

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente
 M. PETER JACOBS, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT
DU 1500, RUE OTTAWA
LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 9 mars 2009, 19 h
Sous-sol de l'Imani Family and Full Gospel Church située au
540, rue Richmond
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 9 MARS 2009 1
MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. BERNARD GIRARD 2
M. DINU BUMBARU 7
M. ANDRÉ PARADIS 17
M. VINCENT PEREZ 23
Mme HÉLÈNE DANSEREAU 30
M. JEAN COURNOYER ET M. GILLES MAILLÉ 33
Mme KARINE TER-STEPANIAN 47
M. DENIS MUNGER 52

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. Je vous souhaite la bienvenue à cette deuxième partie de la consultation publique portant sur le projet des Bassins du Nouveau Havre de la Société immobilière du Canada. Ce projet vise le réaménagement de l'ancien site de tri postal de Postes Canada situé au 1500, rue Ottawa.

10 Je m'appelle Catherine Chauvin, je suis accompagnée par monsieur Peter Jacobs, également commissaire à l'Office et de madame Catherine Vandermeulen qui agit à titre de secrétaire et d'analyste pour la Commission. C'est madame Teasdale qui s'occupe de la sténotypie et monsieur Gagnon, de la sonorisation, tandis que madame Dusabe est à la table d'accueil pour vous servir. La coordonnatrice à la logistique de l'Office, madame Anik Pouliot, est également avec nous ce soir.

15 Alors, la première partie de la consultation publique qui a été tenue les 17, 18 et 19 février dernier a permis au public et à la commission de se renseigner sur le projet de la Société immobilière du Canada ainsi que sur les deux projets de règlement proposés pour en encadrer la réalisation.

20 La deuxième partie de la consultation qui débute ce soir a pour but de permettre aux citoyens et aux organismes d'exprimer leur opinion sur le projet, d'émettre leurs commentaires, de faire leurs suggestions et de proposer des modifications au projet. Au cours de cette deuxième partie, les représentants de la Société immobilière du Canada, de l'Arrondissement et des divers services de la Ville de Montréal n'ont aucun rôle particulier à jouer. Ils sont invités, s'ils le souhaitent, à assister à la présentation des mémoires et à prendre connaissance des points de vue exprimés sur le projet.

30 Nous avons huit intervenants qui se sont déjà inscrits pour la séance de ce soir. Afin de nous permettre de terminer à une heure raisonnable, je vous demande de limiter la présentation de votre mémoire à un maximum de 5 à 7 minutes. Alors, nous avons déjà reçu copie de vos mémoires. Ils sont presque tous rentrés tel que prévu à la date limite du 5 mars, ce qui veut dire que nous avons pu les lire. Et puisque nous avons réservé des blocs de 20 minutes à chaque intervenant, je vous invite à prendre 5 à 7 minutes pour résumer votre mémoire de façon à ce que les gens qui sont dans la salle puissent prendre connaissance de votre position par rapport au projet, puis après, ça va nous laisser, nous, 10 à 15 minutes pour vous poser des questions afin de préciser certains aspects ou encore d'assurer une bonne compréhension de votre mémoire. Je ne voudrais pas mettre personne en exergue, mais je vous donnerais l'exemple du mémoire numéro 8.10. Alors, si les présentateurs présentent ça, j'en ai pour 2 heures. Ça fait que vous comprenez qu'il est important de bien résumer la présentation parce que nous, on va s'assurer de pouvoir faire ressortir tous les éléments qui sont les plus importants.

45 Alors, les mémoires seront mis en ligne une fois qu'ils seront présentés. Donc, on ne les met jamais en ligne avant qu'ils aient été présentés. Ça permet aux auteurs de mémoire d'apporter des modifications de dernière minute. Donc, les mémoires sont mis en ligne le lendemain de leur présentation.

50 Sans plus tarder, nous allons commencer par notre premier intervenant qui est monsieur Bernard Girard. Bonsoir, monsieur Girard.

M. BERNARD GIRARD :

55 Bonsoir, madame.

LA PRÉSIDENTE :

60 Je ne vous ai pas appelé Benoît, cette fois-ci !

M. BERNARD GIRARD :

65 Non, ça va bien. Je vais lire rapidement ce que j'ai à dire. Je me présente comme un simple citoyen, donc je suis ni urbaniste, ni architecte, aucune connaissance technique. Donc, soyez indulgente, Madame la présidente.

70 Alors, le principe de base que je veux défendre; alors, à l'échelle du centre-ville, c'est-à-dire que quand je regarde ce projet à l'interne, à l'intérieur du terrain, ça semble un projet irréprochable. Mon point n'est pas de regarder ce projet-là à l'intérieur de lui-même, mais à l'extérieur de ses frontières. Donc, à l'échelle du centre-ville de Montréal ou à l'échelle du Griffintown, est-ce que ce projet répond aux besoins de qualité de vie de la majorité des centres urbains actuels et futurs? Donc, le problème que je vois, c'est un problème de qualité de vie au centre-ville.

75 Présentement, disons qu'il y a certainement trop de négatif et pas assez de positif; trop de laideur, trop de saleté, trop de circulation, et cetera, et pas assez de lieux inspirants, pas assez de lieux pour respirer, de lieux pour flâner, genre parc Lafontaine ou ce type de lieu qui permet aux citoyens de respirer un peu.

80 Alors, ce principe de base là m'amène à 3 ou 4 questions en réalité. Mon premier commentaire ou question, c'est je me suis demandé qui a pu imaginer, en fait, qui a pu imaginer un nouveau quartier résidentiel à l'intérieur et au centre d'un immense parc industriel aussi ancien que délabré? On place quelque chose de neuf, mais à l'intérieur et au centre d'un grand espace qui, lui, est délabré, sans garantie sur l'effet d'entraînement en périphérie. On suppose qu'il y aura effet d'entraînement, mais le contraire pourrait arriver.

85

90 Toute comparaison étant boiteuse, c'est comme placer un beau campus ou un beau Taj Mahal au centre d'un site d'enfouissement. C'est sûr que j'exagère, mais on espère qu'il va y avoir un effet d'entraînement sur l'ensemble du quartier, mais rien n'est moins sûr. Qui va gagner? Le projet sur l'environnement ou l'environnement sur le projet? Vous comprenez le point que je veux apporter.

95 Le deuxième point que j'aimerais souligner, c'est où est la planification urbaine rigoureuse à l'échelle du Griffintown? Si on avait cela devant les yeux, devant nous, si on avait eu ça au cours des dernières semaines, on s'apercevrait peut-être qu'il ne faut surtout pas assujettir un emplacement si exceptionnel à des fins simplement résidentielles, quelle que soit la qualité du projet. Parce que manifestement, on a un projet d'une excellente qualité, mais là n'est pas le point. Si on avait une planification à l'échelle du
100 Griffintown de façon rigoureuse, si on avait ça devant les yeux, est-ce qu'on arriverait à la même conclusion?

105 En fait, le projet actuel répond à des objectifs de densité, à des objectifs de revenus fonciers, à des objectifs de rentabilité pour la Société immobilière du Canada. Mais est-ce que cela répond aux besoins collectifs du plus grand nombre de personnes des centres urbains? Est-ce que les centres urbains vont trouver leur compte en termes de qualité de vie dans ça? Moi, je ne crois pas, mais enfin...

110 En termes de densité totale accumulée – autre questionnement – si chaque propriétaire de terrain est libre de son propre développement, quel sera le résultat total? En d'autres mots, quelle sera la densité totale accumulée des différents projets de construction déjà proposés? Et, une fois que tout le monde va avoir construit, on va respirer où, Madame la présidente?

115 Où sont les propositions alternatives sérieuses? Où sont les projets alternatifs autres que résidentiels et autres que celui qui a été proposé? Présentement, nous avons un excellent projet d'excellente qualité, probablement que les meilleurs professionnels que nous avons à Montréal ont bûché sur ça, mais là n'est pas le point. Où sont les projets alternatifs de qualité, autres que résidentiels et axés sur la qualité de vie au centre-ville de
120 Montréal? Quelqu'un aurait peut-être pu imaginer un grand parc thématique, par exemple, ou quelque chose sur le thème de l'eau qui est déjà intégrée au projet actuel, mais si on allait plus loin dans cette réflexion, on aurait peut-être quelque chose, une alternative qui serait axée sur la qualité de vie pour le plus grand nombre. Même chose sur l'histoire et
125 patrimoine industriel. Il me semble qu'on a rapidement, sous l'influence logique de densité, de revenus fonciers, et cetera, de rentabilité à court terme d'un terrain qui a coûté 18 M\$, mais il me semble qu'on n'a pas vraiment poussé très loin les autres thématiques.

Alors, essentiellement, c'était ce que je voulais signaler ce soir.

130 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Monsieur Girard, vous avez pris 5 minutes. Vous n'avez pas parlé du volet famille, puis de la façon dont ça a été présenté par la Ville et par la Société immobilière du Canada, il y aurait une volonté d'offrir du logement destiné aux familles, donc de forcer un peu le marché pour permettre aux familles de s'établir dans un milieu dont la densité s'approche de celle du centre-ville, mais qui ne l'est pas. Ce serait comme une transition entre le Sud-Ouest et le centre-ville. C'est quoi votre appréciation de cette volonté-là?

140 **M. BERNARD GIRARD :**

Bon, je pense qu'en fait, on peut très bien s'apercevoir que les jeunes familles quittent le centre-ville de Montréal. C'est un processus qui est entrepris depuis de nombreuses années. La Ville veut contrer ce processus, veut contrer cette tendance en proposant des projets de grande qualité pour ramener les jeunes familles au centre-ville. C'est tout à fait louable. Mais là, on va placer des jeunes familles dans une zone spécifique, mais quand ils vont vouloir sortir de cette zone spécifique, il va falloir qu'ils traversent un parc industriel. Tout le tour. Et ensuite, les rues adjacentes qui sont déjà problématiques. La circulation est problématique, les bruits, la pollution. Tout le quartier est problématique. Alors, ce qu'on fait, c'est qu'on en prend une portion, qui est exceptionnellement bien située, et on lui donne une saveur résidentielle pour répondre à des objectifs de ramener la jeune famille.

Je ne sais pas. Moi, je trouve que c'est spécial comme raisonnement. Il me semble qu'on a opté très rapidement pour une optique famille, mais on n'a pas approfondi les autres hypothèses, comment on pourrait s'y prendre autrement pour amener une qualité – si on amenait une qualité de vie au centre-ville, on n'aurait plus de problème. Les jeunes familles comme les autres familles s'organiseraient pour... alors, vous voyez? Ce n'est pas un problème de familles, c'est un problème de qualité de vie. Il y a trop de négatif, pas assez de positif. Et là, il me semble qu'on prend un mouchoir – un grand mouchoir, je l'admets – on prend un mouchoir et on en fait quelque chose d'exceptionnel. Et on nous présente pendant 500 pages quelque chose, un mouchoir extraordinaire. J'en conviens. Mais si on regarde autour, il me semble qu'il y a un problème. Voilà, c'est le sens de mon propos.

165 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Jacobs?

170 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Admettons, monsieur Girard, que le projet résidentiel devant nous soit un premier geste et qu'à l'heure actuelle, si jamais il est réalisé, il sera entouré pour une période de

175 temps de ce que vous avez décrit comme étant un genre de milieu industriel. La question
 180 qui vient à l'esprit, c'est la suivante : par où démarrer? Par où commencer? La
 caractéristique de Montréal est quand même assez unique à travers les villes en Amérique
 du Nord : on habite notre centre-ville. Donc, mettons, pour un moment, que ça soit le
 premier geste dans une série de gestes, je pense que vous avez soulevé une autre
 dimension qui est pour moi très importante : qu'est-ce qu'il faut dans un tel quartier pour
 que le résidentiel et le familial soient effectivement viables?

M. BERNARD GIRARD :

185 Moi, je pense qu'il y a tellement de personnes qui veulent s'approcher du centre-
 ville, le problème n'est pas de s'approcher du centre-ville. Le problème, c'est que si les
 gens s'approchent du centre-ville, ils ne retrouvent pas ce qu'ils recherchent en termes
 de... au point de vue, oui pour travailler, oui pour aller au Centre Bell, oui pour aller au
 théâtre, mais pour avoir une vie de tous les jours, ça ne va pas. Alors, il me semble que si
 on travaille beaucoup plus au niveau de la qualité de vie et qu'on donne aux citoyens, à
 190 tous les citoyens, des projets, si on apporte quelque chose qui hausse la qualité de vie
 pour tout le monde, bien, automatiquement les choses vont suivre. C'est dans ce sens-là
 que je considère que la planification rigoureuse à l'échelle du quartier – au minimum à
 l'échelle du quartier – devrait être poussée bien plus loin avant qu'on accorde si
 rapidement – bien, si rapidement – je comprends que ça a été un long processus, un
 195 travail professionnel excellent, ce n'est pas ça, mais il me semble qu'on a une faiblesse
 dans le raisonnement, une faiblesse dans l'ensemble des projets qui nous sont proposés.

On a retenu, essentiellement on a retenu un projet et on s'est centré sur ce projet-
 là. Où sont les alternatives qui pourraient donner complètement une autre approche axée
 200 sur la qualité de vie pour tous et, à ce moment-là, évidemment, le résidentiel se
 développerait, la densité viendrait. C'est simplement de voir ça dans une autre logique que
 de mettre tous nos œufs, prendre un terrain exceptionnel et dire : voilà, on va donner ce
 terrain exceptionnel là à quelques milliers de personnes. C'est un excellent projet, mais ça
 demeure qu'on crée une zone pour un nombre restreint de personnes. Ça va être très, très
 205 bien peut-être pour ces gens-là, tant qu'ils resteront dans leur bulle. Mais quand ils vont
 vouloir sortir de la bulle, ils risquent d'avoir un problème. Alors...

LA PRÉSIDENTE :

210 Vous avez parlé de la thématique *eau* de même que du patrimoine industriel. Est-
 ce que la proposition de mettre en valeur, au moins en partie, les anciens bassins, pour
 vous, c'est un rappel de l'époque industrielle qui est heureux, souhaitable? Est-ce que
 pour vous, ça c'est comme du patrimoine industriel?

215 **M. BERNARD GIRARD :**

Bien, je pense que c'est heureux, l'idée de travailler la thématique de l'eau, c'est certain. Tout lien avec le patrimoine industriel, on est au centre de quelque chose d'extrêmement important. Alors, si on continue dans cette logique-là, si on va plus loin, puis on dit : O.K., on va travailler la logique de l'eau. Allons-y. Mettons les professionnels, continuons à réfléchir sur le thème de l'eau. Allons-y, allons plus loin sur le thème de l'eau. Ah! Peut-être que là, on pourrait découvrir qu'il y a toute une thématique qu'on pourrait exploiter dans un centre-ville et qu'il ne faut pas assujettir ce thème-là, il ne faut pas limiter ce thème-là, puis y mettre du résidentiel, puis un petit peu de commercial, puis un petit peu de communautaire, puis un petit peu de bassins, puis un petit peu de ci, puis un petit peu de ça.

On est en train de faire peut-être un peu une bouillabaisse et je me demande un petit peu, parfois, comment est-ce que les résidents même qui seront sur place, il va falloir qu'ils s'accommodent de l'activité et de l'animation qu'il va y avoir tout autour d'eux. Parce qu'on veut avoir des lieux animés, mais en même temps résidentiels. On va faire un couvre-feu à 11 h? 10 h? 1 h? À quelle heure est-ce qu'il va y avoir un couvre-feu pour que les gens puissent dormir? Je ne sais pas, là. Je me demande comment on va marier l'animation qu'on propose avec la densité. On veut marier le récréotouristique avec du résidentiel. Mais à un moment donné, là, moi, je vais sortir de chez moi, puis je vais dire : « Écoutez, je veux dormir, là. Je ne veux pas un feu d'artifice, ce soir, moi. Je ne veux pas un orchestre rock and roll puis je ne veux pas ci, puis je ne veux pas ça, je veux dormir. J'ai payé mon logement pour dormir, Madame. »

Alors, voyez-vous? Si on pousse plus loin la thématique du récréotouristique, la thématique de l'eau, par exemple, ou du patrimoine industriel, on pourrait peut-être découvrir que là, on pourrait se donner une vocation vraiment très, très forte et une portée très, très large et là, on irait vers une qualité de vie enrichissante pour tous. C'est simplement... c'est que je n'ai pas ça sous les yeux. Je n'ai qu'un seul projet, excellent, mais où sont les autres? C'est juste ça qui est mon point.

Moi, j'aimerais beaucoup, Madame la présidente, qu'on m'informe, qu'on me dise où sont les autres dossiers que je pourrais lire, approfondir, pour voir comment est-ce qu'on a approfondi, jusqu'à quel degré on est allé dans la logique des autres projets. Ou si, plutôt, on n'a pas un petit peu glissé dans le raisonnement pour s'en aller tout doucement en disant : bon, voilà, ça va être résidentiel, parce que c'est la densité. On veut la densité, parce que ça rapporte de l'impôt, des revenus fonciers et puis on rentabilise le terrain, puis on se serre la main et puis voilà, c'est réglé.

255 **LA PRÉSIDENTE :**

Je pense que votre position est assez claire, monsieur Girard.

M. BERNARD GIRARD :

260

C'est pas réglé, Madame la présidente. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

265

Merci beaucoup. J'inviterais maintenant monsieur Dinu Bumbaru d'Héritage Montréal. On vous laisse le temps de vous approcher tranquillement. Bonsoir!

M. DINU BUMBARU :

270

Bonsoir, Madame la présidente, Monsieur le commissaire. C'est une promenade délicieuse. Vous savez, c'est un édifice de Victor Bourgeau ici et c'est un monument historique cité par la Ville de Montréal. Alors, c'est toujours agréable de visiter des bâtiments qui ont autant de qualités. D'ailleurs, je suppose que c'est ce à quoi on fait référence en parlant de la grande qualité du paysage architectural du Canal de Lachine à l'article 23.1.c), je pense, du règlement.

275

LA PRÉSIDENTE :

Cette église-ci est patrimoine cité par la Ville?

280

M. DINU BUMBARU :

Bien oui, Victor Bourgeau, 1860-65.

285

LA PRÉSIDENTE :

On est dans la paroisse de monsieur Daryl Gray. C'est lui qui est pasteur ici.

