

secteur planification différée 24-08, bon, ce que moi je vois comme le secteur garage Gravel et ses stationnements, je ne sais pas ce que vous voulez faire avec ça mais c'est un très bel espace aussi.

1060 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

D'accord, merci.

1065 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, je vous remercie beaucoup pour votre contribution.

Mme ANDRÉE MARSOT :

1070 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Donc, maintenant, nous allons entendre monsieur Samuel Gewurz.

1075 **M. SAMUEL GEWURZ :**

Bonjour!

1080 **LA PRÉSIDENTE :**

Bonjour!

M. SAMUEL GEWURZ :

1085

Mon nom est Samuel Gewurz, je suis président de la compagnie Nuntip qui est propriétaire des terrains qui est le sujet dans la Pointe-Nord. Je suis aussi président de la corporation Proment. Mais, aujourd'hui, je veux partager avec vous mes sentiments, mes réflexions sur le PPU et tous les règlements. Je vais vous adresser en français. Je ne sais pas si

1090

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre décision, it's your choice.

1095

M. SAMUEL GEWURZ :

Mais je vais faire des interventions en anglais parce que c'est un petit peu plus facile. Pour moi, c'est une cause assez émotionnelle ici, et j'espère que ça ne va pas influencer mes mots.

1100

J'ai une relation à l'île qui est de 64 ans. C'est un long temps pour une personne qui sent qu'il est seulement de 60 ans, mais c'était en 1955 que j'avais traversé de Verdun à l'île avec un bateau. Il n'y avait pas de pont à cette époque-là. Je me souviens manger les pommes qui étaient de *l'orchard des nuns* dans ce temps, c'était le temps qu'elles ont quitté.

1105

J'ai été élu directeur de la compagnie Investissements Île-des-Sœurs 1965 et mes tâches c'était d'administrer le bail avec le *Metropolitain Structure* qui ont eu un bail emphytéotique sur toute l'île qui, dans ce temps-là, comprenait 20 millions de pieds carrés. J'avais vu l'enthousiasme que *Metropolitain* a eu à commencer. Montréal, c'était une ville, en 65, qui était influente, les olympiques sont en 67 et, malgré ça, on leur a donné un bail qu'ils ne paient pas de loyer pour dix ans. Parce que ce n'était pas facile de commencer l'Île-des-Sœurs, et en dix ans, tout le marché a changé.

1110

1115 En 68, il ne peut pas continuer de développer sur un terrain sur le bail, il a laissé
14 millions et le 20 millions de pieds carrés étaient à vendre. Et, à cette époque-là, on a
commencé à développer à l'Île-des-Sœurs. Depuis ce temps-là, on a construit environ 4 500
logements de différents types et nous avons développé environ 65 % des terrains qui étaient
livrés.

1120 Pendant tout ce temps, nous avons des relations avec d'autres administrations
qu'aujourd'hui, cinq différentes administrations, et notre relation était bien ouverte, bien
transparente et très honnête. C'était vraiment une relation de coopération. La Ville a facilité pour
nous, parce que c'était clair ce qu'ils ont vu, c'était facile de savoir où nous allons, la Ville était
1125 ouverte avec nous et nous avons coopéré avec eux.

Je dois dire que la forêt était une de nos initiatives, sauver la forêt. Je dois vous dire,
sans nous, il n'y aurait pas une forêt aujourd'hui à l'Île-des-Sœurs. On est intervenu, on les a
aidés, on a établi des termes qui rendaient possible d'acheter la forêt. C'était la même chose
1130 avec les berges. Il y avait un maire qui a pensé les berges, c'est très important. Ce n'était pas
tout le temps : quand nous avons commencé, le maire n'avait pas voulu les berges, il trouvait ça
coûtait trop d'argent pour aménager. C'est la décision que la Ville doit faire. Mais nous avons
facilité l'acquisition des berges. On a donné un grand *discount* pour lui pour avoir la berge.

1135 On avait fait la même chose avec l'école. On n'avait pas de terrain pour l'école, la
deuxième école, et nous sommes intervenus sans aucun argent demandé et nous avons reçu
une lettre de la mairesse. Et, aussi, pour le centre de *Mies van der Rohe gas station* qui était
transformé en un espace historique, on avait aidé le maire pour faire ça parce que c'était notre
terrain.

