

LE PRÉSIDENT :

990 Merci beaucoup. On va, dans quelques instants, passer à la prochaine présentation. Bonne soirée.

Mme LAURA LAPOINTE :

995 Merci beaucoup à vous.

LE PRÉSIDENT :

1000 Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour exposer votre opinion. Ensuite, les commissaires disposeront également de 10 minutes pour discuter avec vous.

1005 Nous vous aviserons lorsqu'il vous restera 2 minutes. Et je voudrais aussi ajouter : ceux qui utilisent un mémoire qui a déjà été présenté, de nous aviser, parce qu'il a déjà été déposé, probablement. Alors, la parole est à vous.

Mme LOUISE ÉMOND, citoyenne :

1010 Je vous remercie. Alors, le mémoire n'a pas été déposé. Je suis résidente du quartier depuis plusieurs années. Je pense avoir une bonne connaissance des enjeux et problématiques qui touchent le quartier.

 La proposition qui a été déposée a été conçue comme un exercice visant à surdensifier une surface commerciale en tentant de répondre aux orientations du PPU.

1015 Le développement dans sa forme actuelle est dénué de toute forme d'intégration avec la trame urbaine environnante, comme ç'a déjà été mentionné par les voisins

1020

Le projet constitue une occasion d'optimiser un espace qui est sous-utilisé et désuet à proximité d'un réseau de transport en commun et de routes nationales, soit une occasion unique de bien faire les choses, de concevoir un quartier en fonction des gens qui vont y vivre, et pour reprendre les propos d'une architecte danoise qui a fait les journaux dernièrement, alors : « On attire la vie qu'on invite. »

1025

Le quartier est déjà confronté à des enjeux liés à la circulation, ce qui a des effets sur la quiétude et la sécurité des familles qui y habitent. La commission a, à plusieurs reprises, mentionné qu'elle n'interviendrait pas à l'extérieur du cadre du projet.

1030

Cependant, le projet vient altérer de façon marquée la qualité de vie des résidents en bordure du projet de la Place Versailles.

1035

Déjà, depuis plus de 30 ans, les résidents du quartier font part de leurs doléances à l'arrondissement. Malheureusement, des mesures timides d'apaisement de la circulation ont été mises en place afin de corriger la situation.

1040

Les activités de construction et l'ajout de 5 000 unités supplémentaires apparaissent parfaitement démesurés compte tenu de la saturation des artères environnantes, et ne sont pas intégrés à la trame urbaine qui jouxte le projet.

Le maintien de l'utilisation de plusieurs portes d'entrée au site ne peut être considéré comme une solution. Ceci ne contribuera qu'à engorger davantage un réseau qui est déjà pris d'assaut.

1045

Est-ce qu'on ne pourrait pas plutôt s'inspirer de principes mis de l'avant dans des projets de développement européens, tels que rapportés dans La Presse récemment?

Alors, le point de départ, ce ne sont pas les bâtiments qu'on va construire, ce sont les gens. Il importe de créer des liens avec les quartiers voisins.

1050 Bien que le promoteur ait réalisé de multiples simulations visuelles des diverses composantes du projet, il faut parcourir beaucoup de documentation du site de l'OCPM pour finalement tomber sur certaines simulations de l'étude de circulation qui représente les nouveaux édifices par rapport aux bâtiments existants.

1055 Cette représentation est d'ailleurs assez dévastatrice et démontre clairement la mesure du projet, les édifices imposants écrasant le milieu dans lequel il devrait plutôt s'intégrer.

Le rapport sur l'aire TOD Radisson faisait déjà état de la difficulté d'intégration de gabarits importants à un quartier qui est constitué de tissus bâtis de faible densité à proximité.

1060 Quant à l'acceptabilité sociale et à l'intégration du projet dans le milieu récepteur, le rapport mentionne qu'il est nécessaire de concilier les attentes et besoins de la population qui fréquente le secteur. L'intégration harmonieuse des projets sera un aspect primordial.

1065 L'équilibre préconisé n'a pas été atteint. La proposition dans sa forme actuelle n'atteint pas les objectifs préconisés.

1070 Le quartier avoisinant compte des familles qui y sont établies depuis plusieurs années. Dans certains cas, il s'agit même de résidents de seconde génération. Le promoteur n'a pas fait preuve d'écoute à leur endroit et n'a clairement pas fait d'effort significatif afin de s'intégrer à un environnement existant depuis plus de 65 ans.