M. DINU BUMBARU :

290

C'est possible, oui, oui. Mais à l'origine, ça s'appelait l'église Saint-Joseph, vous savez.

LA PRÉSIDENTE :

295

Lui aussi fait partie du patrimoine.

M. DINU BUMBARU :

300

Oui, mais je ne pense pas que ça soit à l'ordre du jour ce soir, si je me permets. Merci. Nous n'avons pas transmis de mémoire écrit pour l'instant à la Commission, nous allons le faire, mais nous avons, à Héritage Montréal – Dinu Bumbaru pour Héritage

Montréal, ici —, eu certaines discussions et j'aimerais simplement vous en faire un état rapide.

305

Nous avons examiné ce dossier. Nous avons certains intérêts historiques sur le secteur considéré. Il est important pour nous de rappeler qu'en 1985, on a publié une étude sur le secteur des écluses Saint-Gabriel. L'objectif de ce document était de demander la création d'un arrondissement historique en vertu des lois du Québec, compte tenu de la vaste diversité, de la richesse du patrimoine industriel, en fait une densité supérieure encore à ce qu'on retrouve tout le long de cet immense territoire patrimonial qu'est le Canal, depuis le Vieux-Montréal jusqu'au Vieux-Lachine. Donc, c'est simplement pour vous mettre en contexte sur un intérêt historique de l'organisation pour le secteur.

310

315

On a également travaillé avec d'autres à éviter qu'il y ait un pont autoroutier qui poursuive la rue Guy au-dessus du canal. Il y avait des projets dans les années 80 qui étaient absolument complètement des monstres hérités des années 60, qui continuaient de gangréner notre pensée urbanistique. Fort heureusement, une raison est arrivée et les choses se sont améliorées. Il y a depuis plusieurs années des concertations assez remarquables, auxquelles on prête toujours hommage, dans le secteur, mais à l'échelle montréalaise aussi. Et beaucoup de gens pensent que le Canal, c'est une île dans l'île, mais en fait, il y a beaucoup d'affection des Montréalais, des gens de la métropole, pour ce secteur-là et c'est aussi important de mettre un tel projet dans une telle perspective.

320

325

Maintenant, des éléments de contexte avant d'apporter des commentaires plus spécifiques au projet. Nous avons, comme je disais, un certain nombre d'intérêts. On a également, plus récemment, à l'occasion du débat sur le développement du quartier Griffintown qui jouxte le site à l'étude, Héritage Montréal a développé un certain nombre de principes directeurs qui nous servent à évaluer les projets. C'est des principes pour une excellence en matière de développement urbain. On en a déjà fait part aux commissaires de l'Office dans le cadre d'autres consultations publiques. Ces principes ont été publiés dans un quotidien montréalais, *Le Devoir*, en janvier 2008. Ils ont été également présentés à la Chambre de commerce.

330

335

Donc, ce sont pour nous des instruments que nous considérons publics, qui nous servent à évaluer les projets. Ce sont également un instrument, ces principes-là que nous avons communiqués au promoteur, puisque le promoteur, il y a quelques semaines, a souhaité nous rencontrer – c'est avec grand plaisir qu'on a eu cette rencontre –, mais on a eu l'occasion de lui communiquer ces principes que nous utiliserons ce soir pour examiner, commenter à vous, ce projet.

340

345

On a également eu des rencontres ou des contacts avec des citoyens du secteur. C'est le fait normal pour une organisation comme Héritage Montréal, mais à chaque fois, on a dit : bien, nous, on travaille à partir de principes qui sont transparents, qui sont publiés.

350 Également, en préparant notre opinion, on a pris connaissance des documents réunis par l'Office, notamment les avis des différents comités-conseils, le Conseil du patrimoine, qui nous semblent intéressants, notamment en ce qu'ils soulignent la dimension archéologique du site qui semble soulever peu de passion auprès des rédacteurs du projet de règlement. On y reviendra.

355 Cinq principes d'évaluation donc pour Héritage Montréal : le premier, c'est la recevabilité, la pertinence de la proposition; le deuxième, c'est les questions de prise en compte des enjeux patrimoniaux et de l'urbanisme en général; le troisième, c'est la qualité du processus de développement du projet; le quatrième, c'est les facteurs innovants. Si on s'intéresse au patrimoine, c'est notamment parce qu'il nous transmet les fruits de l'ingéniosité des générations précédentes. Bien, comment est-ce que nous on peut contribuer aujourd'hui, notre génération, par des projets qui sont également innovants; et, 360 en dernier lieu, c'est ce qu'on appelle le facteur +25. On examine, est-ce que les promoteurs sont capables d'avoir une vision sur 25 ans de leur projet?

365 C'est un principe qui nous vient en partie de notre expérience pour McGill Collège. Cette année, c'est le 25^e anniversaire de la bataille de McGill Collège. Aujourd'hui, on peut mesurer le succès d'un débat qui, il y a 25 ans, a suscité beaucoup de doute, mais aujourd'hui on dit : c'était un bon pari. Alors, comment les projets de développement formulent des bons paris pour l'avenir de Montréal? C'est notre question.

370 Au niveau de la recevabilité, on trouve que l'hypothèse d'un projet multifonctionnel d'aménagement sur ce site avec, notamment une diversité réelle de résidentiel, avec des espaces publics de qualité, avec également des espaces de travail, d'emplois, mais avec une vocation plus culturelle, pour nous, est un principe recevable. Donc, c'est même l'occasion d'une démarche d'aménagement qui nous apparaît en soi intéressante, d'autant plus qu'elle est menée avec une patience volontaire de la part d'une société publique qui a 375 à tirer, on croit, des leçons de certaines de ses difficultés du passé. On pense notamment au projet de la Ferme sous les noyers, la vente des quartiers généraux de l'armée sur Atwater, ou des succès comme Benny Farm. Donc, un dossier qui nous semble recevable et discutable.

380 Deuxièmement, au niveau du patrimoine et de l'urbanisme, il n'y a pas de patrimoine bâti à notre appréciation sur le site. Par contre, il y a une dimension archéologique paysagère très importante et on regrette qu'elle ne soit pas très présente dans le projet de règlement. Ces deux dimensions, le mot n'existe pas. On parle d'aménagement paysager, de végétation, c'est très bien, mais ça, c'est de l'horticulture et 385 alors qu'on parle d'un projet qui façonne le paysage d'une partie de la ville qui est très importante.

390 Par contre, on se préoccupe des effets que pourrait avoir le projet sur le patrimoine souvent modeste des rues environnantes. Prenons la rue Basin, par exemple, avec l'ancien site de Norman & Collie, on pense aux petits bâtiments d'un étage qui sont autour.

395 Finalement, beaucoup de choses qu'on a découvertes, que beaucoup de gens ont découvertes à l'occasion du débat sur Griffintown où on n'a pas affaire toujours à du patrimoine de grands monuments, mais on a souvent affaire à du petit patrimoine, mais qui est très intéressant. Alors, comment est-ce que le projet va aider à valoriser ou, au contraire, va constituer la condamnation de ce patrimoine, nous préoccupe.

400 Au niveau de l'archéologie, les recommandations du Conseil du patrimoine, à notre avis, méritent d'être appuyées. On parle de mise en valeur *in situ*, pas juste d'empreintes. Le projet de règlement parle de rappeler l'empreinte des bassins. Bien, si on pouvait voir des véritables parois des murs des bassins, ça serait plus intéressant que juste des rappels d'empreintes. Je sais bien qu'au Québec, la devise, c'est on se rappelle, mais peut-être qu'on aurait intérêt à faire plus que des rappels. Ça serait bon d'en avoir un peu de l'authenticité.

405 Donc, le facteur le plus important, à notre avis, au niveau du patrimoine, c'est la question du paysage urbain et ça pose, notamment, la question des hauteurs permises. On a une base de 25, on a des hauteurs de 44 et de 60 mètres qui sont permises, selon les termes du règlement... On n'est pas sûr. On pense qu'en plan, ça a l'air très intéressant, mais on aimerait ça voir ça en 3D. Malheureusement, on attendait beaucoup des simulations visuelles, mais ce qui a été apporté et consulté à partir du site Web de l'Office, c'est intéressant, mais ce sont des vues obliques par rapport au site alors qu'on devrait avoir une vue vraiment de l'opposé, du côté de la rive opposée au projet. Sur le Canal de Lachine, quel est l'impact sur les vues publiques d'appréciation pour des centaines de milliers de Montréalais qui se promènent là-bas? Et ça nous aiderait à mieux choisir les endroits où les hauteurs, les surhauteurs vont apporter des éléments de repère intéressants. C'est une volonté qui est formulée, c'est même écrit, les termes, dans la partie sur l'architecture du projet de règlement, l'article 23, mais malheureusement, on n'a pas d'évaluation ou de simulation qui nous permettrait d'apprécier ça, autre que par la maquette — de très belle qualité —, mais la maquette a le défaut d'être limitée au site lui-même. On n'a pas le mont Royal, on n'a pas les espaces contigus, et cetera.

425 Alors, ça, c'est un élément qui nous semble, à ce moment-ci, faire défaut. Et avant d'aller pour une autorisation de 60 mètres qui... a priori, nous, on n'est pas allergique à ça. Ça existe dans des villes comme Montréal, des hauteurs semblables, mais il faut qu'elles soient extrêmement bien placées et on n'a pas le moyen de commenter si oui ça nous semble recevable comme positionnement de ces volumes ou si, au contraire, ça mériterait d'être modifié. En plan, ça a l'air très intéressant, mais en 3D, malheureusement, la Ville de Montréal se vit en 3D, on n'est pas à Regina ici, on est dans une ville où il y a de la topographie, où il y a des éléments de repère qui existent déjà et qui doivent être pris en compte.

430

Un autre élément à l'échelle du paysage urbain qui nous semble intéressant, c'est la question des parcours. Vous savez que la rue Ottawa qui, en fait, donne le ton à ce projet par son adresse principale, eh bien la rue Ottawa, c'est une rue intéressante qui part de la Fonderie Darling avec un pôle artistique et culturel intéressant. On a la New City Gas, qui est à l'ouest de l'autoroute et des chemins de fer, qui est un ensemble industriel de la plus haute valeur, qui est actuellement l'objet de certaines menaces par des projets de corridors d'autobus avec 1 400 passages par jour, mais toujours est-il que vous avez là une séquence d'espaces... il y a le parc de la Paroisse Saint-Anne, qui est un petit peu plus à l'ouest au coin de Peel. Finalement, il y a une séquence qui mériterait d'être prise en compte et on sent qu'il y a le potentiel avec ce projet de contribuer à ces parcours d'intérêt qui ne sont pas que des parcours riverains du Canal, mais également des parcours urbains, des sentiers sur des petites rues et ça mériterait d'être aussi pris en compte. Ça pourrait avoir certainement pour effet de renforcer certaines des vocations qui sont proposées à l'ouest du projet.

Le processus, à notre avis, c'est le troisième principe, nous semble intéressant. Je pense que si on avait eu un exercice patient et aussi organisé que ce que la Société immobilière du Canada a fait, sans doute un processus qui est bonifiable, qui pourrait être encore meilleur, mais si on l'avait eu pour le projet de Griffintown, peut-être que ça aurait été un projet peut-être plus intéressant, plus réaliste, plus réalisable et à l'échelle non seulement de l'espace, mais du temps de la ville et de ses habitants. Alors, nous, on constate que c'est un cas qui est quand même intéressant.

Au niveau de l'innovation, vous savez, on est assez insensible aux toits verts ou au LEED comme concept innovant. Pour nous, c'est devenu malheureusement une espèce de phénomène parfois un peu trop cliché, mais ce projet, à notre avis, a l'apport de tenter de recréer des espaces publics de nouveau genre, les cours, l'utilisation des surfaces d'eau et tout ça, ça me semble que ça risque d'être un élément intéressant qui pourrait en inspirer d'autres.

Au niveau du +25, l'élément qui a retenu notre attention, c'est la capacité du promoteur et son intérêt volontaire de faire preuve de patience sur les phasages, le temps de réalisation du projet. On ne croit pas que des morceaux de ville se fassent en quelques années. Et il faut avoir la capacité d'être patient pour attendre la qualité, la pertinence des fonctions, des usages qui seront apportés.

Et, un peu là-dessus, on apporte cet élément de retour sur notre préoccupation première, sur la question du paysage urbain et de l'intégration de ce projet dans une ville qui existe déjà, comment est-ce qu'on pourra garantir que la qualité architecturale, toutes ces bonnes intentions qui sont annoncées seront réalisées dans le temps? Est-ce qu'il y aura une équipe dédiée au projet et à sa réalisation? Il y aura peut-être lieu, au-delà du facteur strictement réglementaire, mais d'avoir des garanties à ce sujet, puisqu'on sait que les paramètres comme les hauteurs, et cetera, ça peut faire partie de la chose qui va être permanente dans le projet, mais on pourrait se retrouver avec des hauteurs qui sont

décidées aujourd'hui, puis tous les aspects qui tiennent plus du *software*, si vous voulez, qui disparaissent avec le temps sous prétexte que les conditions de marché ne sont plus là, alors qu'elles le sont lors de la discussion aujourd'hui d'une proposition.

480 Et pour Héritage Montréal, c'est un projet qui est intéressant, mais c'est un projet qui a encore besoin d'être travaillé à certains aspects, notamment pour qu'il participe mieux à la Ville.

485 Et je vous donne un exemple en terminant. Dans le projet de règlement, on parle de travailler les hauteurs des volumes, les derniers étages des bâtiments autour des cours pour créer un sentiment d'ouverture. Est-ce que le Canal de Lachine ne mériterait pas ce sentiment d'ouverture aussi? Le ciel le long du Canal de Lachine, c'est un ciel à grand angle comme ça. On va ramener des bâtiments avec des parois qui ne sont pas continues, ce sont des ailes qui s'avancent le long du canal, mais on parle quand même
490 de 25 mètres, c'est 8 étages, c'est la partie la plus élevée de la Redpath qui est utilisée comme référence, mais d'une manière systématique, alors que si on prenait l'église ici, la référence, ça ne serait certainement pas la croix au haut du clocher, qui est un élément signal, mais plutôt le volume de la nef. Et il nous semble que cette idée pourrait être
495 transmise, pas juste pour animer ou garder l'ouverture des cours intérieures qui vont faire la joie des résidents, mais aussi de garder l'espèce de, comment dire, le cône de ciel au-dessus du canal, pour éviter qu'on ait un sentiment que le canal, finalement, se referme et devient plutôt le fond d'un caniveau, plutôt qu'une espèce de... une rivière urbaine, en fait.

Alors, ce sont des éléments qui nous sembleraient intéressants. Comment les traduire dans un projet de règlement? Bien, il y a peut-être lieu d'imaginer qu'un projet de
500 cette qualité, de cette envergure, ne peut pas compter uniquement que sur un texte réglementaire pour assurer la pérennité ou la réalisation des objectifs et surtout des promesses qu'il avance. Merci.

505 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, monsieur Bumbaru, pour l'ensemble de ces réflexions. Nous serons heureux d'accueillir une copie écrite de votre mémoire quand vous aurez le temps de nous la produire. Je passe la parole à Peter.

510 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Oui, Dinu, j'ai effectivement une seule question à vous poser. Ça porte sur le concept d'authenticité dans le patrimoine. Nous sommes devant un projet intitulé : des
515 nouveaux bassins. Vous avez 4 bassins qui sont l'épine dorsale d'une partie du design. Or, ces bassins sont en quelque sorte visuellement liés au Canal de Lachine, mais sur le plan physique, ce n'est pas le cas, pour les raisons qui nous ont été expliquées.

520 Les parois sont parfois dégradées au point où elles ont disparu et c'est seulement, semble-t-il, dans le quatrième bassin qu'on peut imaginer une restauration fidèle de l'époque passée. Quel est votre sentiment par rapport à la question d'authenticité de ces bassins?

525 **M. DINU BUMBARU :**

Bien, écoutez, on pourrait faire une très longue discussion sur le mot « authenticité », mais mettons dans le cas particulier qui nous intéresse, pour nous, il y aurait certainement l'organisation de l'espace et donc la notion de plan.

530 On sait qu'on se situe plutôt dans un univers d'évocation. On souhaiterait qu'on ait de la conservation de ce patrimoine-là. Les bassins ne sont pas des phénomènes théoriques uniquement présents sur d'anciens dessins, là. Ce n'est pas comme les bouddhas en Afghanistan qui ont été démolis par les talibans, les bassins, ils sont en dessous de l'asphalte dans bien des cas, sans doute pas dans un état qui permettrait de
535 les remettre en état entièrement, on conçoit ça, mais on aimerait peut-être qu'il y ait une plus grande présence de la matière réelle des murs de ces bassins.

Parce qu'à Montréal, présentement, malheureusement – ce projet n'est pas unique à ce chapitre – on se situe beaucoup dans l'espace de l'évocation, du rappel, et ça, ce
540 sont des thèmes qui entrent malheureusement et qui commencent presque à contaminer le cadre juridique, le cadre réglementaire.

545 Regardez le texte des règlements sur l'immeuble de Ben's qui remplace le célèbre lieu Ben's, ce restaurant qui a été démoli. On parle de rappeler quelque chose. Enfin, le règlement pour le CHUM, rappeler des éléments historiques d'architecture, des églises et tout ça. Alors, ce n'est pas très satisfaisant. Alors, au niveau de l'authenticité, on est en train de devenir une authentique ville d'évocation éphémère, alors que la préoccupation en patrimoine, c'est plutôt dans la pérennité et la réalité, la substance.

550 Pour le projet qui est là, est-ce qu'il y a moyen que les éléments physiques qui décrivent ces vrais bassins, aujourd'hui remplis, mais sous le sol, pourraient être excavés? Certains documents démontrent qu'il y a eu des recherches, enfin ils ont fait des recherches archéologiques, c'est excellent. Est-ce qu'on peut tirer de ces recherches des recommandations sur des éléments à conserver, à exposer, à présenter? Pour nous, ça
555 fait partie des étapes qu'il reste à compléter sur ça.

560 Mais si le règlement qui sera adopté en fin de compte par les instances municipales ne mentionne même pas l'existence de ces vestiges réels, ce qui est un peu pathétique considérant les termes du Plan d'urbanisme qui met beaucoup d'accent sur l'archéologie, la Politique du patrimoine, Montréal s'est dotée d'une première Politique du patrimoine parmi les grandes villes du monde, ce n'est pas rien, on parle d'archéologie, mais on fait rien.