1140 Et tout ça, c'était la coopération. On était là parce que la Ville nous accorde de faire les
règlements clairs avec nous. Mais, à la fin, on avait signé des protocoles avec la Ville. Le premier
protocole, c'était pour les berges, mais le protocole le plus important pour la Pointe-Nord, c'est le
protocole pour le parc. Parce que la Pointe-Nord, c'était un *brownfield* qui demeurait là avec les
1145

ponts et les choses, et le but de ce parc, ce protocole était d'amener des *green spaces*. On avait dit que la Ville, son *master plan de green space, the park*, un parc central, on doit faire la Pointe-Nord champêtre parce que ça sera la manière de connecter avec la ville et l'île. Le maire était d'accord et on avait fait une entente qui était très bien pour la Ville.

1150

À la fin, nous avons commencé à développer. Après que nous avons développé, environ deux ans, la Ville a décidé qu'on doit écrire un guide d'aménagement qui va encapsuler toutes les règles comment développer la Pointe-Nord, parce que la Pointe-Nord avait créé un environnement où les personnes étaient bien contentes de vivre et pas seulement contentes, il y avait une fierté de dire « Je suis de la Pointe-Nord. » C'est pas connu à la Ville de Montréal, mais si vous faites un sondage de satisfaction à la Pointe-Nord, c'est vraiment, ça me donne un grand *feeling* de, comme on dit, de satisfaction d'avoir pu réaliser, parce que c'est totalement l'objectif de développement d'avoir des réalisations qui marchent ici.

1155

1160

En conséquence, ce protocole d'aménagement était important pour la Ville parce que la Ville voulait être certaine qu'on respecte *these terms of development*. Et c'est la même chose pour nous, nous voulons être assurés que la Ville, malgré un changement d'administration, va respecter les règles du jeu du développement.

1165

Les règles étaient bien simples : c'était *two different blocks*. Sur le boulevard, c'était comme le nouvel urbanisme, c'était *mid-rise with courtyards with green space* et nous faisons des stationnements avec des *green roofs* dans ça. Toute la Pointe-Nord vient de *green roofs* pour être des *LEED gold buildings*. C'est vraiment *green* dans la Pointe-Nord ici.

1170

Et, dans ce contexte-là, l'aménagement visé sur la rivière, on doit avoir des tours avec des *townhouses*. Le concept, les *townhouses* donnent l'échelle humaine, et les tours donnent la densité, aussi donnent l'espace vert. Et cette combinaison des deux choses fait de la Pointe-Nord un unique développement totalement. On avait voulu compléter la Pointe-Nord avec les mêmes principes, avec les tours sur le bord du fleuve, l'espace ouvert et aussi les *mid-rises*

1175

autour, mais la Ville avait une autre opinion, et nous avons arrêté, sans avis, à mi-chemin.

1180 Jamais, nous avons eu cette expérience dans les 40 ans. Rien dit. Nous avons été
présenter notre plan pendant un an, nous avons même demandé : « Est-ce qu'il y a quelque
chose de pas correct? » Ils n'avaient pas dit rien. Ils ne disent pas qu'ils disent qu'ils sont
d'accord, mais nous étions plein droit avec les choses, mais ils n'avaient pas... On a cherché une
idée : « Dis-moi, qu'est-ce que vous voulez qu'on change? » *We begged them.*

1185 Parce que c'était la nature de notre relation avec la Ville. S'ils veulent, on peut aller
comme ça, on peut aller comme ça, mais laissez-nous savoir. Ils n'avaient pas rien dit. Et, en ne
disant rien, on a pensé qu'ils sont d'accord. Peut-être on a fait une faute, mais on avait pensé on
va lancer le projet, 3 000 personnes ont signé et maintenant, on doit dire : « O.K. on ne sait pas
s'il y avait un projet que la Ville tient une autre chose. »

1190 Je dis ça assez lentement, mais *it hurts*. Et la Ville n'avait pas respecté même son
principe qu'elle a signé, elle n'avait pas respecté douze ans qu'on travaille pour créer une
communauté qui marche depuis 40 ans. Et je dois venir ici pour me défendre pour créer quelque
chose qui est bien pour la Ville parce que quelqu'un à l'Hôtel de ville a fait une plainte avec un
bâtiment qui ne sera jamais construit.