1075 Dans sa forme actuelle, il s'agit d'un projet qui est refermé sur lui-même, qui fait fi du quartier dans lequel il s'implante. C'est de façon malhabile qu'on y a intégré des édifices aux volumes inadaptés et dénués d'homogénéité avec le quartier environnant.

Lors de la première rencontre, portes ouvertes en juin, des questions, en lien avec l'intégration de diverses mesures d'atténuation n'ont pas trouvé davantage d'écoute auprès du promoteur.

1080 Alors, hors micro, ce qu'on nous dit, c'est que le discours, les échanges ont fait ressortir peu d'intérêt à mettre en œuvre des mesures visant à atténuer les effets et multiples nuisances du projet au-delà de la stricte réglementation. En d'autres mots, on n'investira pas au-delà du minimum requis.

1085 La phase construction, qui pourrait s'étaler sur 25 ans, voire davantage, selon les opportunités du marché, a complètement été oblitérée des présentations.

1090 Ainsi, lorsque questionné sur les nuisances associées aux diverses étapes de construction, qu'il s'agisse de l'excavation, du fonçage des pieux, du transport des matériaux ou des débris hors site, des vibrations engendrées, de l'émission de particules dans l'air, aucune mesure n'a été mise de l'avant afin de les gérer.

1095 Le représentant du promoteur a plutôt lancé comme seule réponse, en juin : « On ne fait pas d'omelette sans casser des œufs. »

1100 Alors, ceci laisse présager bien peu d'ouverture lors de la mise sur pied d'un éventuel comité avec les résidents concernés.

1105 Les travaux de construction tels que présentés s'étaleront sur une très longue période et doivent être encadrés de façon très stricte. Les résidents sont en droit de s'attendre à davantage d'effort de la part d'un projet d'importance.

1110 Déjà, des contraintes ont été identifiées dans le PPU. Celles-ci n'ont clairement pas été intégrées par le promoteur. Comme vous avez pu le constater jusqu'à maintenant, le projet proposé soulève de vives oppositions et s'avère inacceptable dans sa forme actuelle.

1115 Le grand nombre de personnes qui se sont déplacées en août, en pleine semaine de rentrée scolaire, témoigne du désaveu des résidents face à un tel scénario.

1110 Le nombre de participants au processus de l'OCPM et le nombre de mémoires déposés, les préoccupations répétées et les questions soulevées au conseil d'arrondissement témoignent de la vive opposition.

1115 Il apparaît primordial de revoir la forme de densification qui a été proposée. Ce modèle, de l'avis même de certains documents de la Ville de Montréal, n'est pas réussi et l'entreprise ne peut être appréciée comme un exercice académique.

1120 Le milieu environnant le projet, de même que ses résidents, sont en droit d'obtenir un quartier à échelle humaine et de conserver la qualité de vie des familles qui ont fait le choix de résider en ville.

1125 Ainsi, il est nécessaire de maintenir la réglementation actuelle qui limite la hauteur des édifices entre deux et huit étages. Le PPU énonçait d'ailleurs la condition suivante : « L'intégration harmonieuse des projets sera un aspect primordial. » Je le répète une seconde fois.

1130 Pour les résidents du secteur, le projet s'avère un échec lamentable et il demande d'être considérablement revu. Dans un document de la Ville de Montréal, Décoder la densité, qui est sur le site de l'OCPM, on nous rappelle que l'atteinte des objectifs de densification et la transformation du quartier ne peuvent se faire que de façon sensible et intelligente.

1135 Est-ce que des objectifs raisonnables de densification ne pourraient pas être atteints en réduisant la hauteur des édifices planifiés afin de maintenir un équilibre harmonieux avec des édifices qui bordent le terrain?

1135 Est-ce que la densification passe nécessairement par les extrêmes? Le même document mentionne aussi comme conditions de succès aux objectifs de densification l'énoncé suivant : « Les caractéristiques dominantes du cadre bâti existant font en sorte qu'une nouvelle construction semblera en accord ou en désaccord avec le milieu d'intervention. »

1140 Ainsi, si je paraphrase le document, la construction de tours de 25 étages sur un lot au centre-ville est considérée comme acceptable, notamment en raison du cadre bâti qui est similaire.