565 On est quand même dans un secteur qui est un lieu historique national. On a
affaire à une société du Gouvernement fédéral qui est une des parties prenantes à la
Convention du patrimoine mondial qui donne aux états signataires des encouragements,
570 sinon des obligations morales d'être un peu cohérents dans les actions de leurs différentes
branches et agences, est-ce qu'on ne pourrait pas au moins faire un effort à ce sujet-là?
Ça serait quand même minimalement quelque chose à introduire dans les
recommandations sur l'écriture du règlement qui sera adopté en fin de compte.

575 Je ne pense pas qu'on serait honnête en vous suggérant de mettre le mot
« authenticité » dans le projet de règlement, parce que là, ça donne lieu à des débats
d'experts très longs et très... mais enfin, on peut passer plusieurs siècles, vous savez, sur
cette question.

LA PRÉSIDENTE :

580 Il y a quelque chose que vous avez dit dans votre introduction qui a retenu mon
attention. Vous avez parlé des efforts d'Héritage Montréal dans les années 80 pour
assurer une certaine sauvegarde du bassin industriel entre le Vieux-Port et le Marché
Atwater, si j'élargis un peu les horizons. Vous avez signalé, vous avez mentionné que la
densité industrielle dans ce secteur-là de la ville y était plus élevée qu'ailleurs le long du
Canal. Je ne sais pas si j'ai bien compris?

585

M. DINU BUMBARU :

590 La densité de patrimoine industriel. Parce que vous aviez les anciens moulins de la
Glenora, la Phillips qui était là, plusieurs édifices qui aujourd'hui malheureusement ont
disparu, existaient à l'époque et permettaient d'observer — vous savez qu'on avait affaire à
un territoire où il y avait une concentration géographique assez intéressante.

LA PRÉSIDENTE :

595 C'est ça. Je devais être un petit peu... parce que c'est le mot « densité » que j'ai
retenu. Parce qu'effectivement, lors de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004, tout le
secteur de Griffintown et jusqu'au Marché Atwater, la rive nord du Canal a été identifiée
comme des secteurs à transformer, pour lesquels on a permis une affectation d'usages
mixtes, de même qu'une augmentation des hauteurs jusqu'à 25 mètres. Et le projet que la
600 SIC nous a présenté en consultation publique s'inscrit dans ces nouvelles orientations du
Plan d'urbanisme. Alors, ma question, c'est comment vous réagissez? Parce que ça va
impliquer un changement du paysage urbain assez important.

M. DINU BUMBARU :

605

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

610 Vous avez fait plusieurs mises en garde en termes de paysage, vous voudriez peut-être un cadre réglementaire un peu plus précis, peut-être des évaluations visuelles plus fines pour permettre de mieux localiser certains...

M. DINU BUMBARU :

615 Pertinentes, je dirais.

LA PRÉSIDENTE :

620 Pertinentes, ça me va très bien. Mais comment vous réagissez donc? Parce que sans vouloir déborder du projet de la SIC, puisque c'est le projet de la SIC qu'on regarde, mais on parle quand même d'un secteur du patrimoine montréalais, comment vous réagissez à ces orientations d'aménagement qui tranchent nettement avec ce qui reste du patrimoine industriel et, je dirais, ouvrier ou... je ne me souviens plus de votre terme en
625 patrimoine, donc ma question est...

M. DINU BUMBARU :

630 Bien, d'une part, je pense qu'on peut dire avec une certaine certitude que le projet – enfin, assurance – que le dossier Griffintown a réveillé pas mal de gens sur le patrimoine modeste des quartiers ouvriers. Auparavant, il y en avait eu d'autres. Le débat entourant la démolition de bâtiments qui remontaient au début du 19^e siècle, des anciennes auberges et postes de diligences avec des écuries qui étaient au coin de Notre-Dame et de la Montagne, ça a permis de constater que beaucoup des éléments du Plan
635 d'urbanisme qui parlait dans ses principes premiers comme une meilleure orientation de la capacité de développement en fonction des qualités du lieu, dont le patrimoine faisait partie, bien, malheureusement, ça ne fonctionnait pas tellement parce qu'on n'a pas fait les inventaires, on n'a pas documenté les choses.

640 L'inventaire du faubourg des Récollets, ça a été fait dans les années 70 par Sauvons Montréal. Griffintown a été parcouru par certains universitaires, certains bénévoles de chez nous, et cetera, mais des inventaires officiels qui servent à alimenter les urbanistes, ils ne sont pas tous complétés. Il y a peut-être cette situation de conflit que
645 vous soulignez entre lesquels on a des gens qui disent : « Il faut mettre du 25 mètres à la grandeur », mais il y a peut-être des endroits où c'est des bâtiments de 5 mètres qui sont très importants, puis la silhouette... Imaginez-vous, rappelez-vous tout le caractère emblématique de la rangée des petites maisons sur la rue de la Montagne en face du parc dans le débat Griffintown, quand on imaginait ces géants de 20 étages qui allaient commencer à écraser toutes ces choses et tout le monde a pris pour les petites maisons
650 qui étaient charmantes, qui ont beaucoup de personnalité puis qui nous disent quelque chose.

655 Alors, ce travail-là reste à faire. Cette année 2009 n'est pas juste une année
électorale, c'est aussi l'année de révision du Plan d'urbanisme et on espère que la Ville de
Montréal se dotera enfin, verra le retour d'un Service d'urbanisme qui a été tristement
aboli il y a quelques années dans le cadre des décentralisations en matière d'urbanisme –
la décentralisation, c'est aussi intéressant qu'en termes de déneigement, sauf qu'en
termes de déneigement, c'est peut-être efficace quand on donne les moyens qui viennent
avec –, mais en termes d'urbanisme, la cohérence sur un territoire, ça demande quelqu'un
660 qui peut regarder le territoire dans son ensemble, pas juste des petites unités
fragmentées.

665 Alors, ce que vous avancez, on dit, bien, le Plan d'urbanisme qui a été adopté en
2004, il a un certain nombre d'incohérences. Il parle de transport et de développement
durable, puis il propose des autoroutes et des ponts d'autoroute qui aujourd'hui sont
gênants pour bien des gens. Peut-être que la révision en 2009 permettra d'améliorer des
choses, mais pour l'instant, dans le cadre du projet qui nous intéresse ce soir, nous, on
rappelle également que depuis 2004, il y a eu des choses qui se sont produites, genre, par
exemple, le Gouvernement du Québec a reconnu le mont Royal comme un élément du
670 patrimoine national. La Ville de Montréal a, du moins le prétend-elle, adopté des mesures
de protection beaucoup plus fermes des vues sur la montagne. On ne dit pas que ça
devrait empêcher toute construction; on dit simplement, on devrait se donner une méthode
plus rigoureuse pour évaluer les choses avant de les autoriser.

675 Parce qu'une fois que c'est construit, c'est comme l'hôtel sur la rue Sherbrooke au
coin de Hutchison, qu'ils ont monté sans que personne s'en aperçoive trop, trop, c'est 35
étages. Mais là, c'est un gros hareng fumé qui pointe dans le milieu du paysage, ce n'est
pas très intéressant pour beaucoup de gens. Ça a complètement modifié la rue
Sherbrooke, la relation entre le Quartier des spectacles et la montagne qui passe par cet
680 endroit-là et personne vraiment s'en est occupé.

685 Alors, quand on monte des constructions semblables, malheureusement, elles
restent là longtemps, puis c'est un bobo qui peut faire bobo longtemps. Et qui ne se répare
pas juste avec des géraniums au bord des fenêtres parce que sur 20 étages, ça cache
pas grand-chose.

LA PRÉSIDENTE :

690 Merci beaucoup, Monsieur Bumbaru.

M. DINU BUMBARU :

Avec plaisir.

695 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais maintenant monsieur André Paradis de la Cité des Artistes. Bonsoir, Monsieur Paradis.

700 **M. ANDRÉ PARADIS :**

705 Bonsoir, Madame la présidente, Monsieur le commissaire. Je vais essayer de m'en tenir à 5-6 minutes. Vous me ferez un petit signe quand je serai rendu à 6, comme ça je vais... Je ne vais pas vous lire le document qu'on a déposé la semaine passée, étant donné que vous pouvez en prendre connaissance directement sur le site Web. Donc, je vais faire un court résumé de ce que c'est que le projet de la Cité des Artistes et comment il peut potentiellement s'imbriquer dans le projet immobilier des Bassins du Nouveau Havre.

710 Premièrement, la Corporation de la Cité des Artistes a été mise sur pied en 2002 déjà, face au problème de spéculation immobilière, spécialement dans le centre-ville, mais en fait, maintenant, c'est répandu dans plusieurs arrondissements de Montréal et qui touche directement aussi les problèmes de pauvreté chez les artistes, notamment, mais non pas exclusivement, en art visuel et métiers d'art. Donc, on voulait faire en sorte qu'on puisse intervenir en matière d'ateliers-résidences d'artistes pour ces catégories d'artistes.

720 Il y a eu depuis les 10, 15, 20 dernières années un nombre assez incalculable d'artistes qui se sont fait chasser du centre-ville, tout simplement parce que la *condoïsation*, si vous me permettez l'expression, a fait en sorte que les locaux qui pouvaient être disponibles pour les artistes sont devenus trop chers. Alors, ce qui implique, bon, non seulement des désagréments, mais des coûts importants pour les artistes, parce qu'à chaque fois qu'il faut déménager, on a aussi très souvent à se retrouver un logement. Donc, on s'est dit : si on peut développer un modèle qui pourrait être bon à Montréal et qui prendrait en compte la notion d'atelier et de résidence, je pense qu'on aurait déjà une partie de la solution de trouvée.

730 À partir de 2005, on a travaillé avec la Société du Havre de Montréal, d'une part, les représentants des services culturels de la Ville de Montréal, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, et de même qu'avec le RESO, le Regroupement économique social du Sud-Ouest pour essayer de visualiser où est-ce qu'on pourrait localiser un complexe d'ateliers-résidences d'artistes.

735 Il est apparu – on parlait tout à l'heure du corridor de la rue Ottawa. À un bout, bon, il y a la Fonderie Darling qui commence quand même à être très connue et à l'autre bout de ce corridor, bien, il y avait le centre de tri postal. On s'est dit : tiens, ça serait quand même intéressant de pouvoir animer cette rue Ottawa et d'en faire une destination culturelle. On est à proximité du centre-ville. Il y a moyen de faire un transfert d'achalandage à la fois pour les Montréalais, mais à la fois pour les touristes aussi, de les

740 faire sortir du centre-ville Vieux-Port et de les amener le long de la rue Ottawa. Et donc, on
a travaillé avec un bureau d'architectes pour faire un premier programme, un PFT en
langage architectural, un programme fonctionnel et technique, pour essayer de déterminer
à quoi pourrait ressembler une unité d'ateliers-résidences d'artistes.

745 En gros, on parle de construire 100 unités dont la fonction principale est l'atelier,
avec une fonction secondaire d'habitation, c'est-à-dire de concevoir des unités qui
permettent les deux. Quand on travaille en bâtiment neuf, c'est beaucoup plus facile de
prendre en compte ces deux composantes, notamment en matière de santé et sécurité.
On prévoit, entre autres, avoir des chambres de pulvérisation, exemple, pour les vernis ou
pour les produits volatils, ce qui n'est pas le cas dans un atelier dans n'importe quel
750 bâtiment industriel existant. Donc, de prendre en compte les éléments de santé et sécurité
et de permettre, en fait, la double fonction et de faire en sorte que les artistes aient qu'un
seul loyer à payer. Parce que quand on cumule les deux, ça fait beaucoup. Alors, c'était
l'objectif de la chose.

755 Depuis lors, on a eu des nombreuses rencontres avec les gens de la Ville, avec les
gens de la Société immobilière du Canada pour leur présenter notre projet. Jusqu'à
présent, on a eu une très bonne réception de tout le monde. Parce que le nerf de la
guerre, c'est quand on présente un projet comme le nôtre naturellement, il faut, un, le
financer, mais la première question qu'on nous pose, c'est : où? Avez-vous un terrain
760 sécurisé? Et à partir de cet élément-là, on peut bâtir quelque chose. On peut compléter les
prévisions financières qui sont bâties dans le concret, en fait, à partir d'un lieu donné très
précis.

765 Alors, le fait que ce projet des Bassins du Nouveau Havre s'inscrive dans le temps,
qu'on ne soit pas, si on veut, dans l'obligation de faire une offre d'achat puis d'avoir le
financement tout réglé en 3 mois, ce qui est souvent le cas quand on essaie d'acheter un
bâtiment existant, le projet d'ensemble nous donne de l'espace, en fait nous donne le
temps et l'espace de pouvoir réaliser le projet.

770 En fait, c'est la combinaison idéale qu'on a de besoin. On a besoin d'un endroit et
des partenaires qui ont la patience de travailler avec nous et qui vont nous aider dans les
différentes étapes, parce que c'est quand même un projet d'envergure et qui ne se fait pas
du jour au lendemain.

775 Quelques éléments rapidement. On prévoit avoir dans la partie du rez-de-chaussée
des ateliers-boutiques parce que plusieurs, surtout chez les artisans, il y en a plusieurs qui
sont intéressés par le commerce au détail. Donc, de pouvoir travailler et avoir pignon sur
rue, ça devient intéressant non seulement pour l'artiste, mais je pense aussi pour animer
la communauté, animer le secteur.

780

785 Le bâtiment serait pourvu aussi d'une salle multifonctionnelle qui peut servir, de façon épisodique, soit comme galerie d'art ou plutôt comme exposition. On prévoit pouvoir louer cet emplacement pour des activités très diverses, donc d'en faire un lieu qui est assez animé. Et il y aura aussi, au rez-de-chaussée et au premier étage, des bureaux et commerces liés aux arts et à l'économie sociale. Donc, on prévoit vraiment une fonction là aussi complémentaire d'emploi pour le bâtiment.

790 Je passe rapidement sur les éléments de développement durable et aspects bioclimatiques. On souhaite...

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste à peu près une minute.

795 **M. ANDRÉ PARADIS :**

800 Très bien. Je vais vous faire ça vite. Sur les aspects développement durable et bioclimatiques, on souhaite pouvoir mettre en place un système géothermique, ce qui permettrait de réduire les coûts de chauffage et/ou de préclimatisation et donc de réduire les coûts pour les artistes. Il va falloir examiner la faisabilité technique et économique de cette composante, mais, pour nous, c'est un élément qui se trouve à être très intéressant, justement dans une vision à 20 ans et à 25 ans, de faire en sorte qu'on stabilise les coûts pour les artistes.

805 En conclusion, il y a deux éléments-clés, je l'ai mentionné un peu tout à l'heure, pour rendre un projet comme ça possible. Un, c'est d'avoir un terrain à un prix qui soit abordable puis qui prenne en compte l'objectif d'utilité publique du projet et sa vocation culturelle et sociale. On ne peut pas payer un prix du marché pour un terrain au centre-ville, le projet ne fonctionne pas. On a essayé ailleurs dans le Quartier des spectacles, c'est impossible. Les terrains sont trop chers.

815 Deuxièmement, il est important qu'on puisse avoir ce terrain réservé sur une période de temps de 24-36 mois, ce qui nous permet de compléter le montage financier. Donc, ça, c'est les deux éléments-clés pour nous dans les Bassins du Nouveau Havre qui nous permettraient d'enligner les premiers dominos les plus importants pour que le reste du projet se fasse en bonne et due forme.

LA PRÉSIDENTE :

820 Merci, Monsieur Paradis. Je vais vous poser des questions très, très terre à terre, c'est deux questions en une : c'est qu'en fait, j'ai suivi avec intérêt le dossier de la Cité des Artistes depuis à peu près sa création. Je n'en connais pas tous les tenants et aboutissants, mais je sais que la volonté de pouvoir offrir des aires de travail et de résidence dans des ateliers-résidences pour les artistes est très forte. Maintenant, le nerf

825 de la guerre est toujours au même endroit. Ça prend un budget pour être capable de réaliser ça.

Alors, j'ai fait un petit calcul bien simple. Une centaine d'ateliers-résidences, j'ai mis 1 000 pieds carrés, mais on pourrait en mettre 500, on cherche un ordre de grandeur...

830

M. ANDRÉ PARADIS :

25 M\$, si c'est votre question.

835

LA PRÉSIDENTE :

Alors, le montage financier, 25 M\$, vous connaissez le coût payé par la SIC pour l'achat du terrain, ça fait que c'est un prix plancher, j'imagine, qu'en est-il du montage financier?

840

M. ANDRÉ PARADIS :

On a un montage financier qui est assez détaillé, même très détaillé, où on connaît exactement nos coûts. Ça, ça a été travaillé au fil des ans et ajusté au fur et à mesure. Donc, on est en mesure aujourd'hui de pratiquement prédéterminer le coût des loyers en fonction des surfaces et avec, naturellement, un scénario d'aide financière. On a présenté le projet dernièrement au ministère de la Culture, on s'attend à une rencontre avec la ministre prochainement. Ils ont quand même été impressionnés par notre montage et le fait que ce n'est pas... L'avantage d'avoir atelier et résidence fait en sorte qu'il y a une partie du financement qui vient...

845

850

LA PRÉSIDENTE :

Mais moi, je veux quand même être très spécifique. Qui seraient vos bailleurs de fonds?

855

M. ANDRÉ PARADIS :

Les bailleurs de fonds? Bon, en termes de financement, bon, c'est un financement assez complexe à hauteur... il y a le ministère de la Culture qui rentre en ligne de compte, il y a un financement qui provient d'un fonds hypothécaire avec un capital patient, donc qui est de nouveaux outils financiers qu'on commence à voir au Québec, qui permet de ne pas rembourser de capital pendant 15 ans, mais de rembourser au bout de la quinzième année. Donc ça, ça nous permet de – et avec un taux d'intérêt qui est beaucoup plus faible. On a une enveloppe qu'on souhaite obtenir aussi en la partie habitation. Je ne peux pas tout vous dévoiler aujourd'hui les rencontres qui sont prévues parce qu'on ne peut pas vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué, mais pour l'instant, le montage se présente assez bien. Et de façon réaliste. Enfin, c'est ce qu'on nous a dit et c'est ce qu'on nous

860

865

870 envoie comme *feedback*. Donc, on est assez confiants qu'après 7 ans de travail, je pense
que la question des ateliers-résidences et du financement est prise un peu plus au sérieux
que ça ne l'était il y a quelques années.

