai pas déposé de mémoire, mais je vais peut-être le faire plus tard, mais vous allez voir, c'est ça. O.K. Et puis j'ai 10 recommandations et la première représente vraiment, la photo représente vraiment ma première recommandation, puis je vous explique pourquoi.

380 L'Île-des-Sœurs a présentement une population de 20 000 habitants, 10 000 logements et on s'apprête, on est en train de monter un plan d'urbanisme qui va ajouter environ 6 000 personnes peut-être même, j'ai même entendu dire 9 000 avec 3 000 portes. Ce qui fait une augmentation de la population de 30 à 45% sur l'île. C'est énorme.

385 Le plan se concentre seulement sur le secteur concerné, mais il faut comprendre qu'il y a 20 000 personnes qui habitent à l'Île et comme la photo l'indique, je reviens à mon premier point,