 Le même type de tour au milieu d'un secteur résidentiel où les bâtiments ne dépassent pas six étages s'avère inadéquat.

1145 La proposition actuelle fait état d'un exercice en vase clos. On en vient à considérer que le site... comme un milieu isolé où on n'a clairement pas pris en compte les effets d'un tel projet sur le quartier environnant.

1150 Finalement, on peut se questionner sur la valeur du processus de consultation lorsqu'on lit...

LE PRÉSIDENT :

1155 Il vous reste deux minutes.

Mme LOUISE ÉMOND :

1160 Merci. Dans les réponses du promoteur sur d'éventuelles modifications aux tours de 25 étages, le promoteur clame avoir déjà obtenu le soutien des instances municipales. Alors, quelle est la valeur de l'exercice en cours, si le promoteur a déjà convenu de l'issue avec la Ville de Montréal?

1165 On en arrive à croire que le développement dans sa forme actuelle est déjà scellé. Des objectifs mercantiles semblent avoir été privilégiés, mettant de l'avant des profits importants pour le promoteur et des redevances significatives pour l'arrondissement.

1170 Ainsi, toute forme d'intégration d'un important projet avec la trame environnante a été oblitérée. Le projet et les échanges avec les représentants du promoteur n'ont malheureusement pas démontré de sensibilité à intégrer les différentes préoccupations soulevées par les résidents.

Tel qu'on lisait le mois dernier : « Un quartier ne se pense pas entre les quatre murs d'un bureau de promoteur immobilier, mais bien sur le terrain, en dialoguant avec les gens et en écoutant leurs besoins. »

1175 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. C'est à notre tour de poser des questions. Lorène?

1180 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

Oui. À un moment, vous parliez des mesures d'atténuation qui n'ont pas été prises en compte lors des consultations. Quand vous parlez des mesures d'atténuation, est-ce que vous parlez seulement de diminuer la densité, ou des mesures d'atténuation sur la longueur des travaux et pendant les travaux?

1185 **LE PRÉSIDENT :**

Le bruit et la poussière.

1190 **Mme LORÈNE CRISTINI :**

C'est ça, bruit et poussière ou plus sur : on diminue la densité puis on atténue le manque d'homogénéité? C'est sur quoi?

1195 **Mme LOUISE ÉMOND :**

Bien, pour moi, la réduction de la hauteur des édifices, c'est une condition sine qua non. Dans sa forme actuelle, c'est beaucoup trop dense pour le quartier dans lequel il s'intègre. Ou il ne s'intègre pas, là, c'est selon le...

1200

Et pour les mesures d'atténuation, bien, là, je référerais notamment au... à la phase construction où là, tous ces travaux-là qui vont générer un paquet de nuisances pour les résidents à proximité, on a bien peu d'information là-dessus.

1205 En fait, ce qu'on s'est fait répondre, c'est qu'on respecterait le cadre réglementaire, pas plus.

LE PRÉSIDENT :

1210 D'autres questions?

Mme DANIELLE SAUVAGE :

Votre mémoire est-il disponible?

1215

Mme LOUISE ÉMOND :

Bien, je pourrai le déposer si vous le souhaitez.

1220 **Mme DANIELLE SAUVAGE :**

Ça serait bien.

Mme LOUISE ÉMOND :

1225

Oui.

Mme DANIELLE SAUVAGE :

1230 Je prendrai vos coordonnées, oui.

LE PRÉSIDENT :

1235 Tout à l'heure, vous avez dit... vous avez abordé le concept de l'échelle humaine. C'est très difficile à définir. C'est quoi votre définition d'un projet qui serait à l'échelle humaine? Rapidement, comme ça.

Mme LOUISE ÉMOND :

1240 Bien, écoutez, présentement, les édifices les plus élevés autour de la Place Versailles, où il y a présentement deux petites tours qui atteignent six étages... Bien, si la réglementation permet d'aller jusqu'à huit, pourquoi ne pas la maintenir, puis éviter la démesure et les excès qui sont proposés?

1245 **LE PRÉSIDENT :**

Mais il y a aussi le contexte du nouveau plan d'urbanisme qui s'en vient. Le plan d'urbanisme et de mobilité est en révision actuellement, puis il y a d'ailleurs une consultation publique sur ce sujet-là aussi.