LA PRÉSIDENTE :

875 Monsieur Jacobs?

M. PETER JACOBS, commissaire :

880 Un petit commentaire assez rapide. Nous avons fait la lecture de tous les
mémoires qui ont été déposés. Vous n'êtes pas parmi les seuls qui veut une place à terre.
Or, le site a quand même une capacité portante, et dans votre cas, pour les ateliers, une
Cité des Artistes, pignon sur rue, tout ce que vous voulez, est-ce que vous avez pensé un
peu où vous voulez bien vous situer sur le site?

885 **M. ANDRÉ PARADIS :**

Tout à fait. Enfin, dans les discussions qu'on a eues, dans la zone qui avait été
déterminée comme la zone commerciale...

890 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Commerciale.

895 **M. ANDRÉ PARADIS :**

... donc la partie ouest, la partie nord-ouest en fait.

M. PETER JACOBS, commissaire :

900 D'accord. Parfait.

M. ANDRÉ PARADIS :

905 Et qui convient parfaitement en termes d'éclairage aussi, de luminosité et de
hauteur. Dans nos prévisions, de toute façon, avant même de travailler sur le projet des
Bassins du Nouveau Havre, on prévoyait 25 mètres, 7 étages. En fait, une combinaison
puisque'il y a des ateliers étage simple et d'autres étage double, mais l'ensemble des
hauteurs et de la grandeur du site conviennent parfaitement pour les 100 unités en
question.

910

M. PETER JACOBS, commissaire :

Parfait. Merci.

915 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, si j'ai bien compris ce que vous proposez, c'est un bâtiment. À l'intérieur, il y aurait des usages mixtes ateliers-résidences, mais ce serait tout dans un même bâtiment.

920 **M. ANDRÉ PARADIS :**

Tout à fait.

925 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est-à-dire qu'il n'y aurait pas d'autres usages dans ce bâtiment-là.

M. ANDRÉ PARADIS :

930 Oui. En fait, il y a ateliers-résidences, ateliers-boutiques, bureaux et commerces associés au domaine des arts, de même que la salle multifonctionnelle. Tout ça serait dans le même bâtiment.

M. PETER JACOBS, commissaire :

935 Et à peu près à l'intérieur de l'enveloppe telle que proposée à l'heure actuelle par la SIC.

M. ANDRÉ PARADIS :

940 De l'enveloppe...?

M. PETER JACOBS, commissaire :

945 Volumétrie.

M. ANDRÉ PARADIS :

950 Oui, oui, tout à fait. Tout à fait. Ça rentre très bien sur le site.

LA PRÉSIDENTE :

955 Est-ce que vous avez considéré, parce qu'autour du site de la SIC, il y a quand même plusieurs bâtiments industriels dont la hauteur en étages est peut-être plus facile à utiliser pour la transformation en ateliers d'artistes. Est-ce que ça a été considéré, dans vos années de travail, de recycler un bâtiment comme ça qui serait peut-être facile à obtenir sur le marché?

M. ANDRÉ PARADIS :

960 Bien, c'est un peu ce que j'exprimais tout à l'heure. La difficulté de recycler un bâtiment, soyons très concrets et très terre à terre. S'il y a un bâtiment qui est à vendre, il faut faire une offre d'achat. On a habituellement de 3 mois, si on est chanceux 6 mois pour enligner tout le financement, sinon l'offre d'achat va à quelqu'un d'autre, O.K.? Et ça, c'est
965 le grand problème des ateliers existants d'artistes – comme la Grover, ça a été le cas de la Grover où ils avaient une mince possibilité d'acheter le bâtiment, mais ils avaient 4 mois pour faire un montage financier, ce qui est pratiquement impossible.

970 Donc, de partir d'un bâtiment neuf, d'un terrain neuf, avec une option d'achat qui est plus longue que la normale, c'est la solution. Enfin, pour nous, c'est la solution la plus idéale. C'est bien aussi de recycler des bâtiments, mais c'est tout le montage financier qui ne suit pas derrière. C'est ça qui est... si j'avais 25 M\$ dans le compte en banque de la Cité des Artistes, oui, ce serait facile. Mais comme ce n'est pas le cas, c'est toujours – il faut voir un bâtiment à la fois, faire le montage financier pour ce bâtiment et c'est le temps
975 qui nous manque, en fait. Donc, des bâtiments existants, je ne dis pas que c'est impossible, mais c'est beaucoup plus difficile que la proposition de s'intégrer dans un projet comme celui des Bassins du Nouveau Havre.

LA PRÉSIDENTE :

980 Merci beaucoup, Monsieur Paradis.

M. ANDRÉ PARADIS :

985 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

990 J'invite maintenant monsieur Vincent Perez. Bonsoir, Monsieur Perez.

M. VINCENT PEREZ :

Madame la présidente, bonsoir. Monsieur le commissaire, bonsoir. Je me présente aujourd'hui comme représentant de la coalition de la Petite-Bourgogne. C'est la table de

995 quartier de la Petite-Bourgogne, justement. C'est un organisme à but non lucratif qui existe officiellement depuis 1994. Le membership comprend à peu près tous les groupes communautaires de la Petite-Bourgogne, les institutions qui y travaillent et les résidants.

1000 Nous travaillons principalement pour améliorer les conditions de vie de nos résidants et les actions que la Coalition mène sont à travers différents comités d'action. Particulièrement ce qui va toucher le sujet aujourd'hui, c'est notre comité de « tri postal » qui est composé par des organismes en habitation et autant du quartier de la Petite-Bourgogne comme de Pointe-Saint-Charles, Saint-Henri et d'autres organismes qui interviennent dans le secteur du Sud-Ouest.

1005 Depuis à peu près le moment que Postes Canada a remis en vente le terrain du 1500, Ottawa, c'est-à-dire dans l'année 2002, je pense, environ, que la Coalition a commencé à réfléchir sur la possibilité d'utiliser cette opportunité pour satisfaire certaines nécessités identifiées dans le quartier.

1010 Alors, avec nos partenaires, notamment RESO et Bâtir son quartier, on avait développé un concept qui permettait d'utiliser le secteur pour satisfaire autant les besoins en emplois qu'en habitation pour les résidants actuels du Sud-Ouest – la Petite-Bourgogne, évidemment – et ce concept, ça touchait un peu le rappel historique du site, notamment les bassins, l'implantation d'un secteur de création d'emplois via le récréotourisme, une mixité de tenures en résidentiel, c'est-à-dire autant de logements communautaires sociaux, que de logements abordables. Évidemment, on prévoyait un pourcentage important d'unités familiales parce que pour Montréal même, les unités qui se construisent actuellement, et quand je dis « familiales », c'est 3 chambres à coucher et plus, et c'est très restreint et pour la Petite-Bourgogne, c'est particulièrement important parce qu'on a beaucoup de familles encore à la Petite-Bourgogne qui ont 4, 5, jusqu'à 10 enfants. Alors, c'est un besoin criant dans notre secteur.

1025 Maintenant, comme j'ai laissé entendre, pour analyser le projet de la SIC, pour nous, c'était important de voir qu'est-ce que nous, on avait avancé, nos préoccupations, les préoccupations exprimées par la population. Soit dit en passant, le concept, nous, on l'avait testé auprès de la population à différentes reprises par des assemblées publiques. On a fait le tour à peu près de toutes les instances possibles, les élus autant municipaux, provinciaux, la Chambre de commerce, et on avait eu certaines indications comme quoi il fallait corriger certains aspects. Mais de façon générale, le projet était très bien accueilli. Notre concept.

1035 Maintenant, quand on regarde le concept de la Société immobilière du Canada, nous, on est assez satisfaits parce que, comme je viens d'indiquer, les principaux objectifs que nous on prévoyait pour le site, on les retrouve encore. C'est intéressant, la mixité des fonctions du projet, l'habitation, l'emploi, les parcs. C'est particulièrement intéressant le pourcentage d'espaces verts, d'espaces récréatifs qu'on retrouve, surtout si on voit la vocation, si on veut, famille, c'est intéressant pour nous.

1040 Aussi, tel que présenté, le plan, ça permet – c'est un bon premier pas pour relier le nord du quartier de la Petite-Bourgogne au sud du quartier, qui était bloqué complètement dans ce secteur. Actuellement, ça serait plus facile avec ce projet que la population actuelle puisse avoir accès facilement aux berges du canal de Lachine, chose qui est relativement difficile actuellement.

1045 On a certains petits hics quand même. On est content du rappel des bassins, mais pour les bassins 1 et 2, particulièrement, on trouve que la disposition, tels qu'ils sont faits, ça privatise à peu près de façon complète un tiers du terrain. Ça fait une sorte de château fort entouré de douves partout où la population ne peut pas nécessairement ou n'aura pas
1050 tendance à traverser. Pour nous, ça, c'est une limitation qu'on présume qui pourrait être corrigée.

D'une autre part, on avait dans notre projet une grande proportion de logement social et communautaire. À un moment donné, juste avant que la SIC se porte acquéreur
1055 du site, il y avait un autre promoteur avec qui on avait travaillé et on envisageait que c'était possible d'obtenir à peu près 25 % de logement communautaire et social sur le site. C'est, je pense, une des raisons pourquoi ce promoteur n'a pas pu maintenir sa première offre et a réduit les coûts, ce qui a permis à la SIC d'exercer son droit de premier refus puis se porter acquéreur. Alors, actuellement, nous, on insiste beaucoup pour que ce qu'on
1060 envisageait comme proportion de logement communautaire et social, la SIC fasse un effort pour le maintenir.

D'autant plus que pour l'autre partie, ce qu'on appelle le logement abordable et les autres, on calcule qu'environ moins de 30 % de la population actuelle du Sud-Ouest
1065 pourrait bénéficier de l'accès à tout ce qui est logement abordable ou autre, étant donné la composition des revenus.

Évidemment – et ça je l'avais déjà dit l'autre fois quand je me suis présenté – on aimerait bien que dès la première phase de construction, le logement communautaire et social soit déjà inclus. Et on pense que maintenant, avec la conjoncture économique, c'est
1070 d'autant plus intéressant, on prévoit que ça va durer, et la construction en général, c'est un bon moteur économique, donc ça pourrait être intéressant d'investir rapidement là-dedans.

Aussi, comme d'autres, on se pose la question sur la densité actuelle proposée et les hauteurs proposées vis-à-vis une vocation familiale. On est conscients quand même
1075 qu'on est à Montréal dans une ville et on ne peut pas s'attendre d'avoir une ville de banlieue à l'intérieur de... à côté du centre-ville. Ça serait très, très, très intéressant d'avoir des petits duplex, mais ça va être difficile.

1080 Par contre, on insisterait beaucoup pour que tous les espaces verts ou bleus
présentés par le projet soient aménagés déjà, dès les premiers moments, en fonction de la
fonction famille; c'est-à-dire d'un, qu'ils soient équipés, et d'un autre, qu'ils soient
sécuritaires. On parle quand même de terrains ou d'endroits qui sont proches du Canal de
1085 Lachine; il y a de l'eau, des enfants qui courent, il y a un risque qu'il faut prévoir d'ores et
déjà.

Aussi, il faudrait réfléchir rapidement à l'apaisement de la circulation. Prenez juste
à côté de l'entrée que prennent beaucoup de citoyens de la Rive-Sud pour s'en aller, déjà
il est difficile, le trafic. Si la rue Basin peut permettre de s'aligner vers le pont des
1090 Seigneurs puis le pont Victoria, on pourrait avoir des surprises désagréables dans le
secteur.

On salue très fortement la volonté qu'a manifestée la SIC de créer des espaces
pour les services de proximité, et notamment lorsqu'on parle de commerces et même, on
1095 dirait, c'est très nécessaire aussi les CPE ou d'autres espaces pour les cliniques
communautaires. De toute façon, on va attirer plus de 2 000 personnes, bien, peut-être
2 000 familles dans le secteur, c'est des éléments qui sont vraiment importants.

Pour nous, aussi, c'est important qu'en réfléchissant sur les services de proximité
1100 qui vont se développer ou qui vont être pensés, la population actuelle du quartier soit
consultée d'une ou d'une autre façon. Parce que, ce que nous dit l'histoire du
développement jusqu'à date, la plupart des services qui sont développés sur la rue Notre-
Dame répondent à une nouvelle population qui n'est pas la traditionnelle. C'est plus la
population qui arrive vers — à ce moment, je pourrais dire les condominiums qui se sont
1105 développés proches du Marché Atwater dans ce coin — et la plupart des services qui sont
développés, c'est en fonction de ces familles-là et non pas des familles qui sont résidants
et qui restent là, qui se retrouvent de moins en moins desservies par des commerces.

Un autre aspect que nous on avait souligné comme possibilité dans notre concept,
1110 c'était la création d'emplois. Encore là, on est très contents que cet aspect de
développement du site soit tenu en compte et on aimerait voir un peu plus d'effort quand
même parce que dans le premier concept que nous on avait envisagé, on pensait qu'on
pouvait créer suffisamment d'emplois, 900 emplois à peu près qu'on calculait d'après les
surfaces qu'on destinait, et selon les surfaces actuelles, on calcule que ce ne sera pas
1115 plus que 300 emplois, si on exclut les résidences-ateliers qui quand même c'est des
emplois pour les mêmes personnes. Néanmoins, on est assez contents que cet aspect de
développement que nous on envisageait pour le site soit retenu.

Il y a les préoccupations qui, pour nous, sont importantes et qui devraient être
1120 tenues en compte selon nous...

LA PRÉSIDENTE :

Il vous reste une minute.

1125

M. VINCENT PEREZ :

Il me reste seulement une minute aussi. C'est la partie pendant les travaux, s'assurer que la circulation ne va pas nuire à la qualité de vie des gens du secteur. Il faut tenir compte qu'il y a des possibilités de chantier à Griffintown, tri postal au 1500, Ottawa, la Nordelec, peut-être l'autoroute Bonaventure, l'échangeur Turcot... le secteur va être vraiment en chantier pendant 10 ans. Alors, on aimerait qu'il soit tenu en compte de tout l'ensemble des problématiques et non pas juste le développement du tri postal.

1130

Finalement, nous pensons que ce projet va permettre de répondre aux besoins de plusieurs centaines de ménages – au moins 400 – qui sont aux prises avec une situation économique précaire. On trouve très intéressant la cohabitation entre l'habitation, l'emploi et le loisir. On trouve que l'idée de travailler avec RESO pour le développement du secteur emploi, ça va permettre de travailler avec l'économie sociale, ce qui pour nous est un aspect important. Et aussi, on aime bien le projet parce que quand même il remet en valeur le passé industriel du secteur. Le mémoire fait plus de détails et il a été déjà déposé la semaine passée.

1135

1140

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, Monsieur Perez. On comprend que vous êtes partie prenante au projet depuis 2002. Donc, vous l'avez vu évoluer dans ses diverses formes. Vous faites plusieurs propositions de bonification. Il y a quelque chose qui a attiré mon attention dans ce que vous avez dit parce que ça répond à une des préoccupations qui a été véhiculée dans les outils de planification, c'est d'augmenter l'accessibilité pour les résidants du Sud-Ouest au Canal. Puis j'avoue que j'ai de la difficulté à comprendre qu'est-ce que vous voulez dire quand vous dites que pour les gens qui sont au nord de la rue Notre-Dame, ça va permettre d'augmenter l'accessibilité.

1145

1150

M. VINCENT PEREZ :

Le seul fait qu'on va créer, par exemple, dans le secteur, le Centre-Ouest, un secteur que c'est plus, je pense, pensé pour communautaire et social, c'est moins intimidant pour les résidants actuels, le fait de traverser le secteur. Si on regarde actuellement le bord du Canal de Lachine, ce n'est que des condominiums assez huppés, si on veut. Les gens, ils ont comme une barrière psychologique. Ils n'osent pas s'approcher. Alors, le seul fait qu'il y ait des logements communautaires et sociaux, ça va permettre aux gens de se sentir plus à l'aise de traverser puis de profiter des bienfaits du Canal.

1155

1160

1165

LA PRÉSIDENTE :

1170 Je vais vous poser la même question que j'ai posée à monsieur Paradis de la Cité des Artistes, et notamment pour les entreprises d'économie sociale; pourquoi ne pas profiter du fait qu'il y a une superficie en pieds carrés de plancher de disponible assez importante au voisinage du site pour implanter ces entreprises-là? Pourquoi est-ce que ça prend un nouveau projet pour faire ces éléments-là qui, normalement, ont besoin juste de superficie de plancher?

1175 **M. VINCENT PEREZ :**

1180 Oui. Je ne suis pas un expert en économie sociale quand même, mais je peux essayer une réponse. C'est qu'il y a une affaire de coûts et d'opportunité. Les coûts qui pourraient signifier de réaménager des locaux, des fois c'est beaucoup plus cher que tout simplement construire à nouveau. J'ai un exemple : par exemple, juste à côté de notre bureau, il y a les anciens Bains Hushion où ça coûterait beaucoup moins cher de démolir le bâtiment et refaire – on avait un projet pour installer un organisme d'insertion pour les jeunes – ça coûterait beaucoup moins cher de démolir et construire à nouveau que faire ce qui est demandé actuellement, de conserver certains aspects patrimoniaux et donc...

1185

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Jacobs.

1190 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Vous avez parlé des services de disponibles le long de la rue Notre-Dame, que vous avez caractérisés comme étant pas particulièrement orientés aux besoins des résidants du quartier.

1195

M. VINCENT PEREZ :

Oui.

1200 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Pourriez-vous nous donner quelques exemples et, ensuite, enchaîner avec les genres de services qui vous semblent essentiels pour que ce projet, et d'autres, peut-être, soit réellement à l'attente des résidants du quartier?

1205

M. VINCENT PEREZ :

Oui. Si on se situe, mettons, dans l'angle Notre-Dame/Atwater vers l'est, avant c'était des petits restaurants de quartier. Actuellement, c'est des petits restaurants très

1210 intéressants, très beaux, mais qui ne sont pas accessibles pour la population, une grande
partie de la population. Il faut tenir compte que la Petite-Bourgogne, à peu près 40 % de la
population vit dans le logement communautaire ou social, avec une forte proportion, on a
le parc de HLM le plus grand au Canada. 30 % de notre parc d'habitations. Ces gens-là,
ils ne peuvent pas utiliser ces restaurants. Ça, je le mets avec un petit grain de sel. Même,
1215 par exemple, l'arrivée d'un Super C dans ce coin-là ne dessert pas, par exemple, la
population plus de ce secteur ici, surtout si on tient compte que le transport en commun,
c'est à chaque demi-heure, ou environ, et que les familles n'ont pas nécessairement de
voiture pour se déplacer. Alors, ça, ça a été développé en fonction des nouveaux
résidents. C'est un exemple.

1220
Et donc, on pense que sur le site, s'il peut y avoir des épiceries communautaires,
par exemple, sur le modèle justement de l'économie sociale, ça pourrait être une façon
intéressante d'amener et de l'emploi pour la population, et les services que la population
peut avoir besoin.

1225 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Perez.

1230 **M. VINCENT PEREZ :**

C'est moi qui vous remercie.

1235 **LA PRÉSIDENTE :**

Nous allons prendre 5 minutes de pause pour pouvoir se réchauffer un peu et puis
on reprend à 8 h 30.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

1240

REPRISE DE LA SÉANCE

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, sans plus tarder, nous allons appeler notre prochain intervenant qui est
monsieur Manuel Johnson du POPIR. Ah, j'ai dit Manuel Johnson? Je me suis trompée de
journée. Ça serait plutôt madame Hélène Dansereau. Excusez-moi, Madame. Bonsoir.

1250

Mme HÉLÈNE DANSEREAU :

Bonsoir. J'ai déposé un mémoire que j'avais pensé lire, mais je vois que c'est tellement plus intéressant quand les gens parlent dans leurs propres mots à mesure.

1255

Je suis une résidante de Griffintown depuis à peu près 11 ans. En fait, j'ai été résidante de Griffintown pendant 10 ans, puis maintenant je suis juste de l'autre côté de la rue, de la limite, mais je me considère encore comme une résidante du quartier parce que c'est le quartier où je vis, où je fais mes courses, où je fonctionne. Je suis venue assister aux soirées d'information. J'ai trouvé que c'est un très beau projet. J'ai été particulièrement intéressée par la remise en valeur des 4 bassins, le fait que ça fait des ouvertures sur le Canal qui a l'air d'avoir beaucoup de verdure. Je souhaite ardemment que les arbres qui étaient sur la maquette vont être là dans la réalité. Qu'il va y avoir non pas juste des jardins, mais des arbres.

1260

1265

J'admire aussi la place faite aux groupes communautaires, à la famille, aux artistes. J'ai un seul problème avec le projet et c'est le même que la plupart des gens : c'est la hauteur, la densité, mais particulièrement la hauteur des 3 tours de 60 mètres qui sont prévues au côté est du projet. Je voudrais vous demander le plus sérieusement possible, avec la plus grande insistance possible, de diminuer ces tours-là au moins à 44 mètres et même idéalement à 25.

1270

Je comprends les contraintes économiques du projet, je sais que la décontamination va coûter cher, que dégager les bassins va coûter cher, que le terrain a été payé un certain prix, mais j'ai cru comprendre, et j'ai une grande impression depuis un an dans Griffintown, que la Ville de Montréal, l'administration, met beaucoup de pression pour qu'il y ait de la densité à Griffintown. C'est compréhensible, c'est un quartier qui va coûter cher à revaloriser, mais je trouve que l'insistance sur la densité est exagérée. Je trouve qu'on en met trop lourd sur les épaules de Griffintown et particulièrement pour ce projet-ci, ces 3 tours-là me semblent endommager la qualité de l'ensemble.

1275

1280

C'est un quartier de 3 étages. On ne peut pas maintenir ça, mais quand je regarde la Ville de Montréal à la grandeur, elle est couverte de quartiers résidentiels d'une bonne densité qui ont 2, 3, 4 étages à la grandeur de la ville. Pourquoi est-ce qu'à Griffintown, il faut qu'on ait 15 étages? C'est certain que c'est un quartier qui va coûter à revaloriser et qui est au pied du centre-ville. Alors, oui, 25 mètres ça a de l'allure, il faut aller dans le 6, 7, 8 étages pour rentabiliser la chose. On le comprend, on l'accepte. Mais plus que ça, je trouve ça trop.

1285

C'est vrai aussi que ça va être un quartier mixte et pas seulement résidentiel, mais je trouve que l'expression d'échelle humaine est galvaudée, est utilisée comme excuse dans beaucoup – pas dans ce projet-ci, peut-être, on l'a beaucoup entendue pour le projet Devimco dans le quartier – on parle d'échelle humaine et on présente des projets qui diminuent beaucoup l'échelle humaine.

1290

1295

1300 C'est un quartier historique à Griffintown qui a une grande qualité atmosphérique à laquelle on tient beaucoup et je trouve que les hauteurs, toutes les surhauteurs qui sont acceptées enlèvent à cette qualité-là de manière tangible, enlèvent une qualité qui ne reviendra jamais. On a tous besoin d'un espace humain respirable, vivable. Et plus la vie moderne s'accélère, plus on en a besoin. Oui, les gens fuient vers la banlieue, mais ce n'est pas des tours d'habitation carrées qui vont nous donner envie de rester en ville, au contraire.

1305 Moi, je fais partie d'un groupe communautaire du quartier, le Comité pour le sain redéveloppement de Griffintown. Je parle ici en mon nom ce soir, mais avec ce comité-là, je me suis beaucoup impliquée dans tout ce qui se passe dans le quartier depuis un an – et je suis en train de perdre le fil de ce que je disais...

1310 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, vous parliez du comité, donc des travaux que vous aviez faits avec le comité, que ça vous a amenée certainement à penser au paysage urbain, la nouvelle façon de redévelopper la ville dans le secteur de Griffintown et aux environs?

1315 **Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

1320 Tout à fait. Je trouve que ce projet-ci est un très beau projet, mais je voudrais sincèrement et sérieusement vous demander de considérer de diminuer la hauteur des 3 tours proposées. Je vais jeter un coup d'œil rapide sur mon texte pour voir s'il y a quelque chose que j'oublie.

LA PRÉSIDENTE :

1325 Pas vraiment. C'était vraiment le point essentiel de votre mémoire, c'était : les 3 tours à 60 mètres, c'est trop. Si je vous disais hypothétiquement, vous avez fait état dans votre mémoire que vous comprenez les contraintes économiques, vous avez dû entendre parler dans le projet de Griffintown, bon, les coûts de redéveloppement, et cetera, moi ce que j'ai cru comprendre, mais je peux faire un petit peu erreur, mais mettons pour les fins de l'expérience, la SIC nous a dit : « On va céder plus que le minimum requis en termes d'espaces publics, donc on va mettre en valeur les bassins pour en faire des aires de jeux ou des espaces ouverts et puisqu'on fait ça, bien, l'espace au sol qu'on ne développe pas, par exemple, en 4 ou 8 étages, on va faire 3 tours. »

1335 Ça fait que dans le fond, ma question que je pose un petit peu mal, là, c'est si on disait : bien, les tours, mettons, on recommande 44 mètres, ça voudrait peut-être dire qu'il y aurait un bassin, par exemple, qu'on ne pourrait pas mettre en espace public. Donc, pour avoir le même nombre d'unités de logement ou de superficie de plancher construite sur le site, si les 3 tours ne sont pas là, bien ça fait plus de bâtiments. Comment vous réagissez à ça?

1340

Mme HÉLÈNE DANSEREAU :

1345 L'impression que j'ai eue pendant les soirées d'information, c'est que le maximum d'unités qui est exigé, c'est pas une exigence qui provient seulement de la SIC. J'ai eu l'impression qu'il y avait une pression de la part de la Ville de Montréal pour cette densité-là et j'ai du mal à croire que même si les tours diminuaient à 44 mètres et qu'il n'y avait pas d'autres habitations ajoutées ailleurs pour compenser, que le projet ne serait pas quand même financièrement viable.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est une très bonne réponse, Madame Dansereau.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1355 C'est une très bien bonne réponse, Madame Dansereau.

LA PRÉSIDENTE :

1360 Là, vous êtes plus vite que nous, là. Il va falloir qu'on pédale pour en trouver une autre bonne question comme ça. Vous avez tellement des bonnes réponses.

Mme HÉLÈNE DANSEREAU :

1365 Mais c'est que j'ai vraiment l'impression et c'est à la fois, je veux profiter un peu ce soir pour envoyer le message à l'administration de la Ville, ce n'est peut-être pas l'endroit, mais il y a une insistance de densité qui est très poussée, qui est, d'après moi, exagérée pour Griffintown, pour sa revalorisation et c'est une insistance qui risque d'endommager les qualités qu'il est possible de garder en redéveloppant le quartier, les qualités dont monsieur Bumbaru parlait, dont tous les organismes de patrimoine parlent, dont tous les architectes et les urbanistes qui sont amoureux du quartier parlent.

1375 Une des choses que le projet Griffintown de Devimco a amenée dans le paysage, c'est que pour un quartier dont beaucoup de gens ignoraient la situation, les amoureux du quartier sont sortis des murs avec ça. Il y a plein de gens qui adorent ce quartier-là, qui trouvent que c'est un quartier de promeneurs, qui a un potentiel extraordinaire, culturel et touristique le long de l'axe du Canal de Lachine, entre le Vieux-Montréal et le Marché Atwater. Il y a un quartier industriel qui a été réhabilité juste avant le Marché Atwater dans la Petite-Bourgogne le long du Canal, qui est très beau, qui a réussi à réutiliser des bâtiments industriels de façon brillante. J'aimerais qu'on s'en inspire. J'aimerais qu'on essaie de garder une densité nécessaire, mais un excès de densité va faire le contraire de ce qu'on souhaite. Ça va faire fuir les gens.

1380

1385 On est plusieurs dans le quartier qui nous sommes dit, avec toutes ces histoires-
là : si ça continue comme ça, si la Ville de Montréal continue à essayer d'exagérer la
densité dans le quartier, à être prête à exproprier des gens qui y sont... on va s'en aller.
On va faire comme les autres, on va y aller dans la banlieue. On n'en veut pas des
grosses tours carrées impersonnelles.

1390 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

J'entends avec intérêt.

1395 **Mme HÉLÈNE DANSEREAU :**

C'est tout.

LA PRÉSIDENTE :

1400 Merci, Madame Dansereau.

Mme HÉLÈNE DANSEREAU :

Merci.

1405

LA PRÉSIDENTE :

1410 J'inviterais maintenant messieurs Gilles Maillé et Jean Cournoyer du syndicat des
copropriétaires des Lofts Redpath. Alors, pour ne pas les nommer, c'est l'Association des
copropriétaires des Lofts Redpath qui nous a déposé un mémoire comme celui-là.
Inquiétez-vous pas, il y a une quinzaine d'annexes, ça fait que le mémoire est plus court.

M. JEAN COURNOYER :

1415 Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

1420 Et puis il va être déposé sur le site Internet de l'Office dès demain.

M. JEAN COURNOYER :

Oui. Il a l'air épais, mais il n'est pas si épais que ça, finalement.

1425 **LA PRÉSIDENTE :**

Moi, je dirais plutôt volumineux. Mais la parole est à vous.

M. JEAN COURNOYER :

1430

Il est peut-être épais aussi, mais ça dépend du point de vue.

M. PETER JACOBS, commissaire :

1435

Votre texte a été reçu au sein de l'Université de Montréal comme une proposition de doctorat.

M. JEAN COURNOYER :

1440

Remarquez que celui qui l'a écrit, ce n'est pas moi, puis je demeure un maître. L'idée générale derrière notre mémoire, ce n'est pas d'être en désaccord du tout avec le fait qu'on développe le site de l'ancien centre de tri de Postes Canada. Qu'on change la vocation, non plus, on est dans un site industriel, mais qu'on devienne un site résidentiel et commercial, je pense que ça va de soi, compte tenu des circonstances historiques qui nous animent.

1445

Ce que nous avons voulu faire, cependant, c'est de rappeler à la Ville de Montréal que lorsqu'elle fait des études sur un site particulier, que ce soit l'arrondissement du Sud-Ouest ou la Ville de Montréal proprement dite, que des experts sont appelés et qui sont payés pour faire des recommandations à la Ville, qu'une fois qu'elle adopte ces règlements-là, qu'elle ne doit pas soudainement, à la première demande, changer d'idée puis dire : « Maintenant, on modifie le cadre dans lequel nous avons établi le développement de cet environnement. »

1450

Ce que je veux dire par là, c'est que moi, personnellement, j'ai acheté dans le Redpath, alors que c'était des ruines. C'était tout simplement à terre. Et on m'a demandé d'investir dedans en fonction d'un plan de développement qui était non seulement du côté de la rive sud, mais du côté de la rive nord également.

1455

On est, nous, chez nous, dans les Lofts Redpath, des investisseurs qui avons décidé de finir notre vie là-dedans. Quand on l'a fait, on a acheté dans un domaine qui n'existait pas. Et c'est devenu ce que c'est aujourd'hui, un modèle pour nos architectes. Le loft Redpath a été primé par je ne sais combien d'instances qui disent : « Voici une façon de refaire un environnement, de recycler un édifice ou un ensemble d'édifices qui sont de valeur patrimoniale. »

1460

1465

Nous avons à peu près la même chose en face du côté sud au poste de tri. La grande erreur du poste de tri, c'est que lorsque Postes Canada ou le ministère des Postes a décidé de s'installer là, les préoccupations du monde n'étaient pas celles d'aujourd'hui. On se foutait pas mal de ce que c'était. On détruisait tout avec des bulldozers, puis on remplissait les bassins. On a fait ça pour Postes Canada parce que c'était à une époque où les gens ne s'en préoccupaient point.

1470

1475 Mais, de plus en plus, aujourd'hui, à cause de notre conscience collective, on veut
reparticiper, refaire et s'inspirer de l'histoire pour qu'on refasse les environnements qui
sont susceptibles d'être habités par des gens.

1480 Moi, je n'ai pas écrit le mémoire. Mon ami Maillé l'a écrit. C'est lui qui va répondre à
vos questions parce que toute la technique, je ne connais rien là-dedans.

LA PRÉSIDENTE :

Mais c'est vous qui avez fondé l'Association des amis du canal?

1485 **M. JEAN COURNOYER :**

1490 Sûrement, mais ça, c'est parce que dans le fond, la crainte que j'éprouve,
Madame, c'est celle de voir ce que j'appelais quand j'étais maire d'une municipalité de
l'île, du *spot zoning*. C'est que vous avez un plan d'ensemble, puis lorsque le plan
d'ensemble ne fait pas l'affaire d'un promoteur, vous changez votre plan d'ensemble. Vous
changez le règlement de zonage parce qu'un tel veut construire telle chose. Mais les
voisins, les voisins qui sont propriétaires de la face de l'autre en face, ces gens-là ont
toujours quelque chose à dire dans les petites municipalités.

1495 À Dollard-des-Ormeaux, vous ne pouviez pas changer le règlement de zonage
sans un référendum, un référendum de ceux qui étaient affectés par la modification au
zonage. À Montréal, les choses sont un peu différentes et je conçois qu'elles soient
différentes. Ce que je veux dire, c'est que vous avez remplacé le vote. Vous êtes des gens
qui non seulement avez l'obligation de soupeser les avantages et les inconvénients d'un
1500 projet qui est proposé par des gens sérieux – la Société immobilière du Canada, c'est
quand même pas des pourris, c'est des gens qui savent ou qui ont une conscience, qui
veulent rentabiliser un centre. Ce que moi, je veux dire, c'est que nous n'avons pas de
référendum et nous n'avons pas l'intention d'en demander non plus.

1505 Vous êtes ceux qui remplacez l'opinion publique de ceux qui sont affectés par des
projets. Et c'est dans ce sens-là que nous nous présentons devant vous en disant :
« Écoute, nous avons agi, nous, du côté des Redpath, en conformité avec un plan de la
Ville. Pas un plan de la Ville de Toronto, un plan de la Ville de Montréal. Nous nous
sommes conformés à ça. » Dans l'édifice EF, nous n'avons pas eu la permission de
1510 construire un étage de plus qui l'aurait rentabilisé, sauf que la Ville de Montréal ne voulait
pas que nous fassions un étage de plus. Nous avons donc été obligés, par la Ville de
Montréal, la même ville qu'aujourd'hui, à respecter un plan d'ensemble. Nous l'avons
respecté et nous nous attendons que ceux qui sont en face de chez nous respectent le
même plan d'ensemble.

1515

M. GILLES MAILLÉ :

1520 Donc, après une telle introduction, qu'est-ce que je peux vraiment ajouter? Écoutez, on va faire ce soir le survol, en fait, c'est la suite des commentaires qui ont été adressés lors des audiences. On a essayé de documenter avec des images et un peu plus, finalement, d'analyse, les impacts. Il y a eu beaucoup de propos concernant la qualité de vie et finalement la convivialité des espaces. On a parlé de densité, on a parlé de hauteur. Et comme le disait monsieur Cournoyer, la notion de cadre réglementaire et tout ce qui s'appelle lignes directrices, on peut parler aujourd'hui finalement d'une vision
1525 sur une nouvelle réglementation pour admettre éventuellement le projet, mais on ne peut pas faire table rase de tout ce qui a été développé et finalement investi en termes de réflexion, en termes de recherches pour se donner une ville cohérente dans son développement et dans son organisation environnementale et urbaine.

1530 Or, là-dessus, je vais débiter. Il y a une partie au début que je vais escamoter parce que je pense qu'on peut aller plus rapidement à la conclusion. Donc, je vais vous montrer quelques images et, dans le fond, c'est une image inspirée de départ qui parle du présent, qui parle évidemment du passé et finalement qui doit parler du futur. Et on doit nécessairement intégrer l'ensemble de ces paramètres-là pour arriver à se donner, je
1535 pense, finalement, un environnement de qualité. Donc, la notion des vrais enjeux est une question qu'on doit adresser, qui a été, je pense, assez bien documentée.

Je dois dès le départ, je pense, féliciter tous ceux et celles et les organismes qui se sont investis, qui se sont présentés à la commission pour faire état de leur opinion. Je
1540 pense que c'est une nécessité pour faire avancer le débat et nous permettre, je pense, comme société, d'avoir le juste propos et s'assurer que l'on n'a pas seulement un côté de la médaille, mais au moins les deux faces.

1545 Alors, très rapidement — je vais sauter les constats parce que dans le fond, on y revient à la fin. J'avais une partie de la réglementation en référence, qui est la réglementation actuelle d'ailleurs et ça, peut-être faire aussi un commentaire à l'effet qu'on a tendance à comparer avec plein de lignes directrices ou un plan directeur ou un plan d'urbanisme, mais il reste qu'il y a un élément qui reste, a force de loi, qui est encore la réglementation actuelle de l'arrondissement Sud-Ouest. Et dans les circonstances, ce qui
1550 est important d'évaluer pour être capable, je pense, de bien juger les impacts de ce projet-là, du projet proposé, c'est de l'évaluer par rapport à des paramètres de qualité qui sont déjà établis.

1555 Donc, ce qu'on veut connaître, c'est l'écart entre ce qu'on s'est donné jusqu'à présent comme règlement et ce que le projet, finalement, va imposer, compte tenu de certaines conditions particulières. Entre autres, on insiste sur le volet éolien, le volet ensoleillement et finalement les points de vue qui doivent être conservés.

1560 Il y a toutes les subtilités qu'on peut retrouver à l'intérieur de la réglementation qui
1565 parle de – finalement, la section 5 – quand on a un bâtiment qui dépasse 23 mètres ou, à
la section 6, quand on parle de surhauteur. La question est simple. Je pense que tous les
bâtiments, qu'ils soient de 40 mètres ou 60 mètres ou de 25 mètres créent un phénomène
de surhauteur par rapport à la condition existante et par rapport à leur environnement
direct. C'était facile à voir au niveau de la maquette, c'était clairement visible. Donc, du
moment où on peut dès le départ mesurer une forme d'écart de cet ordre-là, il faut, je
pense, être assez objectif et rigoureux dans la réflexion pour valider les impacts au niveau
de la qualité de la vie, de la qualité de l'environnement que toutes ces conditions-là
peuvent générer.

1570 Donc, je passe directement au-dessus. Je fais simplement passer dans la section 6
de la réglementation qui parle des orientations ou des vues cadrées. On a aussi des
conditions particulières au niveau des cônes visuels et, finalement, on va vous parler...
peut-être une partie du commentaire qu'on avait fait lors des premières audiences, sur la
question de l'ensoleillement et la qualité de vie.

1575 Alors, ce qu'on a fait, c'est qu'on a fait quelques essais en faisant des simulations
au mieux que l'on pouvait, compte tenu de l'information que l'on avait. Ça reste finalement
à préciser, puis je pense que le proposant aura à faire des validations de son propre chef
et valider ou vérifier si notre appréciation est juste ou non, mais je pense qu'on est assez
1580 près de la réalité.

1585 Donc, on a fait un petit test en fonction de l'implantation et les hauteurs proposées
et ce que l'on a essayé d'établir, c'est à partir finalement d'une période où à midi, si le
soleil est à midi, à quel moment on se retrouve avec des zones qui sont pratiquement
complètement ombragées à l'intérieur des cours intérieures qui sont proposées. On avait
mentionné qu'il y avait une zone particulière qui était la zone réservée justement aux
logements qui sont associés à des familles, associés à des budgets plus modiques et ce
qui est assez curieux, c'est qu'on se rend compte, entre le 30 octobre et le 19 février, que
ces cours-là, même avec un soleil au zénith à midi, ne disposeront pas d'éclairage direct.

1590 Or, on voit la condition à la fin, au 19 février, et on va voir un peu finalement une
simulation – ça devrait fonctionner – donc, on voit les journées se défiler et on voit aussi
que les cours intérieures demeurent pratiquement dans l'ombre pendant une période de
temps substantielle, on parle du 30 octobre au 19 février. Ça, c'est pour une situation où
1595 on est directement au soleil.

1600 On a élargi un petit peu la réflexion en se disant, on veut accueillir des familles, on
veut un environnement convivial. Or, si on prenait le soleil à 15 h, en supposant que les
enfants reviennent de l'école, ils sont susceptibles, j'imagine, d'aller jouer avant – comme
en tout cas les miens l'ont fait – jouer entre le retour des classes et le souper et on a
essayé de vérifier quelle période de temps finalement on se retrouvait à nouveau dans
l'ombrage pour les cours qui sont réservées.

1605 Alors, on se rend compte qu'entre le 13 septembre et le 23 mars, ces mêmes
cours-là, si on parle d'un soleil à partir de 15 h l'après-midi, vont rester dans l'ombre.
Donc, on voit un peu l'étalement des ombres et les journées se défiler. Et on constate que
les cours intérieures restent dans l'ombre.

1610 Alors c'est sûr que quand on constate une condition comme celle-là, on interroge
beaucoup la qualité de vie et l'environnement que l'on souhaite créer et que l'on prétend
arriver à donner avec finalement une très, très haute densité.

1615 Alors, on a une autre image ici qui fait référence aussi à nos préoccupations par
rapport aux conditions éoliennes et c'est à valider parce que évidemment ça prend des
études spécifiques, mais ce qu'on craint, c'est un peu un phénomène d'entonnoir, en fait,
qui pourrait se produire, parce qu'on est dans l'axe des vents dominants. Et ce qui se
produirait éventuellement – puis c'est finalement une appréciation qui est pressentie –
c'est vraiment qu'on vienne à l'intérieur de grands canaux, finalement, concentrer les vents
pour se retrouver finalement à avoir un impact non seulement au niveau des voies d'accès
1620 et des zones qu'on considère publiques, mais aussi par rapport aux abords du Canal.

On a tenté de valider l'impact au niveau des orientations, donc des cônes visuels.
Monsieur Bumbaru tantôt, je pense, a fait une assertion extrêmement pertinente :
comment est-ce qu'on peut arriver à se donner des environnements bâtis, mais qui
1625 arrivent à avoir un équilibre et permettre non seulement de respecter l'histoire, le
patrimoine, mais aussi se donner des paramètres pour qu'une ville soit, je pense,
cohérente.

Et donc, on a fait 4 analyses et je pense que, Monsieur Jacobs, on va pouvoir
1630 répondre à une question que vous aviez adressée le troisième soir de nos audiences, à
savoir : est-ce qu'on peut voir des vues qui sont approximatives, mais quand même qui
nous donnent une appréciation assez juste de la réalité? Et on a essayé de faire l'exercice
de notre côté du mieux que l'on pouvait. Or, je vais vous montrer un petit peu, dans le
cadre de ce qu'on a pu vérifier, ce que ça donne. Je fais juste une petite parenthèse en
1635 vous disant qu'il existe actuellement...

LA PRÉSIDENTE :

1640 Vous avez le sens du suspense parce que je suis sûre que tout le monde dans la
salle a hâte de voir vos vues.

M. GILLES MAILLÉ :

1645 Oui. Non, non, je le sais. Mais j'y arrive parce que dans le fond, on attend ces
propositions-là. Les questions ont été posées il y a longtemps, mais je pense qu'on a
quelque chose de bien.

1650 Simplement pour resituer aussi la réflexion, il existe actuellement un document, que j'avais mentionné d'ailleurs lors de la troisième séance, qui a été finalement produit en décembre 2007, qui a été produit par la Ville de Montréal, et qui constitue un élément du Plan d'urbanisme. Or, si on fait finalement un agrandissement du secteur plus spécifique, on se rend compte qu'il y a un cône visuel déjà établi, déjà identifié, et à l'intérieur de la légende, on voit qu'il est bleu. C'est un cône qu'on appelle, en fait c'est une perspective qui est menacée.

1655 Or, dans le même document, il y a une référence qui est faite à l'annexe E du Plan d'urbanisme où on a photographié spécifiquement l'ouverture sur la ville et le panorama, finalement, qui donne sur le centre-ville et sur la montagne. Or, on a tenté de faire un exercice similaire. On s'est déplacé le long du canal et on peut voir la condition avant et la condition qui sera probablement proposée une fois que l'on aura réalisé le projet.

1665 On s'est déplacé pour voir les différents impacts parce que je pense qu'il faut le voir sur certains points de vue. Si on se déplace un petit peu plus vers l'est et que l'on crée le même phénomène et que l'on essaie de voir ce qui va se produire, c'est l'impact visuel que l'on va subir. On se déplace encore un peu et là, on voit que par rapport à l'organisation générale des bâtiments, on va avoir aussi, même s'il y a une percée centrale qui devient une percée cadrée, il reste qu'au niveau de la perspective, du panorama, je pense que les images parlent d'elles-mêmes. Et la dernière vue, qui est peut-être la vue la plus finalement à l'est, et on fait l'exercice et voilà ce que ça donne quand on fait un bâtiment aussi dense, aussi haut et aussi frontal par rapport au canal.

1670 On a regardé un petit peu finalement les vis-à-vis pour voir ce que ça voulait dire, parce qu'on nous a promis des vues sur la ville et des vues sur le Canal et on se rend compte que quand on se donne une forme de guide ou de paramètre pour vérifier les vues qui sont vraiment orientées vers la ville et les vues qui sont vraiment orientées vers le Canal, on se retrouve à peu près avec 40 % des façades qui sont en vis-à-vis. Or, on peut questionner...

1680 **LA PRÉSIDENTE :**

 Mais vous savez, je vous inviterais à être un peu didactique parce que pour le commun des mortels, des vues en vis-à-vis, on ne comprend pas nécessairement que ça veut dire ni vers la ville, ni vers le Canal. Alors, expliquez bien.

1685 **M. GILLES MAILLÉ :**

1690 Alors, ce qu'on essayait de faire, c'est vraiment d'identifier toutes les façades qui donnaient vers le sud et, finalement, qui nous permettaient d'avoir une vue directement sur l'eau, du moins. On a identifié les vues qui sont finalement orientées vers le nord-ouest, qui sont plus centrées vers le centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

Donc celles en jaune?

1695

M. GILLES MAILLÉ :

En jaune, effectivement. Et ce qui donne à peu près 10 à 12 % qui sont orientées directement vers la ville. Vers le sud, à peu près 12 % et...

1700

LA PRÉSIDENTE :

Ça, c'est en orange?

1705

M. GILLES MAILLÉ :

En brun, excusez. En orange, oui, plutôt. Et en rouge, qui constitue les éléments qui sont vraiment des face à face par rapport à des bâtiments, des continuités ou à l'intérieur des cours intérieures. Donc, une approximation, mais quand même qui est assez juste, je pense, qui pourrait être vérifiée aussi.

1710

Or, on a voulu se donner un comparable en termes de densité, essayer de comprendre quand on construit 2 700 000 pieds carrés sur une surface comme celle-là, et c'est un jeu qui est futile éventuellement en termes de comparables, parce qu'on compare des choses différentes, mais c'est pour comprendre l'échelle. Or, quand on fait, finalement, quand on veut essayer de saisir par rapport à des références – des références ou des icônes qui sont connus de la Ville de Montréal –, ça voudrait dire construire une fois et demie la Place Ville-Marie, ça voudrait dire construire deux fois et demie la Tour IBM-Marathon et ça voudrait dire construire deux fois et demie le 1 000, de la Gauchetière. Alors, ça donne une petite idée de la quantité de superficie de plancher que l'on va réaliser sur ce terrain-là.

1715

1720

On avait abordé la notion aussi à l'intérieur de nos discussions finalement du calcul du COS – du coefficient d'occupation du sol – et il y avait deux éléments qui, je pense, alimentaient notre propos. Le premier point, qui parlait de la reconnaissance de la valeur patrimoniale des bassins et le principe de leur rétrocession au domaine public; et un autre point qui parlait aussi de la mutation du domaine public en domaine privé au cours de l'histoire et des transactions.

1725

Or, ce n'est pas quelque chose qu'on peut, en tout cas de notre côté, qu'on peut valider, mais je pense que c'est une question qu'il faut continuer, je pense, à creuser un peu et on essaie de comprendre, dans la transition du domaine public au domaine privé, comment on a pu perdre finalement l'acquisition ou le domaine public sur les bassins 1 et 2 où on construit directement au-dessus des profils et des profils des bassins qui étaient existants à l'époque.

1730

1735

LA PRÉSIDENTE :

1740 Juste pour vous signaler, vous avez commencé votre présentation de mémoire il y a une vingtaine de minutes.

M. GILLES MAILLÉ :

1745 Oui, j'arrive. Je pense qu'on va assez rapidement pour la suite. Or, le projet alternatif, je vais passer rapidement parce que vous aurez à le consulter, notre mémoire en parle. Je vais simplement directement passer, c'est une nomination des îlots à l'intérieur du document, les principes qui ont été élaborés pour essayer de discuter du projet alternatif.

1750 Le projet alternatif en soi est un projet très sommaire. On n'a disposé que de 3 semaines pour essayer d'arriver à une image et non pas d'un an et demi pour arriver à trouver une solution. Donc, j'imagine que si on mettait encore quelques semaines, on arriverait à trouver des réponses.

1755 Alors, le projet alternatif propose d'aligner le front sud des bâtiments et propose aussi de déblayer les bassins 1, 2 et 3 sur une distance accrue vers le nord de façon à vraiment créer un profil beaucoup plus sensible et déterminant sur le Canal pour qu'en perception visuelle, au niveau, finalement, de l'interface entre les têtes de jetées et les bassins, on puisse vraiment sentir qu'il y a un rythme et qu'il y avait une présence
1760 soutenue des bassins sur le site.

On propose finalement que le bassin numéro 4 soit complètement remis en opération. Donc, vraiment que ce soit un port intérieur et que ce soit le bassin complet qui soit réactivé.

1765 On suggère de créer des jardins thématiques à l'extrémité de chacune des jetées pour être capable d'arriver à se donner un lien cohérent vers la pointe de Saint-Gabriel et de relocaliser aussi la piste cyclable plus au nord, justement, pour se donner cet effet-là beaucoup plus marqué des bassins sur le Canal.

1770 Alors, on suggère de créer un centre d'interprétation sur l'îlot 1, finalement, en continuité avec les jardins thématiques et la pointe Saint-Gabriel; de créer éventuellement un centre récréotouristique sur l'îlot 2 et de se donner justement une infrastructure pour, je pense, animer aussi cet espace-là. On a suggéré différents éléments à l'intérieur du
1775 mémoire. Je pense que vous aurez à peut-être y jeter un coup d'œil. On se dit qu'il faut abaisser la hauteur de plusieurs bâtiments afin d'atténuer les impacts éoliens, réduire les ombres projetées et respecter les cônes visuels.

1780 On propose de réaliser le projet par phases et que chacune des phases soit soumise successivement à une approbation puis un processus d'approbation. Donc, refaire au fur et à mesure cette évaluation-là pour voir vraiment si le projet est viable.

1785 Et il y a des recommandations finalement qui ont été menées. Donc, on dit – dans l'ensemble des recommandations, c'est ce qui est proposé :

Demander à la Société immobilière du Canada de revoir son plan d'ensemble en tenant compte des exigences relatives à l'ensoleillement et aux impacts éoliens;

1790 Demander à la Société immobilière du Canada de respecter les cônes visuels et vues protégées;

Demander à la Société immobilière du Canada de réduire la densité de son projet afin de rencontrer les exigences d'un environnement de qualité et convivial;

1795 Demander à la Société immobilière du Canada de revoir l'interprétation qu'elle fait de la valeur patrimoniale du site, afin de favoriser la mise en valeur tant historique que récréotouristique du site;

1800 Demander à la Société immobilière du Canada de procéder aux études exigées aux sections 5 et 6 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest afin de valider l'atteinte des paramètres de qualité;

1805 Repousser la date prévue pour l'adoption en seconde lecture par le conseil exécutif et municipal du règlement modifié afin de compléter les études requises et d'apporter les corrections du plan d'ensemble;

1810 Demander aux différents comités consultatifs de revoir leurs commentaires et recommandations en fonction d'un projet d'ensemble modifié et d'une analyse rigoureuse des lignes directrices du Plan d'urbanisme et de la réglementation de la Ville de Montréal et de l'arrondissement du Sud-Ouest;

1815 Demander à la Société immobilière du Canada de revoir le libellé du projet de modification au cadre réglementaire en y introduisant toutes les exigences actuellement en vigueur relativement à la protection des cônes visuels, à l'ensoleillement et aux impacts éoliens;

Demander à la Société immobilière du Canada de resoumettre les modifications apportées à son plan d'ensemble au processus de consultation publique;

1820 Demander à la Société immobilière du Canada de réaliser son projet en de multiples phases, en obtenant à chacune des étapes successives l'autorisation de poursuivre le projet.

Voilà, Madame.

1825

LA PRÉSIDENTE :

Bien, merci beaucoup. Je pense que votre présentation visuelle justifie amplement le temps qui vous a été alloué pour la présentation de votre mémoire. Je vais commencer par une question difficile. Bien, peut-être pas, mais en tout cas. Dans vos recommandations, les recommandations 1, 2, 5 et 8 portent sur les exigences réglementaires que la Ville et l'Arrondissement peuvent avoir vis-à-vis la Société immobilière et ses consultants.

1830

1835

Suite à vos questions en première partie de l'audience, nous avons formulé une question par écrit à la porte-parole de l'Arrondissement, madame Nadon, qui y a répondu. Puis là, je ne veux pas entreprendre un débat sur la question, puis la réponse. En fait, on a demandé : est-ce que les sections 5 et 6 s'appliquent? Puis, est-ce qu'il y a des vues menacées? Et la réponse est non.

1840

M. GILLES MAILLÉ :

Oui.

1845

LA PRÉSIDENTE :

Mais moi, ce que je comprends, c'est que vous demandez ces choses-là, pas parce que le règlement s'applique, parce que vous considérez que c'est important qu'il y ait une évaluation plus poussée au niveau de l'ensoleillement, des impacts éoliens, puis de la préservation des vues puis des perspectives. Pouvez-vous m'expliquer pour moi, pourquoi c'est important, puis comment? Mais pas dans un contexte réglementaire. Donc, c'est pas important parce que c'est supposé requis; non, c'est pas requis; non, c'est soumis; non... Vous comprenez ce que je veux dire?

1850

1855

M. GILLES MAILLÉ :

Oui, oui, oui. Non, je comprends très bien. Et en fait, je pense que c'est important parce que l'ensemble de ces références-là en termes de qualité d'environnement et de qualité d'aménagement est directement associé à la qualité de vie. Et ça n'a rien à voir avec la question de la réglementation. C'est une question de qu'est-ce qu'on se donne comme société, comme aménagement, comme espace de vie, comme environnement que l'on va en fait léguer, non seulement pour les gens qui vont y habiter, mais pour finalement les riverains et tous les quartiers, finalement, qui sont en contact ou en relation avec le projet.

1865

1870

Donc, ce n'est pas une question de réglementation. C'est vraiment une question de qualité de vie. La réglementation, on y fait référence parce que je pense qu'on a établi certaines exigences qui sont des minimums, et surseoir à ça et essayer de balayer du revers de la main l'ensemble de ces références-là, sous prétexte que l'on se donne un nouveau cadre réglementaire spécifiquement pour un projet d'exception, ça ne fait pas de sens. Et on doit se référer à quelque chose. Je comprends que ça ne fait pas partie de la discussion par rapport au projet de règlement qui a été établi, mais je pense que ne pas tenir compte de ces exigences-là en termes de qualité environnementale, de qualité de vie, c'est faire preuve d'une totale incohérence. Et je pense que c'est une situation que

1875

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Jacobs.

1880

M. PETER JACOBS, commissaire :

Deux commentaires très rapides. D'ailleurs, Monsieur Cournoyer, on prend terriblement au sérieux la charge que vous avez exprimée par rapport au rôle de la Commission. Effectivement, on est, dans le cadre de la Ville de Montréal, un substitut au processus référendaire. Nous sommes pleinement conscients et on prend ça terriblement au sérieux.

1885

Le deuxième commentaire, c'est que je suis franchement étonné de la quantité et qualité des travaux que vous êtes en train de nous proposer. Je pense que plusieurs des points laissent à côté le cadre réglementaire. Ça mérite vraiment notre attention et on prend terriblement au sérieux le travail que vous avez fait.

1890

M. GILLES MAILLÉ :

Parfait, on vous remercie beaucoup.

1895

LA PRÉSIDENTE :

Moi, il me restait deux petites questions. Je vais vous donner les deux, ce qui vous permettra peut-être de répondre aux deux en même temps. Je ne sais pas si c'est les Lofts Redpath ou si c'est le Corticelli, mais il y a un bassin intérieur qui donne accès à un plan d'eau : le bassin des Prêtres. Vous demandez dans votre mémoire que le bassin numéro 4 – l'archéologue nous a expliqué en première partie de l'audience que c'est un bassin qui est en bonne condition – que le bassin numéro 4 soit complètement remis en eau et ouvert à la navigation de plaisance.

1905

1910 Alors, ça, c'est ma première question en deux sous-questions : c'est qu'on nous a dit que la gestion des niveaux d'eau dans le canal Lachine est un petit peu un casse-tête pour Parcs Canada et Parcs Canada ne souhaiterait pas qu'il y ait aménagement de bassins privés se connectant sur le Canal. Apparemment, il y aurait même eu une baisse, une chute du niveau d'eau assez importante l'été passé ou l'été d'avant, ce qui fait en sorte que les embarcations à moteur qui étaient dans des zones privées se sont retrouvées à sec, sans avertissement.

1915 Donc, j'aimerais ça savoir, puisque vous habitez dans le coin, pourquoi est-ce que vous demandez qu'on remette en valeur le port intérieur par le bassin numéro 4?

1920 **M. JEAN COURNOYER :**

1925 Disons que l'expérience que nous avons, c'est sûr qu'elle a été désastreuse au printemps passé. Sauf que Parcs Canada nous avait bien avertis au mois de novembre qu'il allait baisser le niveau du canal pour faire des réparations en aval. Comme ils voulaient faire des réparations, nous, on ne l'a pas reçu, parce qu'effectivement, on a changé de gérance et la lettre s'est perdue. Donc, au mois d'avril, quand on a baissé l'eau alors que la glace était encore très prise après les moteurs qui font la ventilation du bassin, ça a tout tiré à terre, puis les quais de plaisance que nous avons, on a eu 70 000 \$ de dommages. On les a réparés, les quais, et ça fait quand même l'attrait, l'attrait des Lofts Redpath, même si pas grand monde ont des embarcations pour les utiliser.

1930 Mais il n'en reste pas moins qu'on nous a obligés, à l'époque, à acheter le fond du bassin, à l'améliorer et à le baliser. Il a fallu faire les murets et nous sommes propriétaires du fond du bassin, comme la Société des postes sera propriétaire du fond de ses bassins. Mais quand on nous dit aujourd'hui qu'on veut appeler ça les Bassins du Nouveau Havre et que pas un seul bassin n'est excavé, on fait peut-être de la fausse représentation.

1935 **LA PRÉSIDENTE :**

1940 Le bassin des Prêtres, il n'avait pas été remblayé.

1945 **M. JEAN COURNOYER :**

1950 Ça, là, vous me prenez au mot parce que je n'étais pas là quand ils l'ont fait. Mais je sais qu'on a été obligé de le creuser, même s'il n'avait pas été remblayé. Il a peut-être été remblayé du côté de la Northern ou de la Nordelec, parce que ces bassins-là, écoute, ils ont une histoire qui date de 1856, puis 1870. Alors, à partir du moment où les bassins ont été utilisés de telle ou telle autre façon, je ne le sais pas. Mais la raffinerie Redpath date de 1856. En 1856, les bateaux venaient là, puis ils parquaient là, puis ils se débarquaient là. Donc, entre les deux, entre 56 et 2006, il s'est produit des choses dont je ne suis pas tout à fait au courant.

LA PRÉSIDENTE :

1955 Alors, ma deuxième et dernière question pour monsieur Maillé. Vous nous avez
 1960 présenté votre appréciation du projet de la Société immobilière du Canada en votre qualité
 de membre du Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath. J'aimerais – puis là, je
 demande peut-être l'impossible – avoir votre appréciation avec le soin que vous avez
 porté à l'analyse du dossier, non pas d'un résidant des lofts, mais d'un architecte. Donc,
 vous êtes un architecte, vous voyez un terrain de presque 10 hectares avec 2 000
 logements, 300 000 – je m'excuse, les chiffres – superficie commerciale, des bassins mis
 en œuvre. Vous avez fait des analyses de vis-à-vis, tout ça. Est-ce que vous avez un ou
 deux commentaires à nous suggérer avec votre lunette d'architecte?

M. GILLES MAILLÉ :

1965 Bien, en fait, mes lunettes d'architecte ont été beaucoup investies dans les
 commentaires qui ont déjà été produits, étant donné que j'ai quand même investi
 beaucoup d'efforts. Je vous dirais que d'un point de vue d'un professionnel associé à un
 mandat comme celui-là, c'est une situation toujours extrêmement difficile. On comprend le
 1970 contexte. On sait, et je ne mets pas en doute la qualité des professionnels qui ont été
 associés à ce dossier-là, ils sont réputés pour leur grande compétence, ils ont fait de très
 grands projets de grande qualité et je répète toujours à qui veut l'entendre et je suis
 confronté dans ma pratique professionnelle à la même chose : pour faire un bon projet, ça
 prend plus qu'un bon professionnel, ça prend un bon client.

1975 Et quand on est un bon client et que l'on est responsable et que par défaut ou par
 association apparentée, on se retrouve avec l'extension finalement d'un appareil fédéral
 qui a elle-même une société qui s'appelle Parcs Canada, tous ces gens-là sont finalement
 1980 associés d'une certaine façon à une mission, à une qualité d'environnement qui devrait
 être maintenue, du moins améliorée.

J'ai beaucoup de difficulté à comprendre que l'on veuille – je comprends qu'il y a
 un aspect économique, qu'on est tous confrontés à ça – mais qu'on veuille
 nécessairement réaliser un projet d'aussi grande densité. On le dit dans le mémoire, il n'y
 1985 en a pas de référence, on se retrouve dans une situation complètement théorique, on est
 en train de faire des hypothèses sur la possibilité de la viabilité de cet aménagement-là sur
 du long terme, c'est un projet qui est à risque du point de vue de sa réussite et je pense
 qu'on devrait être beaucoup plus raisonnable, beaucoup plus modéré dans l'approche et
 arriver à se donner un environnement bâti plus respectueux de son environnement
 1990 immédiat, mais aussi de la qualité de vie des gens qui vont y vivre.

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup à vous deux.

1995

M. GILLES MAILLÉ :

Merci de nous avoir écoutés.

2000 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, j'inviterais maintenant madame Karine Ter-Stepanian.

2005 Est-ce que nous pourrions disposer de la version électronique de votre présentation? Ah! Nous l'avons déjà. Donc vous n'avez pas de problème à ce qu'elle soit mise en ligne? Merci.

Bonjour, madame Ter-Stepanian. Bonsoir madame.

2010 **Mme KARINE TER-STEPANIAN :**

Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir, Monsieur le commissaire. Again, I have to apologize. I will present my mémoire in English.

2015 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Don't apologize.

2020 **Mme KARINE TER-STEPANIAN :**

Well, I feel that way. The project which was looking here is – we already talked about the importance of the historical site which is 19th Century cradle of Canadian industry – the project presented here raised for me crucial concerns and questions.

2025 There are some fundamental issues which are concerning overall development of the concept which will change and transform this area if it would be implemented the way it is. They concern the architectural and urban integration, its implementation in view of the site's prominent position within the City of Montreal and proximity to a waterfront bank, and consideration for the well-being of the project's future occupants as well as the users of the site.

2030 We all know that we are here dealing with national historical landmark which requires special attention and wise approach.

2035 In Canada, a country with comparatively short history is particularly vital that we respect this heritage. The Canal de Lachine, with its Saint-Gabriel Basin and Basins 3 and 4, constitutes an essential part of its history. It contributes to what Canada is today, a flourishing and progressive nation. Much history is linked to the opening of Lachine Canal, to visionary citizens like John Richardson, John Redpath. Their hopes and dreams of

2040 progress became reality, thanks to the blood and sweat and the hard work of thousands
which contributed to our present generation well-being.

2045 The question remains: as the citizens of a civilised society that we proudly claim to
be, do we not have a moral obligation to recognize this important period in the life of the
country? Do we have a right to erase the trace of this past disregarding the significance of
the site where the project is to be implemented, annihilating all physical evidence of the
existence?

2050 We have already witnessed the first step of this process of destruction 30 years
ago when the Basins were filled up with the excess of the soil from construction of
Montreal Metro system. But however at that time, there were no so vital importance of
historical, environmental or cultural preservation. We are now merging to the process to
completely damage the historical site of the Lachine Canal and this way, we are losing
opportunities to make a credible site in the south part of the City, as important as the
2055 Mount Royal is on the north part.

LA PRÉSIDENTE :

2060 Madame Ter-Stepanian, j'espère que vous n'allez pas lire votre mémoire au
complet?

Mme KARINE TER-STEPANIAN :

2065 Non, non.

LA PRÉSIDENTE :

2070 Non? Parce que nous en avons eu copie puis elle sera mise en ligne, donc les
gens pourront la lire dans l'intégrité et je vous invite à en faire un résumé.

Mme KARINE TER-STEPANIAN :

Then, I will go probably to my conclusion if you want.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Well, if you could just maybe summarize every section, it would be fine.

Mme KARINE TER-STEPANIAN :

2080 Yeah, I can do that. I just would like to bring to your attention to remind the
uniqueness of the site which is close to the water, it is extended westward from Old

Montreal, forming part of continuous strip from Old Port waterfront. And its dimension is very important and proportions as well.

2085

Without going to the detailed discussion about the quality of the project in some moments which are really disturbing me, I just would like to mention a couple of moments. The position, the fact that the Basins are treated not really like they are supposed to be, but instead of them, they are artificial pools which is, for me who had some experience working in restoration of historical buildings, it's faked interpretation of history. I would rather prefer to not have anything than this kind of treatment of the history.

2090

Second thing which I would like to say: besides the -- this is the urban part of urban integration. We have one of the most important north-south arteries of the City which is Guy Street. And this street which is -- maybe the part, the south part is not so important like on the north part, but it's now and maybe in 30 years, it will be as important as how it is around Sherbrooke or Atwater or Maisonneuve streets.

2095

Today, putting a building in front of the -- at the south-end of Guy Street will completely remove any possibilities to open up the street to the water. And if we go to the history of architecture, we can remember situations which -- Paris was done 150 years ago, when it was rebuilt completely to open up the streets to the waterfront.

2100

I would like to say a couple of words about public squares and the previous presentation already mentioned that -- I didn't talk about that subject in my mémoire but I notice that the park, the public squares, the way they are located, to my understanding, won't be usable for many reasons. They are too wide to create atmosphere for that kind of site which is, in that kind of circulation, not very -- not centered now but in-between residential, located between buildings. As well as it was mentioned before, it will be mostly, during the day, mostly without any sun, especially at the end of the day when the people after work and school can enjoy the nice weather if we have it.

2105

2110

Other question I would like to raise here is the height of the buildings. I don't know why we are afraid of high-rise buildings. Today, we have to liberate the land as much as possible for green development and there is nothing wrong for families or for studios to be in high-light buildings. There is no study which is making any direct connection between fortunate families and them living in the high-rise buildings.

2115

However, what is very important for development of population and especially children development is the parks: safe urban parks which are providing interesting activities which can involve children in physical, educational and other programs. And this is what is -- I will not talk about the importance of the parks, everybody knows that. But I would like to mention it in this content, because we have incredible size and good proportion land which can be partially and completely dedicated to the park.

2120

2125

There are several studies – lot of studies actually – indicating the importance of the parks as a motivation for children for physical activities. However, these parks, they should be well-equipped and they should be having those recreational programs which can evolve young or adolescents or adults to participate, to be in that physical milieu.

2130

Last question which I would like to say is about the waterfront. Waterfront which is connected with the Old Port waterfront, it's this side, located on the same site which is Old Montreal. That means at the time we might have the possibility to prolong the waterfront and to have something really interesting from an architectural point of view. And we have examples in the present and the past history saying that the waterfronts are exceptionally important.

2135

Here, I would like to read my recommendations and conclusion. So what I would like to say that it should be only -- Architectural development should be concentrated on the east portion of the site, leaving the west portion for an urban park.

2140

The urban park – and I gave the name, it would be Le parc du Canada – should stretch from Richmond Street to the order of Canada Post and should absolutely have a memorial which will remind and educate and show to present and future generations the importance of people who implemented, who contributed to the development of the country and be appreciated by us.

2145

Basins 3 or 4, maybe 4 because it's in better condition, should be restored and to have -- and should have recreational programs; marina and facilities for summer and winter activities for children and for adults: kayaking, water sports, skating and others.

2150

We can suggest to find a way to connect with -- I don't know the status of the stables but they should be also part of the park providing riding and lessons and riding, pony riding in the park which his for children who are sitting in front of the T.V. and they see the nature and they see the horses only on the screen of their video games, I think it would be very good educational program for them to make them closer to -- and this is for all neighbourhood. Considering especially that the neighbourhood is not really very well off to have country houses, to have opportunities to go away for weekend and this would be -- it's a very important part for the future development of this area.

2155

2160

I think that it would be nothing wrong if there would be couple of nicely sculptured high-rise buildings; nothing wrong with that. People live in those buildings all over the world and I don't want to -- you know all these examples, around Central Park in New York, for example. They are not low story buildings.

2165

LA PRÉSIDENTE :

Je vous invite à conclure, Madame Ter-Stepanian.

2170 **Mme KARINE TER-STEPANIAN :**

Yes, I am finished. I am finished. I just would like to say one more thing. I don't touch in my document nothing about municipal regulations, and I strongly believe that because it was mentioned several times that there is regulation, there is rule, there is a law date, but those laws they can be changed until the bulldozers are not on the site to destroy completely the memory and the value and the green space and whatever is connected and connecting us with the past.

2175 **LA PRÉSIDENTE :**

2180

Alors, si j'ai bien compris votre mémoire, dans le fond vous dites : tant qu'à densifier, faisons-le pour vrai, réservons la partie du site qui n'est pas aménagée dans le moment en prolongement du parc archéologique, même en y intégrant les écuries qui sont de l'autre côté de la rue, puis pour le site actuellement bâti sur lequel est le bâtiment du tri postal, là, on pourrait faire plusieurs tours.

2185

C'est un peu ce que j'ai compris de votre mémoire, c'est-à-dire de laisser la partie qui est dégagée à l'ouest du site, la laisser dégagée et l'aménager en grand parc, puis à ce moment-là, bien densifier encore plus ou sous une autre forme, dans la partie est.

2190

Parallèlement, dans votre mémoire ou dans votre présentation verbale, vous avez fait référence au fait que la mise en valeur des bassins et de leur transfert en espaces publics selon vous serait plus ou moins heureuse. On a comme l'impression, c'est trop grand puis trop petit en même temps. Parce que vous dites : ce qu'on nous propose comme espaces publics, c'est trop large. Ça va être un peu abandonné, on n'aura pas de sentiment de sécurité. Par contre, vous nous proposez un espace encore plus grand. Pouvez-vous m'expliquer?

2195

2200 **Mme KARINE TER-STEPANIAN :**

2205

Yes, yes. The space, the green space or public space the way it's presented, it's divided in two or three parts; two big parts, one smaller part. What I am proposing: to have one big one to adapt all green space as much as possible to have bigger space, bigger site to create a park. Because the way it is now, it's neither of it; it's not a park, it's a green space, it's alley, but it's not a place -- maybe you can put a couple of playgrounds there, but not more than that. As bigger space we will have for the park, more programs and more recreational facilities possible to accommodate.

2210

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Jacobs?

M. PETER JACOBS, commissaire :

2215 I'm very interested in your background and your previous work and I'm going to ask you the same question that I asked Dinu Bumbaru.

Mme KARINE TER-STEPANIAN :

2220 Okay.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2225 It relates to the authenticity of evoking history and obviously we have a project which proposes to re-establish an image of four basins. You propose to do one but to do it completely. What is your reaction to the idea of evoking history in a metaphorical way as opposed to in a physical way?

Mme KARINE TER-STEPANIAN :

2230 Probably, this is a compromise which we'll have to do. Because if it would have been possible, of course the four of them, they should be restored; but then, Canada Land would not have any project. And I would rather have one complete or two, if it's possible, it would be better: one really well done according to the way it was before with indication,
2235 and there are ways in archaeological museums to show the past; one well done -- done just with the footprint.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2240 Thank you.

LA PRÉSIDENTE :

2245 Merci, Madame Ter-Stepanian. J'inviterais maintenant monsieur Denis Munger. Bonsoir, Monsieur Munger.

M. DENIS MUNGER :

2250 Bonsoir ! Excusez, j'ai la gorge très enrouée.

LA PRÉSIDENTE :

Avec la température qu'il fait ici, ça n'ira pas mieux.

2255 **M. DENIS MUNGER :**

Oui. Bon, sommairement, le projet Laguna, comme je disais l'autre jour, j'aurais aimé d'abord leur reposer, à la Société, reposer la question sur laquelle je les avais laissés, à savoir qu'il fallait réfléchir et peut-être rêver un peu, un peu plus que ce qu'ils ont fait depuis un an, un an et demi, tout simplement laisser les méninges se détendre et faire en sorte de peut-être devenir à cet effet-là plus raisonnable dans nos comportements par rapport à l'environnement. Laisser vivre, laisser respirer la ville. Je ne pense pas qu'ils ont fait leur devoir de réflexion de toute façon. L'argent est trop important pour eux. Leur Mercedes est trop importante pour eux.

2265

Bon, brève explication de l'intérêt manifesté sur le sujet. En fait, grosso modo, j'étais venu exclusivement pour m'opposer à autant de stationnement souterrain dans un lieu pas prévu à cet effet, qui n'est pas en mesure de recevoir 2 000 autos. Même si on les cache sous terre, sous mer, peu importe, il faut bien qu'ils en sortent de temps de temps, ces pauvres, et c'est là que se pose le problème grave de circulation dans la ville.

2270

À cet effet-là, j'en fais une recommandation à l'effet de réduire le rapport de non pas de 1 pour 1, non pas de 1 pour 2 logements, mais de 1 pour 10. Il faut voir dans l'avenir. De toute façon, on nous dit que l'automobile sera tout à fait désuète d'ici 5 ou 6 ans, compte tenu de ce qui se déroule avec les compagnies de pétrole et d'automobiles.

2275

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes résidant du Sud-Ouest, j'imagine?

2280

M. DENIS MUNGER :

Excusez?

2285

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes résidant du Sud-Ouest?

2290

M. DENIS MUNGER :

Non, du tout. Plateau-Mont-Royal, mais je fréquente beaucoup le Sud-Ouest. Pourquoi?

2295

LA PRÉSIDENTE :

Bien, comment vous accueillez ce nouveau village, finalement? 2 000 unités d'habitation, 4 à 5 000 nouveaux résidents, plus les travailleurs...

M. DENIS MUNGER :

2300

C'est beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2305

C'est quoi votre réceptivité par rapport à ça?

M. DENIS MUNGER :

2310

Ça sera tout simplement impossible à connaître autant de gens en même temps. Ça pose un problème très sérieux. Généralement, des gens qui sont très introvertis, parce qu'on les incite à rester dans des tours d'appartements avec des corridors, les uns face aux autres, et qui rentrent en conflit avec le voisinage actuel. Parce que tout à l'heure, ce que je voyais dans les prolongations d'ombre qu'on nous proposait, c'est pas tellement encore les cours intérieures, malgré que là, monsieur avait tout à fait raison que ça restait à l'ombre toute la journée. Pauvres enfants, pauvres arbres aussi, pauvres vers de terre, pauvres vies qui... je ne sais pas quelles vies qui seraient là, sinon peut-être des sangsues ou je ne sais pas trop quel genre d'animal vivrait là-dedans. Des animaux qui vivraient probablement normalement dans des cavernes, peut-être, des choses semblables.

2315

2320

Mais je voyais plutôt la périphérie, c'est-à-dire qu'arriver avec une brique — je donnais l'exemple tout à l'heure, la dame me faisait penser à ça, à Odyssée de l'espace. C'est un peu comme si un véhicule spatial nous tomberait dessus, une brique nous tomberait dessus, puis qu'elle viendrait s'implanter *coast to coast*. D'un quai à l'autre, mettons. D'un quai à l'autre, pour faire en sorte que tout soit bien rempli. L'homme a peur du vide, ça, c'est clair.

2325

LA PRÉSIDENTE :

2330

Mais par rapport au Canal de Lachine, monsieur Munger, si on pense au Canal de Lachine, vous dites que vous venez souvent dans le Sud-Ouest, c'est peut-être pour le Canal de Lachine?

M. DENIS MUNGER :

2335

Non, du tout. Non, du tout. Mais j'en fais une proposition par contre intéressante. Comme dans mon rapport il est dit, puisque le bâtiment occupe une très grande partie du terrain actuel, c'est-à-dire au moins le tiers, on devrait le démolir ou le reconverter, si possible, mais s'il le faut, le démolir, et prévoir la construction de cette phase-là et laisser l'espace vert tel qu'il est, le plus possible.

2340

Là, je me demandais : mais oui, mais un espace vert sans appellation, sans activité, sans connotation humaine, sociale, c'est pas un espace vert, c'est un espace de trop. C'est un espace qu'on exploite, puis bon. Alors, pourquoi pas en faire une colonie de vacances? Une colonie de vacances axée sur l'eau pour les classes d'eau. Il y a bien des classes de neige? Pourquoi pas offrir des classes d'eau aux enfants, des classes d'eau avec tous les bataclans, avec les bateaux, les barques, les kayaks, et cetera, et peut-être même sous-aquatique : la plongée sous-marine. Pourquoi pas? Ça serait très approprié. On pourrait planter quelques... comment je dirais...

2345

LA PRÉSIDENTE :

2350

Bien, plus sérieusement, Monsieur Munger, si on se ramène au projet proposé...

M. DENIS MUNGER :

2355

C'est tout à fait sérieux.

LA PRÉSIDENTE :

2360

Non, je sais que c'est sérieux, mais si on se ramène au projet proposé par la SIC, bon, vous, le stationnement, c'est clair que c'est une de vos préoccupations.

M. DENIS MUNGER :

2365

Oui. Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2370

Maintenant, si on parlait, par exemple, du patrimoine industriel?

M. DENIS MUNGER :

2375

C'est pas très important, ça. Moi, je vois pas... on est retourné vers le... Pourquoi ce passé-là d'ailleurs? On devrait retourner au temps des indiens, tant qu'à faire, respecter... probablement qu'il y a déjà eu des traces d'indiens qui ont passé par là.

LA PRÉSIDENTE :

2380

Bien, on pourrait faire les classes d'eau en canot d'écorce?

M. DENIS MUNGER :

Pourquoi pas? Pourquoi pas? Tout à fait. En rabaska. En rabaska, ça serait super bien. Pourquoi ce passé industriel glorieux? Glorieux, peut-être pour les capitalistes de

2385 l'époque. Ils étaient très glorieux, c'était le premier parc industriel d'Amérique du Nord, bien d'accord. Ça a duré une vingtaine, une trentaine d'années. Puis, après? Il faut évoluer.

LA PRÉSIDENTE :

2390

Mais comme résidant du Plateau, on pourrait vous sonder un peu, parce qu'il y a des secteurs du Plateau qui étaient des anciens bâtiments industriels.

M. DENIS MUNGER :

2395

Oui. Bien sûr, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2400

Il n'en reste plus beaucoup de ça.

M. DENIS MUNGER :

2405

Non.

LA PRÉSIDENTE :

Non. Il y a eu une transformation assez fulgurante.

2410

M. DENIS MUNGER :

Oui, oui, des conversions.

LA PRÉSIDENTE :

2415

Oui. De ces secteurs-là. On a l'impression qu'on cherche un peu à faire la même chose dans la partie du Sud-Ouest qui est Griffintown, entre le Marché Atwater puis le Vieux-Port ou le centre-ville. Avez-vous une réaction par rapport à ça?

2420

M. DENIS MUNGER :

2425

Moi, j'ai pas particulièrement accès à ça. Les quais, je les laisserais tomber. Bon, doit-on les conserver? De toute façon, c'est paradoxal et aberrant de prévoir faire revenir des jeunes, des familles, des enfants dans des endroits où on crée des bassins. C'est complètement... ça ne tient pas debout. Alors qu'on sait qu'une patageuse, la moindre patageuse est entourée d'une clôture de 6 pieds.

LA PRÉSIDENTE :

2430 Puis le parc Lafontaine dans le Plateau-Mont-Royal?

M. DENIS MUNGER :

2435 C'est pas baignable.

LA PRÉSIDENTE :

 C'est un plan d'eau?

2440 **M. DENIS MUNGER :**

 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2445 Bien, ces bassins-là non plus ne seraient pas baignables.

M. DENIS MUNGER :

2450 Oui. Mais les enfants sont accompagnés constamment, puis c'est à l'écart. C'est pas aussi immédiat que les bassins dans ta cour ici. En tout cas... Généralement, il s'agit de constater, de visiter un peu les banlieues pour constater que chaque piscine est entourée de clôture. C'est un règlement municipal. La sécurité l'oblige. Alors, de créer des bassins, même si c'est d'ordre public, d'autant plus. Si c'est public, donc il n'y a pas
2455 nécessairement de gardien. Il va falloir des gardiens pour protéger contre les enfants qui s'aventurent dans ces endroits-là. Je trouve ça tout à fait paradoxal, puis ça va pas... ça tient pas debout. Ça tient pas debout.

2460 Maintenant, je vais revenir à mon rapport parce que je ne veux pas quand même oublier le plus important. Le cône. Ah! Oui, tout à l'heure, il était question de cône. On parle de cône visuel. L'homme, l'être humain est toujours attiré à ses propres intérêts. On parle de cône visuel, de cône d'ensoleillement. C'est bien, c'est bien. De cône du vent, bien entendu. On n'a pas parlé beaucoup des effets sur le voisinage comme je vous disais. Ces gens-là, est-ce qu'ils vont venir dans les magasins acheter les produits alors
2465 qu'on leur a créé de l'ombre partout autour? Est-ce que ça va être des consommateurs de ces endroits de commerce? Ça, j'en doute beaucoup. On prévoit probablement les chasser, les éliminer, amener des condos, amener des gens riches qui se préoccupent pas tellement de ça parce que introvertis, parce qu'on vit à l'intérieur, puis ils ne verront pas la différence.

2470

2475 On devrait parler plutôt, comme je le mentionnais l'autre fois, l'autre jour, de cône nature, de corridor vert comme à Ottawa. On a prévu des ceintures vertes à Ottawa. Pourtant Ottawa est moins dense que Montréal. Montréal devrait y penser depuis longtemps. Monsieur Bourque, je ne comprends pas comment ça se fait que monsieur Bourque, le grand directeur du Jardin botanique, la grande sommité, comment ça se fait qu'il n'a pas prévu ça, lui? Il m'a volé l'idée des éco-quartiers, il a oublié de me demander qu'est-ce que je pensais de ça. Bon, qu'est-ce que vous voulez? La Chine a son âme. Donc, des cônes nature, des cônes selon moi qui sont vitaux. Vitaux pour la vie elle-même dans la ville.

2480 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur Munger, si vous venez souvent dans le Sud-Ouest, vous, comme visiteur du quartier, est-ce que vous trouvez que c'est une bonne chose?

2485 **M. DENIS MUNGER :**

De?

2490 **LA PRÉSIDENTE :**

De redévelopper le site de la Société immobilière du Canada avec une mixité d'usages : habitation-commerce-communautaire?

2495 **M. DENIS MUNGER :**

2500 Comme je disais, de façon raisonnable, tout simplement, comme un bon père de famille devrait penser. C'est-à-dire conserver tout ce qui est bon le plus possible. C'est-à-dire que les pins qui sont là, les arbres qui sont là, les gazons qui sont là, c'est bon. Il faut que les gens puissent s'épivarder puis prendre du soleil, puis lire au soleil, puis se rencontrer au soleil. Ça prend des lieux communs, des lieux publics, comme ça prend des lieux plus fermés, puis plus d'affaires. C'est bien entendu. À cet effet-là, comme je le disais tout à l'heure, c'est que ce qui a déjà été construit, on peut en faire ce qu'on voudra. On peut le démolir, le convertir, augmenter la densité à 3, 4, 5 étages, mais pas de là à prévoir des tours de 15, 20 étages... moi, je comprends pas. C'est de l'exploitation de l'espace.

2505 **LA PRÉSIDENTE :**

2510 Monsieur Jacobs?

M. DENIS MUNGER :

2515 C'est purement de l'exploitation à des fins capitalistes, c'est-à-dire à étirer de l'argent.

LA PRÉSIDENTE :

2520 Monsieur Jacobs.

M. PETER JACOBS, commissaire :

Monsieur Munger...

2525 **M. DENIS MUNGER :**

Oui.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2530 ... vous êtes architecte de formation.

M. DENIS MUNGER :

2535 Oui.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2540 Vous êtes donc tout à fait au courant de ce que ça veut dire une partie de design. Et la partie de design dans ce cas ici, c'est de reconstituer d'une façon ou de l'autre, les 4 bassins qui faisaient partie des traces historiques du site. Est-ce que vous voyez ceci comme étant une partie de design viable? Si oui, pourquoi? Si non, pourquoi pas?

M. DENIS MUNGER :

2545 Vous posez la question viable. Je réponds non, ce n'est pas viable.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2550 Et pourquoi?

M. DENIS MUNGER :

2555 C'est une intention design, c'est un concept très valorisant parce que ça nous redore notre image historique, bon d'anciens colonisateurs, et cetera, et cetera. Mais,

dans le fond, ça ne rend pas service à nos concitoyens à l'étape actuelle, contemporaine. C'est-à-dire, c'est des bassins qui nous relatent le passé, pour relater le passé, purement et simplement. Je crois que c'est abusif, c'est exagéré.

2560 De toute façon, il y a des bassins un peu partout. Il y a des exemples de bassins en face. Qu'on le dessine, qu'on le cite, qu'on le mentionne sur une plaque, qu'on dise : « Voilà, ici, il y avait 4 bassins », ça me suffirait tant qu'à moi. Je passe en vélo et puis là : « Ah! C'est vrai, il y avait 4 bassins. Regarde, il y a des photos. Ah! Bon, c'était... » Mais de là à faire... on nous dit... de toute façon, ça ne sera pas des bassins, de toute façon, ça
2565 coûterait trop cher. En fin de compte, c'est purement un jeu de spéculation encore là pour faire augmenter le coût des loyers face à des acheteurs de condos. Ça, c'est bien entendu. Puis, je ne vois pas non plus l'intérêt des familles à aller s'installer dans un contexte comme ça non plus.

2570 Je veux dire, généralement, l'industrie ou le bassin... Dit en passant, les bassins actuellement, je le mentionne pour en faire une proposition très claire, parce que j'ai passé, j'ai circulé le long pour aller voir les canards. Il y a une centaine de canards qui se tiennent à l'écluse tout près, il y a une centaine de canards qui passent l'hiver là. Puis j'ai constaté le très haut risque que font courir les garde-corps actuels, qui correspondaient à
2575 l'époque à des travailleurs qui travaillaient sur le Canal. Il n'y avait pas d'enfant, il n'y avait pas d'activité sportive ou d'activité de récréation le long du Canal de Lachine. Maintenant qu'il y en a, il faudrait modifier l'ensemble – puis là, je sais que ça peut coûter très cher parce qu'il y a 14 kilomètres – des garde-corps qui longent le Canal de Lachine, qui ne sont absolument pas appropriés. Très, très, très, très risqués. Très risqués. Étant donné
2580 l'accumulation de neige et de glace qui se fait le long du canal, ça me surprend qu'il n'y ait pas encore eu d'accident de gens qui ont glissé par en dessous, parce que c'est limité exclusivement à deux tiges horizontales, une à 2 pieds puis l'autre à 4 pieds. Alors, il est facile pour quelqu'un, sans le vouloir, de passer, puis d'aller prendre connaissance du niveau de l'eau du canal. Puis là, une fois rendu dans le canal, c'est sûr qu'il n'y a pas
2585 moyen de s'en sortir.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, je vous remercie beaucoup, Monsieur Munger, pour ces commentaires.

2590

M. DENIS MUNGER :

C'est tout?

2595

LA PRÉSIDENTE :

À moins que vous ayez oublié quelque chose.

M. DENIS MUNGER :

2600

Je suis allé un peu dans le désordre, mais... Excusez-moi un instant. Donc, en fait, je reviendrais à suggérer que je recommande de couper les deux tiers, comme le fait le projet voisin, de couper des deux tiers le projet initial qu'on nous propose; faire place plutôt aux logements familiaux à prix abordable en priorité; implanter des logements-ateliers pour offrir une suite volumétrique au développement de la Petite-Bourgogne; garder la même échelle, la même volumétrie que le quartier actuel; respecter les gens qui sont des résidents depuis déjà une vingtaine, une trentaine d'années autour; axer le projet exclusivement sur les lieux bâtis – comme je disais – actuels, évitant les impacts collatéraux sur le voisinage; préserver l'espace vert actuel, comme je disais; ratio de stationnement de 1 pour 10, je l'ai dit; réduire la hauteur de 4 à 7 étages, non pas de 14 et 20 étages.

2605

2610

En conséquence, l'économie fort appréciable des coûts, tenant compte des priorités économiques et écologiques, en maintenant un couloir vert essentiel à l'épanouissement de la nature, et la réduction de ses coûts d'entretien dans la ville.

2615

Milieu de vie moins dense, donc plus apprécié des banlieusards, se vendant donc mieux auprès de ceux-ci dans l'économie de marché actuel. Leur objectif à eux : c'est se rapprocher de l'emploi au centre-ville en présence de la nature et éviter de traverser les ponts.

2620

Milieu de continuité avec la Petite-Bourgogne, Saint-Henri et Griffintown.

Bref, respirer par le nez – les absents – respirer par le nez une *pof* de bon gros bon sens et de modestie ne nuirait pas. L'avenir nous appelle nécessairement à être sages.

2625

LA PRÉSIDENTE :

Alors, sur cette fin philosophique, Monsieur Munger, merci beaucoup.

2630

Ceci met fin à la séance de ce soir. Donc, nous reprenons ici demain soir à la même heure et nous avons le même nombre d'intervenants qui sont inscrits. Alors, bonne soirée et à demain !

2635

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, 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.

2640

Et, j'ai signé :

2645

YOLANDE TEASDALE, s.o.