1195 Quand nous avons commencé à développer l'île, ce n'est pas facile, quatre développeurs
ont fait faillite, des gros développeurs. Nous n'étions pas des développeurs. Nous venus à l'île ici
comme les terrains parce que nous étions propriétaires des terrains et c'était un travail d'amour,
comment on peut créer de bonnes choses. On a recherché tout ça.

1200 Nous n'avons pas de sur le marché. On avait pensé, si un projet n'est pas particulier et
ne prend pas le plus grand avantage des vues, des jardins, ça ne va pas réussir. Et c'est pour ça
qu'on avait essayé de construire des maisons qui n'étaient pas une seule mauvaise maison :
chacune a une vue de la Ville ou du fleuve *or it's* sur le *park*. Mais ce n'est pas le cas avec la
1205 Ville. Si vous regardez leur plan ici avec ce grand bâtiment qui est autour, aucun développeur va

construire ça. Ça va jamais marcher à l'Île-des-Soeurs

1210 So, qu'est-ce que ça va arriver? Il va prendre le règlement, va prendre cette bâtisse, va la mettre dans le milieu du développement, va mettre ça dans le milieu du développement. Ça sera laid! Et nous serons forcés de construire quelque chose qu'on sait n'est pas bien, qui est totalement contraire à ce que nous avons dit à tous les résidents. Et je pense va impacter sur la valeur des résidences.

1215 Je sais que la Ville tient des idées sur l'urbanisme, elle vient en Europe, aussi elle aime le scandinave. J'ai été là aussi. On avait recherché. J'ai été à Hammarby *Sweden*, c'était la plus écologique ville en *Sweden* avec *all the drainages serving as heat loss, etc.* Mais est-ce que chaque développement doit avoir tous ces éléments? *I mean, does every development need to have all those... Does one suit suit all prices over here? The Pointe-Nord is a specific unity by itself and that unity itself is cohesive, that unity is harmonising and if they will let us finish the Pointe-Nord according to these principles, this could be a true world class community. And to change it would not be something that would be appropriate.*

1225 *And I just need to say, I mean, where is the logic of 80 meters between buildings when dans la pointe sud, c'est plus urbain, c'est plus suburban, c'est 40 meters.* Ce n'est pas la distance, c'est la manière qu'on met les bâtisses qui est important. Et quelle est la logique de faire une densité TOD et de réduire la verdure? Nous n'avons pas demandé, comme la Place du Commerce, pour 47 étages. Il y a des personnes qui peut-être pensent ça. La seule chose qu'on a demandé, laissons faire les mêmes hauteurs qui déjà existent sur la Pointe-Nord qui va être cette logique pour un TOD développement. Ça impacte aucune personne ici de cette manière. Mais ils font une diminution de densité.

1235 So, c'est un petit peu décevant. Vous faites une densité de six, mais en réalité, vous pouvez construire seulement trois. La réalité, elle fait diminuer la densité. So, je ne sais pas qui a travaillé sur ça, et peut-être que ce n'est pas une bonne politique, *thank God I'm not running for*

1240 *election*, je dois pas dire des choses, mais c'est pas correct. C'est pas correct de faire... nous avons eu 1.2 stationnement, ça veut dire que 20 % peut avoir du stationnement qui était serré pour des maisons, grandes maisons à l'Île-des-Sœurs. Mais, maintenant, ils viennent de dire 75 %. Ça veut dire 25 % ne peut pas avoir, et aucune personne peut avoir de... c'est pas réaliste. C'est pas logique ici. Je sais pas qui a pensé s'il veut changer le *universe*, il va faire un total autre personne, je sais pas. C'est pas centre-ville.

1245 So, j'ai, comme on dit, je veux seulement en conclusion dire *it's painful. It's painful that the City goes so far without talking*. Ils peuvent dire *they had conferences*, mais les conférences n'étaient pas sur ces règlements. Les conférences n'avaient pas jamais suggéré qu'ils vont diminuer la hauteur, les densités. *They talked*. Mais aucune personne a dit : « *Let's sit down and talk*. Qu'est-ce que vous voulez? Qu'est-ce que nous voulons? »

1250 Nous avons proposé à la Ville de faire un parc linéaire. De prendre de notre terrain parce qu'ils n'avaient pas de terrain. Ils n'avaient pas même ouvert la porte. On avait suggéré à la Ville de changer notre bâtisse, d'aller dans une direction ici pour faire une plus grande entrée. Et comme un *landscaper*, il y a beaucoup de manières de faire ça. Mais on doit ouvrir la porte. On ne sait pas même comment le *circle* sera parce qu'aucune personne nous l'a dit. C'est 1255 incroyable! Parce que le *circle*, tout ça va être fait entre le développeur, entre le terrain. Comment il veut que la bâtisse va? Pour faire un sondage, est-ce qu'il va... mMais c'est malheureux que la Ville tient cette idée que la première chose qu'elle doit, c'est de... to *freeze the thing* et après ça, de discuter.

1260 Ce n'était pas la manière que nous avons, comme on dit, réglé avec chaque administration de la Ville et c'est dommage que c'est aujourd'hui, parce que c'est seulement nous qui souffrons. Nous avons arrêté, nous avons un *staff* qui n'avait rien à faire. On ne sait pas où nous sommes. Nous avons des personnes qui viennent chaque jour et c'est seulement nous, parce que la Ville a décidé de nous geler. *I don't think we deserve it*. Merci.

1265

LA PRÉSIDENTE :

1270 Merci beaucoup pour votre présentation. C'est très, très clair. Moi, je n'ai pas de questions spécifiques parce que je comprends bien ce qui est exprimé dans le document. Peut-être, vous posez plus de questions parce que c'est intéressant, vous avez dit que vous avez même proposé plus d'espaces verts et vous n'avez pas eu de réponse à vos propositions?

M. SAMUEL GEWURZ :

1275 Non. *You know*, ce que la Ville a fait *in design*, pour une vue corridor, *that's not real. That does not really exist those corridors, if you take the pictures* mon fils a montrées. La chose que la Ville manque ici, c'est une bonne connexion du REM au fleuve. Il détient un petit peu de terrain. *So*, la seule chose que nous avons dit, *I thought it was apple pie and motherhood*. Prenez un autre 20 pieds, faire des arbres, vous pouvez faire ça. On va coopérer. Vous pouvez faire un échange de terrain. *But they didn't even open the door*. Elle a dit : « Non, on ne peut pas discuter ça, c'est le REM, c'est pas à nous ici. » *So*, on n'avait pas aucune personne avec qui discuter. C'est la même chose avec les maisons, on avait ouvert la porte pour des maisons pour *social housing, other housing*, on est ouvert. On est ouvert, *but it has to be fare*. Pour qu'une personne nous réponde dans ce contexte aussi.

1285

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup.

1290

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

Vous avez parlé du guide d'aménagement qui a été fait quand même, je crois, en 2008-2010.

1295 **M. SAMUEL GEWURZ :**

2010.

1300 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

2010. Est-ce que, en 2019, qu'est-ce que vous pourriez amener comme bonification de ce guide de l'aménagement? Qu'est-ce que vous pourriez nous suggérer?

1305 **LA PRÉSIDENTE :**

Si on se projette dans l'avenir.

M. SAMUEL GEWURZ :

1310 Je n'ai pas bien compris.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

Il y a un guide d'aménagement.

1315

M. SAMUEL GEWURZ :

Oui.

1320 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Vous en avez parlé, qui date de 2010 environ. On est en 2019, pour nous projeter vers l'avenir, comment vous voulez, vous pourriez le bonifier? Ça serait quoi vos suggestions?

1325 **M. SAMUEL GEWURZ :**

De bonifier ça?

1330 **Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :**

Oui.

M. SAMUEL GEWURZ :

1335 Il reste seulement un terrain à développer. Ce n'est pas une chose que c'est un guide pour un autre dix choses qu'on va repenser. C'est seulement une question sur ce site : est-ce qu'on va mettre du *mid-rise* au bord du fleuve ou est-ce qu'on va mettre de *high-rise* avec plus de verdure et plus de densité? C'est des choses bien simples. Il n'y avait pas beaucoup d'autre choix. On pense à mettre le *mid-rise* contre le fleuve, c'est totalement contraire à l'espace vert, 1340 c'est totalement contraire à la densité et c'est contraire de l'esprit qui était planifié pour ce petit secteur.

Mme MARIE-CLAUDE MASSICOTTE, commissaire :

1345 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1350 Je vous remercie beaucoup. Merci de votre présentation. Alors, maintenant, on va prendre une pause de quinze minutes.

1355 _____
SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

REPRISE DE LA SÉANCE