1250

J'avais une autre question, attendez une petite seconde. Ah oui, tu peux en poser une là.

Mme LORÈNE CRISTINI :

1255 Pendant qu'il cherche. Donc, en fait, vous seriez peut-être plus pour que tout soit à huit plutôt qu'à 25? Mais donc on passe de six à huit partout, puis... mais après, on a un problème de gradation des hauteurs, là, mais qu'est-ce que...

Mme LOUISE ÉMOND :

1260

Je ne suis pas certaine de comprendre quand vous dites : « On a un problème de gradation des hauteurs. »

Mme LORÈNE CRISTINI :

1265 Bien, dans le sens où on essaie de faire en sorte qu'il y ait des immeubles de différentes
tailles pour que ce soit plus homogène et plus, en tout cas, esthétique. Est-ce que vous, vous seriez
pour qu'on soit tout à huit? C'est ça que vous êtes en train de dire?

Mme LOUISE ÉMOND :

1270 Bien, ce n'est pas nécessaire d'être tout à huit. Mais présentement, un maximum de huit
m'apparaîtrait beaucoup plus raisonnable que des propositions de gigantismes qui visent un 25...
deux fois 25 et un 22 étages, plus tous les autres qui sont au triple de... au double de ce qui est
autorisé présentement.

1275

LE PRÉSIDENT :

1280 Mais la question des hauteurs, justement, c'est aussi lié à l'emprise au sol. C'est un projet
commercial qui vise aussi à avoir des parcs, une qualité de vie. Si les édifices sont réduits en
hauteur, vous comprenez qu'à ce moment-là, l'espace au sol va être agrandi, donc on met en péril
les parcs ou certaines parties du projet qui amènent plus de valeur ajoutée et de qualité de vie.

Mme LOUISE ÉMOND :

1285 Quand vous le posez comme ça, monsieur le président, c'est comme si vous me disiez :
« On préfère sacrifier les résidents qui sont en bordure plutôt que les futurs... »

LE PRÉSIDENT :

1290 Moi, je ne suis pas le promoteur, madame, hein? Je ne parle pas au nom du promoteur. Je
dis juste : vous comprenez que c'est un projet commercial, que s'ils réduisent la hauteur, ils vont
élargir les immeubles?

Normalement, ils ne pourraient pas faire moins. S'ils font moins d'immeubles, ça change le plan d'affaires, là, c'est une autre question. Ce n'est pas...

1295

Mme LOUISE ÉMOND :

Oui. Ce que j'allais vous dire, c'est : vous semblez croire que c'est plus acceptable de réduire...

1300

LE PRÉSIDENT :

Non, je n'ai pas dit ça. Je vous pose la question à vous.

1305

Mme LOUISE ÉMOND :

Bien, écoutez, c'est parce que vous me dites : « S'il y a moins de parcs dans le cadre du projet actuel, là, la simulation que j'ai sous les yeux présentement, ça, ça serait moins acceptable pour de futurs résidents. » Mais si ça se fait au détriment de la qualité de vie des résidents qui sont limitrophes, ça, c'est... on considère que c'est plus acceptable.

1310

LE PRÉSIDENT :

Je n'ai pas dit ça, j'ai posé la question. Si on réduit la hauteur, il faut élargir ou si... Tout est dans tout, comme on dit, là.

1315

Mme LORÈNE CRISTINI :

En fait, c'est quoi votre préférence? Ça serait quoi votre opinion là-dessus? Ça serait de diminuer l'espace de parc et...

1320

Mme LOUISE ÉMOND :

1325

Est-il...

Mme LORÈNE CRISTINI :

1330

...et diminuer les hauteurs? Ou de...

Mme LOUISE ÉMOND :

1335

Est-il nécessaire de viser 5 000 nouvelles unités à l'intérieur de cet espace-là? Est-ce que... s'il y en avait moins, est-ce qu'il serait possible de réduire les hauteurs, de réduire la densité, puis d'avoir beaucoup moins d'inconvénients, tant pour les futurs résidents que pour les voisins.

LE PRÉSIDENT :

1340

Je vous remercie beaucoup. Bonne soirée. Dans quelques instants, nous allons recevoir la prochaine présentation.

LE PRÉSIDENT :

1345

Bonsoir, monsieur Alexandre Lafontaine.

M. ALEXANDRE LAFONTAINE :

1350

Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue.