

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. LOUIS DÉRIGER, président
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET
DE REDÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT SÉVILLE**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 7 avril 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|------------------------------|---|
| SÉANCE DU 7 AVRIL 2009 | 1 |
| MOT DU PRÉSIDENT | 1 |

| | |
|---------------------------------------|----------|
| PRÉSENTATION DU PROMOTEUR..... | 4 |
|---------------------------------------|----------|

PRÉSENTATION DE L'ARRONDISSEMENT VILLE-MARIE

| | |
|---|----|
| PRÉSENTATION DE M. LOUIS-FRANÇOIS MONET | 14 |
| PRÉSENTATION DE Mme ANNE-ROSE GORROZ..... | 19 |

PÉRIODE DE QUESTIONS :

| | |
|----------------------------|-----|
| CÉDRIC CAPACCHIONE | 23 |
| CLAIRE ADAMSON..... | 27 |
| JEAN-PIERRE VANDELAC | 29 |
| ISABELLE FOUGNIES | 36 |
| DINU BUMBARU | 41 |
| PHILIPPE CÔTÉ..... | 51 |
| ÉRIC MICHAUD..... | 57 |
| JACQUES LARIN | 65 |
| DENISE DUBÉ..... | 68 |
| JESSIE PELCHAT | 71 |
| LOUISE MARTELLE..... | 72 |
| JEAN-PIERRE VANDELAC | 76 |
| JEAN-CLAUDE CARON..... | 80 |
| PHILIPPE CÔTÉ..... | 86 |
| PIERRE BRICAULT..... | 93 |
| CLAIRE ADAMSON..... | 98 |
| ÉRIC MICHAUD..... | 101 |

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir ! Bienvenue à cette première partie de la consultation publique portant sur le projet de règlement P-09-013 autorisant la démolition, la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial situé sur la rue Sainte-Catherine Ouest entre les rues Chomedey et Lambert-Closse et le projet de règlement numéro P-04-047-75 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

10 Ces deux projets de règlement visent à permettre le redéveloppement de l'îlot Séville par la compagnie Claridge.

15 I would like to welcome you English speaking participants to this information session on the redevelopment project for the Séville Block.

20 Mon nom est Louis Dériger et j'ai été désigné par la présidence de l'Office de consultation publique de Montréal, madame Louise Roy, pour présider cette commission. La commission est également constituée de madame Luba Serge à ma droite. Je précise que nous sommes tous les deux commissaires à temps partiel de l'Office de consultation publique de Montréal et que nous nous sommes engagés à respecter le code de déontologie des commissaires de l'Office. Ce code vise notamment à assurer la transparence et l'impartialité des commissions.

25 La commission est également assistée dans ses travaux par une équipe qui comprend, à ma gauche, monsieur Simon Langelier, qui est secrétaire et analyste pour la commission. À l'arrière, vous avez été accueillis par Josée Diaz, également par madame Delphine Dusabe, qui sont responsables de l'accueil et de l'inscription au registre, donc, que je vais vous parler tout à l'heure. Nous avons également le soutien de madame Anik Pouliot qui est coordonnatrice à la logistique et également de monsieur Jérémie Gagnon pour la sonorisation. Dans l'équipe, nous avons également monsieur Gilles Vézina qui n'est pas avec nous ce soir, mais qui est responsable de la documentation. Nous avons normalement madame Yolande Teasdale qui va se joindre à nous, qui est la sténotypiste, donc qui va transcrire tout ce qui va se dire ici ce soir, mais avant qu'elle soit là, de toute façon, tout est enregistré. Donc, il y aura quand même des transcriptions même si madame Teasdale n'est pas encore arrivée. Également, monsieur Richard Lefebvre qui est notre photographe, donc que vous voyez circuler un peu partout dans la salle.

40 J'aimerais également souligner la présence de monsieur Luc Doray qui est secrétaire général de l'Office et je ne sais pas si madame Louise Roy, notre présidente, est arrivée? Non. Madame Roy devrait se joindre à nous un peu plus tard dans la soirée.

45 Alors, nous vous présentons également monsieur Aurèle Cardinal qui sera le porte-parole du promoteur. Monsieur Cardinal aura l'occasion tout à l'heure de présenter son équipe et le projet.

50 De plus, pour étudier avec nous et pour nous éclairer et éclairer les échanges qui auront lieu ce soir, nous avons invité des représentants de l'arrondissement Ville-Marie, donc madame Shoiry, qui est directrice de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et qui agira comme porte-parole pour l'Arrondissement. Également, on aura monsieur Louis-François Monet qui est urbaniste et chargé de mission. Et se joindra à nous un petit peu plus tard, madame Anne-Rose Gorroz, qui est conseillère en aménagement.

55 Donc, l'Office a été mandaté par la résolution du conseil municipal du 23 février 2009 et il y a un avis public qui a été diffusé le 25 mars. Des annonces ont été publiées dans les journaux locaux. Environ 12 000 dépliantes ont aussi été distribués dans le quadrilatère Atwater, Sherbrooke, Guy et René-Lévesque. Des affiches et des dépliantes ont aussi été placés à l'Université Concordia, au Collège LaSalle et au Collège Dawson.

60 Les séances publiques débutent aujourd'hui le 7 avril. La commission prévoit déposer son rapport vers la fin du mois de juin 2009.

65 Alors, cette consultation comprend deux parties. Donc la première, qui a eu lieu ce soir, est consacrée à la présentation du projet et aux questions des citoyens et de la commission. Elle a pour but d'obtenir toute l'information pertinente et nécessaire à la bonne compréhension du projet. C'est le moment de poser des questions au promoteur et aux représentants de l'Arrondissement, sans toutefois exprimer des opinions ou prendre position. Si le nombre de questions le justifie, il pourrait y avoir une autre séance demain soir. Je vous aviserai un peu plus tard dans la soirée, le cas échéant.

70 La deuxième partie sera consacrée aux présentations des mémoires et aux présentations verbales. Elle a pour but de nous faire connaître votre opinion sur le projet. La deuxième partie de la consultation publique se tiendra à partir du 28 avril ici même à 19 h et se poursuivra les jours suivants en fonction du nombre d'interventions qui nous auront été signifiées.

80 The consultation will be held in two parts. Tonight is the first part devoted to information session, where the project will be presented and citizens and groups will be invited to ask any question they like on the project. The second part will begin on April 28 and will be devoted to hearing the opinions of citizens and groups presented orally or in writing. The registration deadline is April 23. All the information about the consultation process is at the table located at the rear.

85 Donc, lors de la deuxième partie, nous entendrons tous ceux et celles qui le désirent. Ce qui est important, c'est de s'inscrire au préalable. Vous êtes donc priés d'informer la commission le plus tôt possible et au plus tard le 23 avril prochain de votre intention de

présenter un mémoire ou de venir vous exprimer sur le projet, ceci afin de faciliter l'organisation de la logistique de cette partie de la consultation. Nous vous demandons également de nous faire parvenir votre mémoire pour le 23 avril à 16 h ou avant. Idéalement, nous, on aime avoir votre mémoire d'avance pour qu'on puisse le lire, en prendre connaissance et pouvoir échanger avec vous lors de la deuxième partie. Vous pouvez aussi déposer votre mémoire à la commission sans le présenter.

Alors, j'aimerais maintenant vous expliquer le déroulement de la séance de ce soir. Donc, en premier lieu, le promoteur fera une présentation de son projet. Par la suite, les aspects réglementaires en lien avec le projet seront présentés par les représentants de l'arrondissement Ville-Marie. Après ces présentations, nous ferons une pause de 15 minutes et c'est à ce moment-là que le registre sera ouvert. Donc, c'est le registre auquel vous devez vous inscrire pour venir poser vos questions sur le projet. À la reprise de la séance, après la pause, j'appellerai les participants à venir poser leurs questions dans l'ordre dans lequel ils se seront inscrits au registre.

Nous vous demandons de vous limiter à deux questions par intervention en évitant les sous-questions. Ceci a pour but de permettre au plus grand nombre de participants de poser leurs questions. Vous avez la possibilité de vous réinscrire au registre pour des questions supplémentaires autant de fois que vous le voulez.

If you feel more comfortable to ask your questions in English, please do not hesitate. You are welcome. During the break, you can give your name at the registry at the table located at the rear and I will call you when it is your turn. You can ask two questions at the time and if you would like to ask more than two questions, you should then return to the table and add your name at the registry once again.

Alors, nous vous demandons également de limiter les préambules à part ceux qui sont indispensables à la compréhension de vos questions et surtout d'éviter d'émettre des opinions ou de développer une argumentation. Nous vous rappelons que la première partie de la consultation est consacrée à la cueillette d'informations qui vous permettra de vous faire une meilleure idée sur le projet. Et vous aurez l'opportunité, en deuxième partie de la consultation publique, de présenter vos opinions. J'aimerais aussi rappeler que la commission peut intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire. Vos questions doivent m'être adressées. Je les redirigerai ensuite vers le promoteur ou vers les représentants de l'Arrondissement, selon le cas. Ceci s'applique également pour les réponses aux questions.

Enfin, je vous souligne que tout ce qui est dit en séance publique est enregistré, comme je disais tout à l'heure. Donc, madame Teasdale devrait se joindre à nous plus tard dans la soirée. Et les transcriptions seront disponibles dans les centres de consultation et dans le site internet de l'Office environ une semaine après la fin de cette première partie de la consultation. Également, tous les documents qui seront déposés dans le cadre de cette consultation publique pourront aussi être consultés dans les centres de consultation et dans le site internet de l'Office. L'information y sera régulièrement mise à jour tout au long du mandat.

135 Alors nous invitons maintenant monsieur Cardinal à faire sa présentation pour le promoteur. Juste avant, j'aimerais signaler que dans l'avis public, en fait, dans les dépliants qui ont été produits par l'Office, il s'est glissé une erreur. Donc, il est indiqué que le promoteur était ACDF Architecture et le Groupe Cardinal Hardy. Donc, on s'en excuse. C'est vraiment le Claridge qui est le promoteur dans ce projet. Donc, monsieur Cardinal, je vous laisse la parole pour présenter votre équipe et également votre projet.

140 **M. AURÈLE CARDINAL :**

145 Merci beaucoup. Alors, je suis accompagné de plusieurs personnes. D'abord, le représentant du propriétaire qui est monsieur Gideon Pollack qui est ici. Les gens qui m'accompagnent sont plutôt ici à ma droite en avant de la salle. Le responsable de l'architecture du projet, Benoît Dupuis, qui est à côté de moi. Annie Côté qui est ici parce qu'elle est responsable du PowerPoint au cas où il y aurait des petits problèmes en cours de route, techniques. En termes de gestionnaires de projet, Renaud Paradis et Benjamin Sternthal. Ceux qui ont fait les études patrimoniales qui sont représentés par Christine Boucher, mais qui a fait l'étude avec Caroline Tanguay. Également une étude sur l'aspect patrimonial faite par messieurs Brodeur et Lachapelle. Et en termes d'ingénierie, deux groupes : le premier, Inspec-Sol, représenté par Jocelyne Dejou et Claude Pasquin de Pasquin St-Jean.

155 Je vais donc présenter le projet globalement et de même qu'un peu l'inscription, dans le fond, et l'analyse du secteur qu'on a faites. Donc, je vais le faire en quatre volets : premièrement, les objectifs du projet comme tel; deuxièmement, l'analyse du secteur dans lequel on s'inscrit; le contexte patrimonial plus spécifiquement des bâtiments qui sont sur l'îlot; et une présentation du projet proposé.

160 D'abord, en termes d'objectifs. C'est un projet de résidences étudiantes et c'est de répondre au manque assez flagrant de résidences étudiantes pour les étudiants des institutions d'enseignement avoisinantes qui sont en grand nombre. Et on verra sur les plans des institutions, lesquelles se retrouvent à proximité.

165 Également, requalifier un site abandonné sur un îlot au centre-ville, un îlot qui a connu plusieurs années de dégradation, des bâtiments qui sont vacants dans l'ensemble. Et l'objectif, ce serait évidemment de refaire cet îlot-là et de lui redonner une vie nouvelle.

170 Le secteur est aussi un secteur qui est moins dynamique que certaines autres parties de la rue Sainte-Catherine et, dans ce sens-là, un projet important sur un îlot complet peut devenir un catalyseur pour la revitalisation de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine dans un secteur qui est largement déstructuré à l'ouest du centre-ville et c'est une dégradation qui a commencé il y a longtemps. À partir du moment où le Forum a quitté ce secteur-là, on a eu un déclin progressif et de la fonction commerciale et des autres fonctions qui occupaient les parties ou les étages supérieurs de ces bâtiments-là.

175

Également, soutenir et consolider le développement non seulement physique du secteur, mais aussi le développement économique de l'environnement immédiat de cet îlot-là, un secteur dont l'économie a suivi le déclin de façon générale.

180

Soutenir et consolider aussi le développement résidentiel. C'est une zone de la ville où il y a beaucoup de densité résidentielle. Il y a une multitude de types de bâtiments. Il y a des stationnements à ciel ouvert. On retrouve donc une opportunité de reconstruire une partie résidentielle sur cet îlot-là qui fait partie des objectifs de relance sur l'îlot.

185

Également, requalifier l'encadrement du Square Cabot qui est en équilibre avec des bâtiments actuellement qui ne sont pas à l'échelle de ce square-là, des petits bâtiments, des bâtiments qui ne sont pas vraiment des façades importantes comme on pourrait mentionner, par exemple, du Forum Pepsi qui n'est pas un encadrement très judicieux et qui fait suite, dans le fond, à aussi une charrette qui a été organisée par la table de concertation du centre-ville ouest organisée au Centre canadien d'architecture sur le Square Cabot où il y a trois équipes qui étaient constituées de personnes assez diversifiées, d'architectes évidemment, de designers, mais aussi de gens représentant les citoyens ou d'autres groupes d'intérêt et lesquelles équipes sont arrivées à peu près toutes à la même conclusion, des formes spatiales différentes, mais la conclusion principale était que le Square Cabot est quand même un square à l'échelle métropolitaine de la ville. Ce n'est pas un square local, c'est un square important à l'intersection de deux rues importantes, Atwater et Sainte-Catherine, et que dans ce sens-là, c'est un espace qui a besoin d'être requalifié également, de même que les bâtiments environnants et tous arrivaient à des conclusions qu'on doit, par exemple, amener des bâtiments d'une certaine importance, d'une certaine hauteur pour restructurer l'espace du square.

190

195

200

205

En termes de conclusion par rapport à l'analyse, on peut dire que c'est un projet qui devrait répondre à des besoins urgents de revitalisation de cette partie-là de la rue Sainte-Catherine, à la fois parce que c'est un site abandonné depuis plusieurs années et c'est une section de la rue Sainte-Catherine globalement entre Guy, je dirais, et Atwater qui est largement déstructurée, où le contexte social, écologique et économique s'est dégradé dans les dernières années.

210

215

Ce qu'on retrouve maintenant dans le secteur spécifique, dans un premier temps, de nombreux espaces verts qui ne sont pas tous des espaces publics en termes de propriété, mais souvent publics en termes d'accès. Le Square Cabot évidemment est un espace public, public, vous avez les espaces verts autour de Collège Dawson qui sont très importants, vous avez aussi les espaces verts autour de la maison-mère des Sœurs Grises qui sont des espaces importants, laquelle a été rachetée et qui sera occupée progressivement par l'Université Concordia et on sait quand même que des espaces universitaires sont des espaces largement utilisés par le public.

220 De nombreux bâtiments institutionnels importants dans le secteur : évidemment, le premier étant à distance de marche, l'Université Concordia, la partie centre-ville du campus de Concordia avec de nombreux bâtiments, un grand nombre d'étudiants; le Collège Dawson qui est aussi un collège important; le Collège LaSalle; l'Hôpital pour enfants qui est dans ce secteur-ci et un ensemble, donc la maison-mère des Sœurs Grises, un ensemble de bâtiments institutionnels fort importants, tous à distance de marche de notre site. Et vous voyez quelques photos de bâtiments que vous connaissez sans doute assez bien.

230 Évidemment, la rue Sainte-Catherine, c'est la rue commerciale principale de Montréal, donc ce n'est pas difficile de dire qu'on est aussi dans une zone où la fonction commerciale est importante. Vous voyez, tous les bâtiments rouges ont tous un rez-de-chaussée commercial et souvent des étages commerciaux, comme les deux complexes de part et d'autre de la rue Atwater, mais une fonction commerciale qui est très variée, diversifiée, non pas nécessairement toutes qualitativement. On retrouve des bâtiments de qualité très discutable, aussi bien notre voisin directement que les petits commerces qui sont le long de la rue Sainte-Catherine. Donc, on n'a pas vraiment une belle continuité à la fois de bâti et à la fois en termes de types d'activités commerciales dans ce secteur-là de la ville.

240 Au niveau des hauteurs de bâtiment, on retrouve une diversité impressionnante de bâtiments de hauteurs différentes. En orangé les plus foncé, vous avez les bâtiments de 60 mètres et plus; en teinte moyenne, les bâtiments de 30 mètres et plus; et en teinte plus pâle, les bâtiments de 18 mètres et plus. 18 mètres et plus étant à peu près des bâtiments de 6 étages et plus, des bâtiments de 60 mètres étant des bâtiments de plus de 20 étages, de 20 à 25 étages. Donc « plus de », ça veut dire que ça peut aller jusqu'à 90 dans le secteur en termes de mètres.

245 Et ce qui est peut-être le plus frappant en termes d'organisation spatiale, c'est que ces bâtiments-là sont implantés vraiment de façon très aléatoire. C'est qu'ils se retrouvent dans le milieu d'un îlot des fois; des fois sur un coin de rue; dans notre cas, un bâtiment de 15 étages sur un coin. Donc, aucune forme d'organisation spatiale pour rassembler ces bâtiments-là soit dans un secteur spécifique ou soit autour d'espaces publics particuliers pour donner une forme urbaine spécifique et mieux structurée.

255 C'est un site qui est très accessible à distance de marche de deux entrées de métro sur le coin de rue voisin. C'est un site aussi qui est en bordure de la piste cyclable qui est à proximité de nombreux circuits d'autobus qui arrivent au Square Cabot. Donc, en termes de transport en commun et de transport actif, un site très facilement accessible. Et aussi, en termes automobile, bien c'est sûr qu'on est à proximité d'Atwater, Sainte-Catherine, de Maisonneuve, donc un site qui offre un bon accès, des accès qui ne sont pas particulièrement congestionnés non plus.

265 Au niveau de l'élévation des bâtiments, on voit ici notre site par rapport aux bâtiments voisins. On voit ce qui est directement en arrière, ce qui est à côté, ce qui est sur l'îlot au coin de Maisonneuve et d'Atwater, ce qui est directement à l'ouest d'Atwater, donc une variété de gabarits comme je l'ai mentionné tantôt.

270 Et j'aimerais insister sur le fait que personnellement dans une certaine mesure, je pense que la rue Sainte-Catherine n'est pas une rue commerciale à 3 étages. Je pourrais dire que la partie commerciale à 3 étages est la partie la plus mauvaise de la rue Sainte-Catherine – c'est les photos que je vous ai montrées tantôt – souvent des bâtiments d'assez mauvaise qualité parce qu'ils n'étaient pas appropriés pour une fonction commerciale, des étages souvent qui sont vacants. Et les bâtiments les plus intéressants de la rue Sainte-Catherine sont souvent des bâtiments de gabarit un peu plus important.

275 Vous en voyez un ici qui est directement à l'est de notre site sur l'îlot voisin, qui est l'équivalent en hauteur d'aujourd'hui d'un bâtiment de 6 étages, un bâtiment que je voudrais vous dire que, dans le fond, ça serait pour nous l'inspiration du développement architectural du projet que l'on ne voit pas ce soir, mais qui serait notre inspiration, l'édifice le Belgo, qui est au coin de Bleury, qui est beaucoup plus important et finalement le Dominion Square Building. Donc, les bâtiments sur lesquels on peut mettre des noms, des 280 bâtiments qui ont gardé leur qualité dans le temps sont souvent ces typologies de bâtiments-là qui sont des bâtiments qui ont remplacé des bâtiments qui étaient autrefois des bâtiments résidentiels transformés en commercial pour être des bâtiments plus appropriés à cette fonction-là.

285 Et là aussi, en termes de conclusion, je voudrais dire que c'est un projet d'envergure tel que celui que nous proposons, qui constituerait, selon nous, un déclencheur d'un mouvement de revitalisation de cette partie du centre-ville. Et vous voyez une photo du Séville ici avec ce qu'il y avait à cette époque-là en termes d'animation, donc un secteur de la rue Sainte-Catherine qui a déjà été très animé.

290 Le site a évolué dans le temps, a changé progressivement, et on le voit à différentes périodes à partir de 1890 jusqu'à aujourd'hui. Et vous voyez qu'au début, il y avait l'église Douglas avec quelques maisons unifamiliales sur la partie ouest de l'îlot, lesquelles étaient en recul de la rue Sainte-Catherine, n'étaient pas enlignées en bordure 295 de la rue. Ça a évolué avec les fonctions communautaires derrière l'église, des nouvelles constructions au début du XX^e siècle sur la rue, qui étaient un peu plus avancées et, finalement, une photo qu'on voit difficilement, mais le Théâtre Séville qui est apparu sur l'îlot, le remplacement progressif des différents bâtiments sur cet îlot-là, l'agrandissement des maisons.

300

Donc, l'ensemble des bâtiments ont été complètement transformés et c'est aujourd'hui le parcellaire que l'on retrouve. Donc, le parcellaire individuel des maisons est disparu, ça a été regroupé avec des planchers communs derrière les façades et l'ensemble aujourd'hui ne correspond plus du tout à ce que ça a déjà été dans le temps.

305

Le plus important était évidemment le Théâtre Séville qui a été construit en 1928, un bâtiment évidemment très important de la rue, de ce secteur-là de la rue, il fait partie des cinémas et théâtres typiques de Montréal, un architecte, monsieur Dufort, moins connu, mais celui qui en a fait la décoration intérieure, Emmanuel Briffa, est celui qui a fait un grand pourcentage des cinémas montréalais ou ce qu'on appelait les palaces dans le temps, donc quelqu'un de très connu.

310

Et je dirais que le bâtiment que l'on connaissait comme étant un théâtre – et c'est ce qui ressort des analyses historique et patrimoniale – ce n'était pas uniquement la brique du bâtiment et sa forme, mais c'était aussi à la fois évidemment l'intérieur qui était important, c'était aussi les éléments qui en faisaient sa signalisation en termes de marquise et en termes d'affichage en général, tous des éléments qui ont complètement disparu.

315

Le bâtiment, il y a eu un premier incendie en 1968, il a été abandonné complètement en 1984, la marquise et l'enseigne ont été enlevées en 1996 et l'état physique du bâtiment – vous en voyez une première idée ici – est largement dégradé en termes de ses matériaux, où est-ce que c'est que la brique est dans un état lamentable en termes de porosité. Les éléments de décor qui sont des éléments de pierre reconstituée et non pas de pierre, donc de béton, on voit qu'ils sont largement brisés à de nombreux endroits. On le voit ici sur la photo à l'avant, on voit le trou dans le mur. Il y a une partie de ce mur-là qui s'est effondrée il y a de nombreuses années maintenant. L'intérieur du bâtiment qui évidemment a été non seulement vidé de son décor, ce qui en faisait un bâtiment intéressant, c'était entre autres le décor qui avait été construit très particulier de l'intérieur.

320

325

330

Aujourd'hui, et on a fait faire deux études en termes de structure et de stabilité. Une première, par Inspec-Sol, qui arrivait à la conclusion que l'effritement des matériaux, l'instabilité du mur faisaient qu'il était dangereux de s'en approcher, qu'il était même dangereux penser essayer de travailler sur ce mur-là, et disons qu'ils ont arrêté de travailler sur le mur à partir du moment où ils ont commencé à faire certains tests.

335

On a donc retenu les services d'une deuxième équipe, qui est représentée par Claude Pasquin, Pasquin St-Jean, qui ont recommandé de mettre une structure de métal pour supporter le mur, les raisons étant que le mur était retenu par des planchers intermédiaires, il est très haut, aucune structure qui retient le centre du mur, c'est un mur porteur en brique, avec des poutres d'acier en toiture qui sont, pour la plupart, désolidarisées du mur, donc le mur pourrait difficilement tomber vers l'intérieur parce que retenu, mais pouvait tomber facilement dans la rue à cause que le mur n'était plus attaché

340

345 avec les poutres, d'où le danger et d'où la nécessité de mettre une structure extérieure en
acier pour venir supporter ce mur-là, le temps que les décisions adéquates soient prises.

Et vous avez quelques photos de détails de dégradation du mur, du mortier, des
briques et c'est un mur de brique de trois rangées de brique; à certains endroits, il en reste
350 une seule.

Donc, un bâtiment qui a été largement modifié et transformé et qui aujourd'hui
restent des reliques d'une façade qui est elle-même difficilement récupérable. Et les
conclusions des études en termes de patrimoine sont que c'est un bâtiment qui était
355 intéressant, très valable, valable surtout à cause de l'ensemble de ses caractéristiques et
non pas juste à cause de sa façade et qu'aujourd'hui, à cause de l'état physique dans
lequel il est, à cause de la disparition de ces éléments qui en faisaient un bâtiment
exceptionnel, qui ne sont plus là, la faible valeur patrimoniale aujourd'hui permettrait
d'arriver à le démolir.

360 En termes d'approche conceptuelle, on a demandé aussi une deuxième étude à
messieurs Brodeur et Lachapelle pour nous conseiller sur une approche d'essayer de
tenter de conserver la façade qui, on a appris avec les études de structure, était
relativement impossible, que l'approche de façadisme, dans le fond, auquel on était réduit,
365 parce que ce n'est que ce qui resterait, un façadisme qui correspondrait à refaire une
façade avec des matériaux neufs parce que les matériaux qui sont là ne sont pas
récupérables, ce serait réduire le patrimoine à un rôle d'image alors qu'on ne peut même
pas maintenir, dans le fond, une fonction authentique et des matériaux authentiques dans
ce bâtiment-là et que ce n'était pas, dans ce cas-ci, une approche qui était jugée valable.

370 Au niveau donc du Séville, on arrive à une conclusion qu'il faut écarter la possibilité
d'essayer de refaire un projet de façadisme qui a été décrié dans de nombreux autres
projets et un peu plus vrai dans ce cas-ci à cause de tout ce qui a été perdu même de la
façade.

375 L'ensemble des autres bâtiments sur la rue, certains ont un intérêt quelconque au
niveau du patrimoine, mais globalement, on retrouve aussi de nombreux bâtiments qui ont
tous été transformés, sans exception.

380 Le premier du côté ouest de l'îlot était des premiers bâtiments qui étaient des
maisons en rangée, en mansarde, en recul, qui ont été transformés dans le temps,
modifiés et agrandis jusqu'à l'alignement zéro. Des bâtiments immédiatement à l'est qui
remplacent aussi des bâtiments d'origine, les bâtiments de pierre rouge que l'on voit ici,
que l'on va voir sur les diapositives suivantes, sont peut-être ceux qui sont un peu plus de
385 forme d'attachement, mais là aussi, un sur trois de disparu. Les autres sont assez en
mauvais état, vous voyez le rez-de-chaussée dans quel état il est. Donc, il reste des
fragments ou des parties de pierre intéressantes, mais là encore, aucune continuité
globale, aucun ensemble de valeur.

390 Je vous montre un peu l'évolution de ces bâtiments-là, dans quel état ils se trouvent aujourd'hui. Donc, le bâtiment au coin de Lambert-Closse qui est en blocs de béton sur le côté.

395 Donc, ces bâtiments sont témoins d'un passé. Ils ont été modifiés tous au fil des ans. Il y a eu de nombreux incendies d'ailleurs. Ils sont tous barricadés, la plupart pour des raisons d'insécurité et la récupération des façades, alors que les intérieurs ne sont plus là dans aucun cas, nous sommes d'avis que là aussi, ce n'est pas une option à privilégier que de les conserver dans ce contexte-là et ça corrobore, dans le fond, ce qui nous a été dit par les spécialistes en termes d'analyse patrimoniale.

400 Au niveau du projet comme tel, trois échelles de composition du projet. Dans un premier temps, l'échelle piétonne, donc ce qu'on perçoit au niveau du trottoir, au niveau du piéton, au niveau de la rue : la fonction commerciale qui a toujours été importante dans cet îlot-là, qui est importante sur la rue Sainte-Catherine. Donc le projet, on propose la 405 continuité de la fonction commerciale au rez-de-chaussée de la rue Lambert-Closse jusqu'à la rue Chomedey.

D'intégrer des petits jardins publics sur la rue Lambert-Closse et on verra dans le projet et également à l'arrière, jardins qui seraient accessibles parce que ouverts sur la 410 rue.

L'accès aux résidences se ferait par les rues latérales pour garder la fonction résidentielle et l'activité résidentielle à partir des rues plutôt résidentielles, en tout cas celle qui est la rue Chomedey qui est sûrement de fonction résidentielle dans sa partie nord; et 415 aussi redonner une meilleure vitalité résidentielle à la rue Lambert-Closse.

Reprendre le traitement de la ruelle comme étant une ruelle qui serait aménagée comme une ruelle piétonne, même si elle était accessible pour les automobiles dans sa partie est raccordant la partie de ruelle qui revient sur la rue de Maisonneuve, mais un 420 traitement de ruelle en termes d'un aménagement typique piéton qu'on peut retrouver dans certains cas de Montréal et en particulier la ruelle qui est ici entre le projet dans lequel nous sommes et la rue Sainte-Catherine.

Une fonction communautaire qui a été demandée par la Ville en termes de 425 satisfaire les besoins de la Ville qui serait mise à partir de la rue Chomedey à l'arrière de la fonction commerciale.

Au niveau de la deuxième échelle, qui est l'échelle de la rue, donc globalement et non pas localement à l'échelle du piéton, une fragmentation de l'îlot par le biais d'un 430 morcellement de l'architecture des bâtiments; reconstruire un volume qui représente la volumétrie intégrale de l'ancien Séville à l'intersection de Sainte-Catherine et de la rue Chomedey pour rappeler la mémoire du Séville en termes de gabarit et en termes de son lieu d'activité. Et même, ce qui est proposé un peu plus loin, c'est aussi de faire une

435 fonction commerciale de type café qui serait le café du Séville où on retrouverait des
artéfacts photographiques, parce qu'il ne reste rien en termes d'artéfacts construits.

440 Et à l'échelle métropolitaine, un premier bâtiment important sur le coin de Lambert-
Closse et qui serait en recul d'une première base. Donc, la première base, je ne l'ai pas
mentionné très spécifiquement tantôt, serait de 6 étages avec le coin de rue Chomedey
445 qui serait à 4 étages, donc 6 étages correspondant à l'échelle de plusieurs bâtiments de la
rue Sainte-Catherine. Les bâtiments qui sont superposés à cette base-là, organisés autour
de jardins, seraient le premier bâtiment qui donnerait sur le Square Cabot et ça
correspond à ce qu'on appelait l'encadrement du square comme tel et deux bâtiments de
4 étages additionnels à la base, donc des bâtiments d'une hauteur totale de 10 étages sur
445 le centre de l'îlot et au coin de Chomedey, mais là aussi, à la fois en recul sur Sainte-
Catherine et en recul sur Chomedey, pour garder toujours la dominance du premier
bâtiment de basilicaire.

450 L'intégration de deux jardins privés ou semi-privés sur la toiture de la fonction
commerciale autour desquels s'organise la fonction résidentielle des étages supérieurs.
On vous le montre ici en élévation par rapport aux bâtiments voisins dans l'ensemble de
ce que je vous ai montré tantôt en termes d'analyse et on s'aperçoit que le bâtiment
basilicaire correspond à peu près aux bâtiments qu'on retrouve sur l'îlot voisin et correspond
à plusieurs bâtiments de la rue Sainte-Catherine en général.

455 Les bâtiments de 10 étages correspondent à de nombreux bâtiments aussi que l'on
retrouve sur Sainte-Catherine et le bâtiment en hauteur, qui est dans la hauteur, des fois
moins et des fois plus que certains bâtiments du voisinage immédiat, mais qui n'est pas
uniquement un bâtiment en hauteur installé à un coin de rue, mais qui correspond à cette
460 volonté qui s'est dégagée de la charrette au CCA de structurer le Square Cabot par des
bâtiments – le plus important – et on est à l'intersection même du Square Cabot, au coin
de la rue Lambert-Closse. Une vue un peu plus détaillée qui vous montre un peu les
mêmes éléments.

465 Et, finalement, les plans du projet comme tel avec le plan du rez-de-chaussée. Une
fonction commerciale, donc de petits commerces installés sur la rue Sainte-Catherine,
accessibles à partir de la rue comme telle. La fonction communautaire installée le long de
la ruelle de traitement piéton. Les entrées des bâtiments de la fonction résidentielle qui est
aux étages avec l'administration des résidences étudiantes, et le jardin qui est en recul sur
470 la rue Lambert-Closse avec le jardin qui est en arrière également le long de la ruelle.

475 Vous voyez ici qu'on a un débarcadère à la fin de la ruelle pour que les camions ne
restent pas dans la ruelle, mais se reculent pour donner accès à un corridor de service à
l'arrière des commerces, ce qui a été discuté avec les voisins, qui est quelque chose qui
pourrait être revu en termes de fonctionnement.

480 Les étages supérieurs qui sont tous des étages résidentiels directement au-dessus du rez-de-chaussée sont organisés autour des deux jardins principaux. Et vous voyez d'abord le basilaire comme tel de 4 étages sur le coin et de 6 étages sur le reste, avec 3 espaces en pointillé qui sont en recul de la base : 25, 10 et 10 étages, incluant la base, qui donnent les bâtiments en surhauteur au-dessus du basilaire et l'ensemble des logements étudiants serait organisé autour de ces espaces de jardins.

485 Quand je dis une résidence étudiante, il faudrait peut-être que je la qualifie un peu. Une résidence étudiante aujourd'hui, ce n'est pas un ensemble de chambres individuelles. Ce sont vraiment des logements qui visent une clientèle étudiante qui se regroupent soit en 1 chambre, 2 chambres, 3 ou 4 chambres à coucher autour d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger commune, avec des fonctions communautaires pour l'ensemble, mais chaque logement a son autonomie totale de fonctionnement avec sa cuisine.

490 Donc, ce sont des logements qui sont différents d'un logement standard du marché parce qu'ils visent une clientèle étudiante, les chambres sont en conséquence, les espaces communs du logement sont en conséquence, mais c'est vraiment un ensemble de logements pour étudiants et non pas un ensemble de chambres pour étudiants, ce qui qualifie aussi l'aspect qualitatif de ce qu'on veut offrir en termes de produit. Ce n'est pas unique de faire ça. C'est vraiment la tendance actuelle internationale que de construire cette typologie aujourd'hui pour les étudiants.

500 Et les étages supérieurs au-dessus du basilaire qui sont indiqués aussi avec chacun leur corps d'ascenseur, un espace qui donne sur les jardins à partir de l'espace commun et un ensemble de logements organisés sur chaque bâtiment.

505 Quelques vues du projet. La première, de la rue Sainte-Catherine vers l'est, où vous avez une idée du traitement général qui est proposé. Et je dirais qu'au niveau du langage architectural, ce n'est pas vraiment un projet d'architecture à cette étape-ci, c'est vraiment une approche volumétrique conceptuelle. Ce qui est indiqué ici, juste pour donner une illustration, et je dirais que l'architecture ne sera pas revue, parce qu'elle n'est pas faite, elle sera élaborée en tenant compte du bâtiment typique que je vous ai montré tantôt, qui est dans l'îlot voisin et que l'on retrouve ici, qui est un bâtiment typique un peu du quartier avec un langage architectural assez particulier, parce qu'on est dans un secteur évidemment où on retrouve une architecture qui est très variable, c'est vrai, mais quand même où il y a certaines tendances communes et où on pourrait extraire de cette analyse architecturale – laquelle n'a pas été faite à cette étape-ci – des éléments de composition du projet qui est proposé.

515 Donc, ce sont des vues pour montrer essentiellement la volumétrie, essentiellement le rapport du projet avec la rue et c'est une vue le long de Lambert-Closse sur le petit jardin qui est ici. C'est une illustration là aussi. Ce qu'on propose, c'est de faire une installation artistique dans l'ensemble du jardin à partir des matériaux qui pourront être récupérés du démantèlement des bâtiments, entre autres de pierre rouge, sur la rue

Sainte-Catherine et il y aura un exercice de concours d'artistes pour élaborer la partie d'aménagement de cet espace-là.

525 Une vue de Sainte-Catherine aussi à l'intersection de Chomedey qui démontre la volonté de – et même ce qui est mis dans le règlement de zonage – d'avoir un bâtiment plus bas, 4 étages, respectant la volumétrie d'origine du Séville, des matériaux le différencieront du reste, aussi bien en façade que dans son mur latéral. Et une vue un peu plus détaillée de l'approche du café qui serait réservé pour le coin de rue à travers les différentes fonctions commerciales le long de la rue Sainte-Catherine.

530 Ça fait le tour de la présentation principale. Et, éventuellement, au besoin, il y a des diapositives additionnelles pour les cônes de vision et les angles d'ensoleillement, dépendant de ce que la Ville va ajouter sur ces aspects-là.

535 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup, monsieur Cardinal. Peut-être vous demander de déposer ce document que vous avez présenté à la commission. Donc si vous pouvez faire le dépôt du document que vous venez de nous présenter pour les besoins de la commission.

540 **M. AURÈLE CARDINAL :**

D'accord.

545 **LE PRÉSIDENT :**

550 Merci beaucoup. Maintenant, nous invitons les représentants de l'arrondissement Ville-Marie à nous présenter les aspects réglementaires qui sont en lien avec le projet. Madame Shoiry, je vais vous laisser la parole. Donc, si vous voulez présenter votre équipe et les aspects.

Mme NANCY SHOIRY :

555 Bonsoir! Nous allons présenter deux présentations. On va présenter, premièrement, monsieur Louis-François Monet va vous faire une présentation sur la planification du secteur qui est en cours, en élaboration depuis quelque temps et comment le projet s'inscrit dans cette planification-là. Alors, ce sera une courte présentation, pour ensuite suivre la présentation de madame Anne-Rose Gorroz qui vous présentera la cadre réglementaire qui a été élaboré pour autoriser le projet qui vous est soumis ce soir. Merci.

560

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

565 Bonsoir! Nous avons jugé bon de vous présenter ce soir des extraits d'une démarche de planification et d'aménagement dans le quartier centre-ouest qui sont en cours en 2009 pour adoption en 2010.

570 Donc, on parle d'un projet en élaboration à la Ville de Montréal, à l'arrondissement de Ville-Marie et en collaboration avec la table de concertation du quartier ouest qui nous a permis de beaucoup mieux connaître les caractéristiques du quartier et d'identifier vraiment des pistes, des orientations, des objectifs, des moyens d'action. Et on en a tiré quelques extraits qui sont particulièrement pertinents pour le projet du Séville.

575 D'abord, quelques faits saillants du quartier qui reste relativement méconnu des Montréalais. Le Quartier des grands jardins, on propose de le nommer comme ça, parce qu'on a réalisé qu'en apparence, on ne découvre que 2 hectares de parc, mais en réalité, il y a 18 hectares de domaines institutionnels et de jardins dans ce quartier-là qui sont généralement fermés et qu'on veut ouvrir au public.

580 Donc, c'est un quartier magnifique de l'intérieur et c'est aussi un des quartiers les plus denses au pays, particulièrement le secteur de Maisonneuve. On y retrouve 40 000 travailleurs, 45 000 étudiants, 15 000 habitants, dont 6 000 immigrants, plusieurs assez récents, 90 % de locataires, ce qui est évidemment un taux très élevé de centre-ville, avec une très grande mobilité. Cette mobilité-là est liée au type de logements, aux caractéristiques des étudiants et aussi aux immigrants récents dans le quartier. Une très
585 grande mobilité. Un tiers de la population déménage à chaque année ou s'en va ailleurs.

590 C'est le secteur sud du district Peter McGill. Il y a une grande population jeune, scolarisée, non familiale. Il y a aussi – ce qui n'est pas indiqué ici – une population âgée importante, comme on retrouve souvent dans les centres-villes. Il y a 17 % d'étudiants et 50 % de la population a entre 20 et 34 ans, ce qui reflète bien la présence de 45 000 étudiants. Avec 50 % d'autres langues maternelles que le français et l'anglais. Et aussi, dans le quartier, ce qui est moins connu, une importante population défavorisée.

595 Les grandes institutions forment vraiment la caractéristique de ce quartier. On y retrouve, par exemple, Concordia avec 32 000 étudiants sur le campus du centre-ville; Dawson, 10 000 étudiants; le Collège LaSalle, 2 500. Il est juste à côté du projet du Séville sur Sainte-Catherine. Le Collège de Montréal dans le domaine des Sulpiciens avec 1 000 étudiants et l'Hôpital Children's avec 2 000 emplois et 7 000 patients pour encore
600 quelques années avant le déménagement prévu à la cour Glen. On retrouve aussi le Centre canadien d'architecture qui est évidemment un des *landmarks* du secteur et un des lieux les plus animés au plan institutionnel.

605 Trois secteurs prioritaires d'intervention ont été identifiés dans le programme d'urbanisme qui va être discuté prochainement à la Ville : le secteur du Square Cabot, qui a fait l'objet de beaucoup d'études et aussi de la charrette dont Aurèle Cardinal a présenté des extraits et pour lequel on va reprendre des objectifs.

610 La rue Sainte-Catherine, c'est une grande priorité. Le secteur de la rue Sainte-Catherine Ouest, à l'ouest de Guy, est particulièrement problématique. Il a besoin de beaucoup d'énergies privée et publique pour la relance. On retrouve une continuité commerciale au rez-de-chaussée, mais il y a les problèmes de vitalité importants qui doivent être confrontés. Et le pôle de Concordia est, lui, très avancé et très dynamique. Environ 90 % complété avec les travaux de John-Molson et de la Place Norman-Bethune.

615 La première orientation du programme d'urbanisme en projet, c'est de promouvoir le développement des institutions tout en protégeant leur patrimoine et en facilitant l'accès à leurs jardins. On croit que c'est vraiment extraordinaire, ce potentiel d'accès à 18 hectares de jardins par des ententes-cadres avec les institutions.

620 Alors, pour votre information, le quartier dont on parle ici et qui attire probablement la majorité de la population ici ce soir est délimité au nord par Sherbrooke, au sud par l'autoroute Ville-Marie, par la rue Bishop à l'est et Atwater et la Ville de Westmount à l'ouest. Et on retrouve, on voit bien, ces grandes institutions tout autour. Et dans le secteur très dense, il y a l'îlot du Séville proche du Forum ici. Le Collège LaSalle est ici, l'École Victoria, qui va être rénovée prochainement, le couvent des Sœurs Grises. Donc, l'approche est vraiment de développer cet aspect des grandes institutions et des jardins.

630 Du côté de la rue Sainte-Catherine, il faut reconnaître, compte tenu de l'importante superficie commerciale, la nécessité de promouvoir le développement multifonctionnel de cette rue en misant aussi sur son milieu de vie. Et c'est pourquoi on croit qu'il faut réunir l'aspect de commerce de quartier avec le commerce métropolitain. Je vous rappelle qu'il y a plusieurs commerces qui visent directement les résidents et aussi les commerces de caractéristique régionale, comme par exemple les 22 salles du AMC Forum.

635 Donc, il faut proposer une nouvelle silhouette pour le bâti qui respecte l'échelle du piéton. On va le voir particulièrement dans l'ouest de la rue Sainte-Catherine. Il faut soutenir l'activité de quartier, tout en développant les activités à caractère régional et le commerce de destination. On voit le secteur de Concordia et du Jean Coutu à l'est de Saint-Marc.

640 On propose à la Ville de véritablement développer un nouveau milieu de vie avec du logement abordable aux étages de la rue Sainte-Catherine. Et un des fers de lance de cette nouvelle dynamique, c'est le projet du Séville. On voit à l'arrière ce qui compose le secteur de recensement le plus dense au Canada, c'est-à-dire les tours de la rue de Maisonneuve. On ne propose pas ça. On propose d'aller dans ce secteur-ci plutôt la

645

consolidation du milieu de vie, l'insertion, l'infill, et dans le secteur du Square Cabot, plus de densité, plus de construction.

650 Alors, justement, notre analyse de la rue Sainte-Catherine nous conduit à deux types d'approche. Dans le secteur est du quartier ouest, c'est-à-dire dans le secteur de la rue Guy, du pôle Concordia, la qualité des bâtiments, la hauteur des bâtiments, la qualité de l'architecture sont plus constants, plus remarquables. Dans le secteur ouest, on retrouve de véritables problèmes quant au type de bâtiments, comme l'ancien Canadian Tire, l'ancien St-Hubert, certains immeubles qui sont très dégradés ou de 1 ou 2 étages.
655 En rouge, on voit la quantité d'immeubles qui sont très problématiques. Ce qui nous amène à considérer que c'est un secteur qui doit accueillir plus de développement.

660 Alors, pour ça, on a élaboré certains principes de design pour la rue Sainte-Catherine Ouest. C'est les principes classiques en urbanisme et particulièrement pour la rue Sainte-Catherine, mais on voit que, selon nous, le projet Séville a respecté ces principes-là. C'est-à-dire une animation constante à l'échelle du piéton, c'est-à-dire dans une hauteur d'environ 7 mètres qui permet de retrouver une continuité commerciale et une animation. On voit cette projection-là sur Sainte-Catherine à l'est de Bishop.

665 À l'échelle de la rue, entre 15 et 20 mètres de hauteur, les bâtiments qui forment la signature des grands bâtiments de la rue Sainte-Catherine. À moindre échelle, à l'îlot à côté du Séville, il y a l'immeuble Technicolor, en face d'Astral Média, qui est justement un immeuble de ce type-là, 15 à 20 mètres de hauteur, qui forme une silhouette de la rue. Et à l'échelle de la ville, les tours qui donnent une signature beaucoup plus métropolitaine.

670 Du côté des paysages, on croit qu'il faut prendre une grande attention dans ce quartier-là à révéler ces paysages urbains exceptionnels et à les renforcer. On voit ici, au premier plan, l'important jardin des Sulpiciens. Un des secrets les mieux gardés en ville, le jardin des Sulpiciens a près de 10 hectares, mais on ne le voit pas. On ne le voit pas de la
675 rue. C'est absolument gigantesque. C'est la moitié des terrains de domaines institutionnels du quartier ouest.

680 Une des grandes orientations de la charrette du Square Cabot, c'est de mettre en valeur cette coulée verte, cet axe vert du mont Royal dans l'axe de la rue Atwater et du Square Cabot. Et les petits parcs en arrière, près du Children's.

685 Réhabiliter le Square Cabot et réaménager ses abords. Ça, ça prend une importance particulière dans le cadre du projet Séville parce qu'il vient l'encadrer. Ici, il y a plusieurs recommandations comme à l'effet de réduire l'édicule de la STM ici, qui est trop grand et qui bloque l'accès au parc, et du côté est, juste à côté du projet Séville, littéralement d'agrandir le parc d'environ 20 % en éliminant l'aire d'attente d'autobus ici. Donc, véritablement pour retrouver une continuité plus étroite avec Lambert-Closse et agrandir le parc et verdir le secteur en face du Séville.

690 Donc, pour ces paysages-là, on a identifié les zones, comme la coulée verte
justement et le Square Cabot, les axes à protéger, de Maisonneuve, qui vont être des axes
et des secteurs pour lesquels on veut une protection particulière ou au moins une
conception particulière pour protéger les paysages.

695 L'augmentation de la population résidante est nettement un objectif et il faut
améliorer la qualité de l'habitat et des services communautaires. On croit d'ailleurs que le
projet Séville s'inscrit dans cette perspective. Mais il n'est pas du tout de l'intention de
l'Arrondissement de densifier partout. Au contraire, il faut protéger les secteurs qui sont
très, très construits, très consolidés et de très grande valeur, comme par exemple, les
700 immeubles du village Shaughnessy. Donc, il y a une grosse différence entre les secteurs
de développement et les secteurs à protéger et c'est la clé de la planification du quartier
centre-ouest de marier les deux. Et c'est un heureux mariage, selon nous, qui peut être
fait.

705 Mais il faut aussi freiner la détérioration du parc de logements locatifs. Il y a
plusieurs des tours qui sont en très mauvais état – ici, on voit la tour Peers – et il y a un
lien avec le projet Séville parce qu'on s'est aperçu qu'il y a une population de plus en plus
mobile à court terme, beaucoup composée d'étudiants avec un *turnover* de plus en plus
accéléré. Ce qui fait que la détérioration de plusieurs des tours s'accélère. On croit qu'il
710 faut stabiliser cette situation-là. Il faut trouver des logements de qualité aux étudiants des
universités – je vous rappelle que ça touche aussi aux étudiants de McGill dans ce
secteur-là, donc Concordia, Dawson – et qu'il faut pouvoir libérer ces tours-là et plusieurs
vont devoir demander des rénovations majeures. Donc, l'ajout de nouveaux logements est
vraiment bienvenu pour permettre de rénover ces tours-là.

715 Il faut soutenir la construction de logements abordables et, pour nous, la rue
Sainte-Catherine est un nouveau milieu de vie, on va le voir. On constate ici l'îlot du
Séville, mais on pense aussi que dans d'autres îlots, comme en face près du garage Shell,
tout autour du Square Cabot qu'on veut agrandir, c'est un secteur particulièrement
720 intéressant pour le logement abordable.

 Il faut consolider les milieux de vie, améliorer les services et le sentiment de
sécurité, tout en réduisant les nuisances. Ça, ça se résume, on pourrait résumer ça en un
problème majeur : c'est les ruelles. Particulièrement les ruelles autour de Sainte-
725 Catherine. Et c'est pour ça qu'il faut prendre une grande attention dans le traitement des
ruelles et dans l'amélioration de la situation au niveau des nuisances et des livraisons, et
cetera. Et on croit que ça, ça va être tenu en compte dans le projet Séville. Il y a peut-être
des améliorations à apporter, parce que les résidants subissent l'influence du trafic et puis
d'un problème de contrôle dans les ruelles du centre-ville, particulièrement dans ce
730 secteur-là.

735 Les milieux de vie. Actuellement, donc il y a un milieu très, très dense sur
de Maisonneuve, il y a le milieu remarquable du village Shaughnessy et on veut
véritablement créer deux milieux de vie dans le programme d'urbanisme, à savoir l'axe
René-Lévesque – et c'est en cours de formation – avec des immeubles résidentiels
d'assez grande densité. Il y a un projet qui est déjà adopté et qui est prêt à partir, le projet
740 du Groupe Pacific ici, qui vient composer véritablement un grand boulevard avec des
condos résidentiels, et un nouveau projet de milieu de vie abordable sur Sainte-Catherine
et dont le Séville est le fer de lance, mais avec toute une série de buildings autour du
Square Cabot.

745 La stratégie de développement durable, on croit qu'elle s'inscrit particulièrement
avec l'implantation d'un projet dense au centre-ville. Cette carte-là au niveau du transport
nous indique que le projet est situé dans une aire collée sur le métro, métro Atwater en
l'occurrence, et collée sur la piste cyclable de Maisonneuve et dans un secteur qui est très
piétonnier, où la majorité des résidents et des travailleurs voyage à pied. Donc, c'est tout à
fait opportun pour la Ville d'encourager la densification dans un secteur complètement
desservi par le transport collectif et tous les services disponibles, y compris l'alimentation.

750 D'autre part, plusieurs des interventions vont permettre d'améliorer la situation au
niveau du vert dans le secteur. Notamment, on propose d'améliorer les plantations autour
du Forum Pepsi, d'agrandir le Square Cabot sur Lambert-Closse, de planter sur Lambert-
Closse en face de l'église et de compléter les plantations dans les rues du quartier. On
propose d'améliorer les intersections aussi pour sécuriser les piétons et de faire un axe
755 piétonnier plus sécuritaire sur Sainte-Catherine. Toutes ces interventions-là dans le
développement durable vont avoir pour effet d'améliorer la qualité de vie résidentielle du
secteur, selon nous. En passant, on propose aussi pour les tours d'améliorer
considérablement leur efficacité énergétique par des programmes de rénovation entre
autres.

760 Donc, en conclusion, simplement pour vous montrer à quel point l'approche de
développement dans le secteur du Forum et du Séville qu'on voit ici ne représente pas
une approche mur à mur de développement. C'est l'encadrement du Square Cabot qu'on
propose, véritablement une nouvelle vie dans le secteur, mais c'est aussi la conservation
765 du secteur Sainte-Catherine est et la mise en valeur de tous les domaines institutionnels.
Avec ça, on croit que le quartier va véritablement prendre une identité propre et la Ville de
Montréal se propose d'adopter le PPU l'année prochaine. Merci.

LE PRÉSIDENT :

770 Merci, Monsieur Monet. Madame Choiry, je pense que vous avez une autre
présentation à nous faire pour les aspects de réglementation qui sont plus près du projet?
Merci.

775 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

Bon. Alors, ma présentation porte sur la réglementation nécessaire pour autoriser le projet. Elle va se faire en quatre points assez rapides. Alors, le projet et son contexte. Nous l'avons déjà vu, mais ça va être rapide comme je vous le dis. Le cadre
780 réglementaire, les analyses et les enjeux et enfin la recommandation.

Alors, le site dans son contexte. Là, nous voyons une vue de la rue Sainte-Catherine au sud. On est à l'ouest de la rue Atwater, on voit la Place Alexis-Nihon, le Forum, l'Hôpital général pour enfants et le site du projet en rouge sur la diapositive.

785 Alors, les façades existantes. Donc, on vous l'a dit, la façade de pierre grise qui se trouve au coin de Lambert-Closse. Ensuite, des façades qui sont assez dégradées et vacantes, deux façades de pierre de grès rouge dont une a été incendiée il y a quelques années, un bâtiment vacant et la façade du bâtiment du Séville qui donne à droite sur la
790 rue Chomedey.

Alors, comme on vous l'a dit tout à l'heure, le Théâtre Séville a été construit en 1928. Il a été cité monument historique en 1990, selon la *Loi sur les biens culturels*. Il est vacant depuis 20 ans.

795 Alors, on retrouve ici les deux secteurs : un secteur à l'est, un secteur de conservation et d'insertion où les bâtiments sont en bon état et un secteur de développement où se trouve le site du Séville. Ce que vous voyez donc en bâtiments quadrillés rouge, ce sont des bâtiments qui sont soit vacants, soit de 1 ou 2 étages ou dont
800 l'architecture est assez dégradée.

Alors, le site et son contexte. Là, nous sommes sur le Square Cabot. Nous avons une vue donc en haut à gauche du Collège LaSalle; en haut à droite, du couloir de la rue Lambert-Closse, il y a comme un couloir avec la façade aveugle du Forum sur la gauche.
805 En bas, nous avons une vue vers l'est de Montréal avec l'immeuble Concordia au fond.

Alors, l'historique du projet. La première version a été déposée à l'Arrondissement en mai 2006. Il y a eu son ouverture formelle en décembre 2007 avec le dépôt d'une deuxième version. En janvier 2008, on a eu une troisième version qui s'est transformée en
810 quatrième version au mois de février 2008, qui a été présentée, la quatrième version, au comité consultatif d'urbanisme, au comité d'architecture et d'urbanisme et au Conseil du patrimoine, ainsi qu'au comité exécutif. Et ceci a débouché donc sur la cinquième version que nous vous présentons aujourd'hui, qui a été vue également par le comité consultatif
815 d'urbanisme, le comité d'architecture et d'urbanisme et le Conseil du patrimoine.

820 Alors, le projet que vous a présenté l'architecte tout à l'heure, c'est donc un projet de 1 150 chambres pour étudiants avec un rez-de-chaussée commercial et communautaire et 70 places de stationnement pour autos et 100 places de stationnement pour vélos. Alors, nous voyons donc les 3 tours sur le plan avec 4 jardins : 2 jardins devant, en front sur la rue Sainte-Catherine, qui se situent au niveau du premier étage; un jardin sur la rue Lambert-Closse à gauche et un petit jardin tampon entre le bâtiment et la ruelle ainsi que les bâtiments qui se trouvent sur la rue Chomedey. Donc, les deux entrées aux bâtiments résidentiels se trouvent de part et d'autre sur la rue Lambert-Closse et sur la rue Chomedey.

825 Alors, concept architectural. Donc, un basilaire de 4 à 6 étages, soit 13 à 21 mètres, 2 tours de 10 étages, une tour de 25 sur le côté Lambert-Closse, 2 jardins sur le toit du basilaire, un jardin sur Lambert-Closse et le petit jardin tampon. Le projet comprend également la démolition des édifices existants avec l'intégration de certains éléments patrimoniaux.

830 Alors, en termes de cadre réglementaire, nous voyons que dans le Plan d'urbanisme, en termes de densité, nous avons deux points importants, densité de 12 : une au nord du côté du boulevard de Maisonneuve et l'autre au sud de Sainte-Catherine. Nous avons également la rue Sainte-Catherine qui passe au milieu donc et qui alterne avec des densités de 9 et de 6. Et nous trouvons également des îlots de 9 et de 6 du côté du site du projet que vous voyez avec une étoile sur la diapositive.

840 Donc, la demande de modification au Plan d'urbanisme est de compléter, d'étendre, en fait, la zone de 9 qui correspond à la zone du Forum et du Square Cabot, à l'étendre donc au sud du projet, comme vous le voyez. Et, également, la partie de la rue Sainte-Catherine qui est à 6 serait étendue également à une partie arrière de l'îlot, la partie avant étant déjà de densité 6.

845 Alors, c'est la même chose pour la hauteur. On trouve une hauteur de 80 mètres au Plan d'urbanisme qui entoure le Square Cabot avec le Forum et on trouve une hauteur de 25 mètres sur la rue Sainte-Catherine. Et la modification étendrait le 80 mètres du côté du site, côté ouest, et le 44 mètres serait indiqué du côté est du site.

850 Alors, voici ce que donne la traduction volumétrique des modifications au règlement. Alors, ici, nous avons une vue aérienne. On va descendre, on va se mettre au niveau de la rue Sainte-Catherine au coin de Lambert-Closse. Donc là, on voit la vue sur la montagne avec l'implantation du bâtiment. Là, on passe sur le Square Cabot et on a une vue vers l'est qui prend l'Hôpital général pour enfants. Et là, on recule vers l'ouest sur Sainte-Catherine. Alors, ce qui est intéressant de voir, c'est qu'on est autour du Square Cabot et l'on voit donc les différentes hauteurs du secteur, surtout au nord de Sainte-Catherine.

860 Alors, les analyses qui ont été déposées pour ce projet ont été des expertises concernant l'état du Séville, une expertise et un énoncé d'intérêt patrimonial, une étude d'impact sur la circulation, sur l'ensoleillement, une étude d'impact préliminaire sur les impacts éoliens, sur le vent, et des études d'impact visuel sur la montagne.

865 Alors, en termes d'ensoleillement, ce qui est ombragé, ça sera le coin des rues Sainte-Catherine et Chomedey, les jardins intérieurs ainsi que le jardin sur la rue Lambert-Closse qui est déjà ombragé par le Forum une partie de la journée. Mais cependant, les trottoirs rue Sainte-Catherine seront ensoleillés au moins 6 heures consécutives, ce qui correspond aux exigences de la Ville. Il n'y a pas d'impact d'ombrage sur le Square Cabot.

870 En termes de vent, l'étude préliminaire a indiqué que l'impact des vents, orientation est-ouest, est marginal au niveau du trottoir sur Sainte-Catherine, mais que les perturbations seront orientation nord-sud. Elles sont en fait perturbées par les bâtiments en hauteur qui se trouvent sur le boulevard de Maisonneuve et l'impact de la tour de 25 étages sur les vents est actuellement à l'étude.

875 En ce qui concerne les impacts visuels, l'Arrondissement a un règlement de contrôle intérimaire qui protège les relations visuelles entre le mont Royal, le fleuve et le milieu urbain. Les vues sont protégées à partir du belvédère et du canal Lachine. La vue à partir du coin Cedar/Côte-des-Neiges est une vue secondaire. Il y a un impact du projet et il y a un impact minimal sur la rue Lambert-Closse et Sainte-Catherine.

885 En ce qui concerne l'approche patrimoniale, l'Arrondissement pense que la façade du Séville ne peut être que difficilement conservée, mais que des éléments peuvent être prélevés, moulés ou reproduits. Et nous précisons que le règlement porte aussi sur le bâtiment de pierre grise qui se trouve côté ouest du projet, le bâtiment de grès rouge et le mur arrière du Séville.

890 Donc, dans les articles 11 et 27, il est indiqué aux conditions de démolition : « L'intégration des éléments, en tout ou en partie », des éléments patrimoniaux. Des demandes de permis qui soient conformes, c'est-à-dire qui respectent les retraits qui sont demandés dans le règlement, notamment au coin Chomedey et Sainte-Catherine, que des études d'intégration des éléments patrimoniaux à conserver soient faites, ainsi que des devis techniques.

895 À l'article 28, on demande qu'une documentation détaillée, des photos, des relevés soient faits des bâtiments patrimoniaux.

900 À l'article 21, on demande qu'il n'y ait pas d'éléments patrimoniaux qui soient repris pour être placés au sol.

Et l'article 31 indique des critères qui sont relatifs à la démolition et à la conservation en termes de soins, de temps imparti et de méthodes de travail.

905 Alors, pour ce qui est des hauteurs et des usages, nous pensons qu'il faut moduler le basilaire, notamment au coin Sainte-Catherine et Chomedey et utiliser une expression architecturale pour animer le basilaire côté ouest.

910 Alors, l'article 11 indique des retraits du côté du Théâtre Séville de 4,50 mètres à une hauteur de 13 mètres au coin donc de Chomedey et Sainte-Catherine afin de rappeler le volume du Séville.

L'article 13 demande que les retraits, les avancées et les proportions soient vus en titre 8, c'est-à-dire devant le comité consultatif d'urbanisme.

915 Et l'article 31 reprend des critères qui sont relatifs aux hauteurs, aux retraits, aux volumes afin qu'ils s'intègrent au secteur, notamment à la rue Chomedey qui a des hauteurs de 3, 4 étages, notamment en ce qui concerne les encadrements sur les vues sur le mont Royal, sur l'intégration des éléments mécaniques et l'implantation des usages commerciaux, communautaires ou socioculturels aux endroits où des éléments patrimoniaux seront conservés.

920 En ce qui concerne le traitement architectural, en fait il y a une révision architecturale qui est prévue lors de la demande de permis, donc un passage au comité consultatif d'urbanisme, et on indique aussi que les caractéristiques, la richesse architecturale de la rue Sainte-Catherine doit être prise en compte, tant au niveau de la variété, du rythme et de l'échelle.

925 Donc dans l'article 31, nous reprenons des critères qui sont relatifs au secteur d'insertion, à la mise en valeur des éléments patrimoniaux, aux qualités architecturales de la rue Sainte-Catherine, à la correspondance du traitement avec les usages ainsi qu'avec les retraits et les différents plans du projet.

935 Alors, la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises de l'Arrondissement recommande ce projet, considérant que les principales réserves des instances consultatives ont été prises en considération; que le projet entraînera une revitalisation du secteur; que les modifications réglementaires requises respectent la répartition des densités du Plan d'urbanisme; et que ces modifications s'inscrivent dans l'orientation de la planification du secteur. Le PPU à venir.

940 Alors, les prochaines étapes. Ça sera le dépôt du rapport de l'Office prévu à peu près dans 2 ou 3 mois. Les modifications ensuite du projet de règlement qui seront faites en réponse aux commentaires émis ici et par le rapport de l'Office. Ensuite, il y aura l'adoption en deuxième lecture du projet de règlement et du projet de modification au Plan d'urbanisme; le processus d'approbation référendaire, s'il y a lieu, qui sera suivi par une révision architecturale; et, finalement, par l'émission du permis.

945 Alors, ceci complète ma présentation.

LE PRÉSIDENT :

950 Merci beaucoup. Donc, même chose que comme pour le promoteur, je vous demanderais de déposer les documents qui viennent de nous être présentés.

955 Madame Shoiry, est-ce qu'il y avait autre chose à ajouter de votre côté? Non? Donc, nous allons faire une pause. Le registre est maintenant ouvert, donc vous pouvez vous inscrire pour venir poser des questions. Donc, on se revoit dans un quart d'heure. Merci.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

960

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

965 Juste avant de reprendre avec les inscriptions au registre, je vous rappelle encore une fois, pour ceux qui n'étaient pas ici au début de la soirée, que la séance de ce soir est pour le questionnement, donc pour poser des questions sur le projet. Si vous avez des opinions, on vous entendra dans trois semaines, donc à partir du 28 avril. Donc ce soir, c'est principalement pour les questions.

970

975 Donc, étant donné que j'ai beaucoup d'inscriptions au registre, beaucoup de gens qui sont intéressés à poser des questions, je vous demanderais de vous limiter aux deux questions et sans aller en sous-question. Également, de limiter les longs préambules pour aller plus spécifiquement à vos questions. Également, j'aimerais aussi qu'à chaque fois que vous vous présentiez au micro – et la même chose pour les réponses – que vous vous identifiiez parce qu'étant donné qu'on n'a pas de personne pour la sténotypie, donc c'est enregistré, mais il faut se nommer pour qu'on puisse savoir qui est intervenu dans les discussions.

980 Alors, le premier participant que nous invitons est monsieur Cédric Capacchione.

LE PRÉSIDENT :

985 Bonsoir!

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

Bonsoir ! I'm going to ask them in English. My first question is to madam Gorroz, or to the City itself: given the City's commitment and declaration in the Montreal Master Plan

990 and the Transportation Plan and given the pedestrian in transit or the nature of the area,
how does the City reconcile 100 parking spots for cars, public parking I believe?

LE PRÉSIDENT :

995 Madame Shoiry?

Mme NANCY SHOIRY :

Excuse me. Could you repeat the last part of the question, please?

1000

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

As I understand it, this project calls for 100 parking spots.

1005

LE PRÉSIDENT :

It is 70, I think.

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

1010

70? I saw 100 in the...

LE PRÉSIDENT :

1015

Yes. Oh, 100 is for the bicycles.

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

I saw 100 automobile parkings in the Cardinal Hardy document.

1020

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal, pouvez-vous répondre?

1025

M. AURÈLE CARDINAL :

1030

Le projet présente deux étages de stationnement d'à peu près 95 unités par étage. Donc, c'est un total d'à peu près 200 unités de stationnement potentielles et le règlement de zonage, de mémoire, nous limite à 235, je pense, places de stationnement avec un minimum – j'y vais aussi de mémoire – je pense de 75 unités. Donc, comparativement à la taille du projet, ça reste un projet assez limité en termes de stationnement automobile. Et c'était volontaire étant donné qu'on est à proximité des facilités de transport en commun qu'on a mentionnées tantôt.

LE PRÉSIDENT :

1035

Donc, ce que vous nous dites, monsieur Cardinal, c'est 75 minimum?

M. AURÈLE CARDINAL :

1040

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1045

Mais un maximum de 200 et quelques.

M. AURÈLE CARDINAL :

235.

1050

LE PRÉSIDENT :

235. Madame Shoiry, c'est quoi les orientations de l'Arrondissement par rapport à ce nombre de stationnements? Est-ce qu'il y a une réglementation? Est-ce que c'est une volonté de l'Arrondissement? Quelle est la tendance?

1055

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Bon. Dans le règlement, on prévoit un nombre minimal de 70 places et un nombre maximal de 215. Parce que le nombre de stationnement qui est demandé par le règlement, c'est 215. 215, c'est le maximum. Et le 70 a été accepté parce que nous sommes à 500 mètres, à moins de 500 mètres du métro. Donc, ça correspond aux objectifs du Plan d'urbanisme d'avoir moins de stationnements que ce qui est demandé dans le règlement.

1060

1065

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal, le stationnement existant, est-ce que lui va être remplacé ou il fait partie du nombre de places qui est prévu dans votre projet?

1070

M. AURÈLE CARDINAL :

Non. Le stationnement existant qui est au sol fait partie du nombre total de places dans le projet.

1075

LE PRÉSIDENT :

Donc, il y a une équivalence. Ces gens-là vont pouvoir continuer à l'utiliser.

M. AURÈLE CARDINAL :

1080 Oui.

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

1085 My second question is directed to Mr. Monet. In the final slide of your presentation, there are numerous non-existent buildings that were -- that I can see.

LE PRÉSIDENT :

1090 Monsieur Monet, pouvez-vous mettre le dernier acétate?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

(Inaudible, propos hors micro)

1095 **M. CÉDRIC CAPACCHIONE :**

That is just to say that I noticed a number of projects including the one on the corner where the Shell station is.

1100 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

So, what is the question?

M. CÉDRIC CAPACCHIONE :

1105 Okay. My question is: are there plans, does the City have plans to make further amendments to the Zoning Code or are the projects described there in accordance with the zoning?

1110 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

1115 Generally speaking, around Cabot Square, there is already a provision for those kinds of buildings. In the case of Sainte-Catherine near the existing project, we may need a small adjustment to this area, this specific Cabot Square area. But that does not mean that we want to redevelop the whole site at all, including some very interesting houses in this area, but it means that the provision of zoning may be a little higher in the vicinity, like 40 or 44 meters, depending on the decision of the authorities with the adoption of the Planning Program.

1120 **M. CÉDRIC CAPACCHIONE :**

So it is a case-by-case?

1125 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

No. We may have an approach like 44 meters for this area of Sainte-Catherine as opposed to the other area east of Saint-Marc, for instance, which we will try to preserve as such. But you know, in Montréal by-laws, there is always a provision for special projects that will ask, like the Séville, for changes.

1130 **LE PRÉSIDENT :**

Is that okay?

1135 **M. CÉDRIC CAPACCHIONE :**

Thank you.

1140 **LE PRÉSIDENT :**

Thank you very much. Nous invitons maintenant madame Claire Adamson?

Mme CLAIRE ADAMSON :

1145 How does the building reflect across the street 3-storey historic heritage buildings?
That is the first question. And the second question: is this --

LE PRÉSIDENT :

1150 We will go with the first one. Monsieur Cardinal?

M. AURÈLE CARDINAL :

1155 No, the project doesn't reflect 3-storey existing buildings. The project is more looked at as part of the development of Sainte-Catherine Street and, as I said, for me, Sainte-Catherine Street is not basically a 3-storey housing project or commercial at the ground floor and housing on the top. It has evolved towards larger buildings and all the interesting buildings that we can look at on Sainte-Catherine are the types of buildings that I'm not talking about and they are not 3-storey, 25-foot kind of building.

1160

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET:

1165 Relating to your question of the block in front of the project, this block is composed
of a garage, of many abandoned buildings, some of which are considered as problematic,
such as the St-Hubert BBQ and the Canadian Tire that used to be Omer-de-Serres and
there are four houses, Victorian houses that are still there, the reminiscence, and we hope
that there will be architectural integration but the fact of the matter is that most of the block
has a problem right now. And there's also another huge building, Astral Media and College
1170 LaSalle in the same block, just further east. So I would say your question relates to four
houses but still, there is a question mark on the whole block.

LE PRÉSIDENT:

1175 Is that all right?

Mme CLAIRE ADAMSON:

1180 The setback on the 7th floor seems very small; can you guarantee that you can't
see the building from the street to create the human scale?

LE PRÉSIDENT:

1185 Monsieur Cardinal?

M. AURÈLE CARDINAL:

1190 No. We cannot guarantee that you won't see the buildings because you will see the
buildings. The buildings are set back and, by the by-law, by 4.5 meters which is a setback
that you will see half, I would say, depending on where you are, it depends where you are.
If you are far away, you will see them almost like if there's no setback, if you are at the end
of Cabot Square, but when you're closer, for example on the sidewalk on the other side of
the street, you will see part of the upper floors of the 10-storey building and obviously, the
25-storey building, you will see because it is a high building that is considered part of what
we call the Metropolitan Scale around the Cabot Square, like we explained at the
1195 beginning.

LE PRÉSIDENT:

1200 It's okay?

Mme CLAIRE ADAMSON :

Yes.

1205 **LE PRÉSIDENT :**

Thank you very much. Nous invitons maintenant monsieur Jean-Pierre Vandelac.

1210 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

1215 Bonsoir!

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Je n'ai pas besoin de me renommer?

1220

LE PRÉSIDENT :

Non, non, ça va. C'est pour ça que je vous annonce comme ça, ça évite...

1225 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

O.K. J'ai deux questions, je vais les poser une à la fois, et un court préambule. Dans le coin, au coin de de Maisonneuve et Atwater, on a un coin où on sait déjà ce que ça veut dire le vent dans le quartier, ce coin-là est absolument affreux. C'est à peu près impossible à marcher souvent dans l'année. Alors, j'ai vu une étude éolienne qui disait que l'étude d'impact éolien a un impact minimal par rapport à ce qu'on a déjà. Mais ce qu'on a déjà est assez épouvantable dans le coin, dans le quartier.

1230

1235 Alors, la question a rapport à l'étude éolienne. On dit qu'il y a une étude de faite minimale. Est-ce que ça tient compte aussi de ce que les règlements de zonage vont permettre au développement du côté sud de Sainte-Catherine? Ou l'étude de vent a été faite seulement en fonction du projet qui est là?

LE PRÉSIDENT :

1240

Dans le fond, vous voulez savoir s'il y a un effet cumulatif, si jamais il y avait d'autres projets qui venaient s'installer.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1245

C'est ça. Parce que le prochain développeur qui va vouloir développer au coin de Sainte-Catherine va dire : « Bien, le gars en face de moi, il a eu le droit de s'avancer jusque là. Bien, moi aussi. » Puis, là, bien...

LE PRÉSIDENT :

1250

Je vais d'abord commencer par la première partie de la question, donc à savoir quelle est la contribution du projet aux conditions de vent du secteur. Donc, monsieur Cardinal, est-ce que vous pouvez répondre?

1255

M. AURÈLE CARDINAL :

1260

L'étude qui a été faite à date est une étude par des spécialistes qui ont recommandé, dans le fond, de déplacer le bâtiment, de le mettre en recul par rapport à la base. Et les vents dominants viennent surtout de l'ouest. Et c'est pourquoi vous avez des vents importants à l'intersection d'Atwater et de Maisonneuve, parce qu'il y a un bâtiment de hauteur importante, mais qui descend jusqu'à la rue sur le même plan de façade. Le fait de le reculer de 4.5 mètres tel qu'il est recommandé et tel qu'il est déposé dans le projet, ça réfléchit les vents sur cette toiture-là et va diminuer beaucoup, de façon très importante, l'impact du vent au niveau du trottoir, comparativement à si on avait avancé ce mur-là à nu sur le bord du trottoir.

1265

LE PRÉSIDENT :

1270

Monsieur Cardinal, dans les documents, on fait état d'une étude à venir.

M. AURÈLE CARDINAL :

1275

Oui. Il y aura une étude en soufflerie dans un deuxième temps pour vérifier l'ensemble de ça et, au besoin, ajuster le projet pour diminuer la problématique de vent.

LE PRÉSIDENT :

1280

Mais cette étude-là, est-ce qu'elle concerne plus la tour de 25 étages ou l'ensemble?

M. AURÈLE CARDINAL :

L'ensemble du projet.

1285

LE PRÉSIDENT :

L'ensemble du projet.

M. AURÈLE CARDINAL :

1290

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1295 Madame Shoiry, pour ce qui est des effets cumulatifs, donc on parle de la question de quand d'autres projets s'installent, comment est-ce qu'au niveau de l'Arrondissement vous gérez ces effets-là, d'un projet à l'autre? Madame Gorroz?

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

1300 Bonjour! L'étude qui sera faite en soufflerie effectivement prendra le bâtiment en question. C'est fait par les promoteurs. Pour l'instant, on ne connaît pas les autres projets qui seront autour dans le futur. Donc, l'étude qui va être faite ne prendra en compte que le bâtiment actuel qui est projeté.

1305

LE PRÉSIDENT :

Mais est-ce que dans votre planification, il vous arrive de regarder aussi l'ensemble, de voir au niveau des conditions de vent? Est-ce que c'est une préoccupation dans la planification de l'ensemble du secteur?

1310

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Nous demandons généralement, quand les projets sont soumis à l'Arrondissement, que les études de vent soient faites en fonction des projets existants, oui.

1315

LE PRÉSIDENT :

Du projet qui est présenté. Donc, chaque promoteur présente ses études en fonction de son projet.

1320

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Oui, c'est ça.

1325

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Monsieur Vandelac. Oui?

1330

M. AURÈLE CARDINAL :

Je veux juste faire une rectification. C'est sûr que dans l'étude de soufflerie, ça ne peut pas être uniquement le bâtiment. Ça doit prendre en compte tous les bâtiments qui sont à la périphérie de ce bâtiment-là, autour de ce bâtiment-là, parce que les conditions de vent, ce n'est pas comme le soleil, elles sont changeantes en fonction de ce qui est existant et on va devoir faire une maquette qui englobe un secteur autour du projet.

1335

LE PRÉSIDENT :

1340 Mais, Monsieur Cardinal, on comprend que c'est les bâtiments existants, donc ce n'est pas des bâtiments qui sont...

M. AURÈLE CARDINAL :

1345 Oui, c'est sûr, parce que les bâtiments autres, les projets non existants, on ne les connaît pas.

LE PRÉSIDENT :

1350 Est-ce que ça répond à votre question, Monsieur Vandelac?

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1355 La question était : est-ce que le modèle va tenir en compte de ce que la réglementation déjà en place permet dans l'avenir?

LE PRÉSIDENT :

1360 Ce qu'on comprend, c'est que...

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Non.

1365 **LE PRÉSIDENT :**

Non. C'est qu'on prend le projet qui est présenté par le promoteur.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1370 O.K. Non, des sous-questions. Je reviendrai.

LE PRÉSIDENT :

1375 Vous pouvez vous réinscrire, soyez sans crainte.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

C'est ça. J'ai entendu 4.5 mètres?

1380

LE PRÉSIDENT :

Par rapport à quoi?

1385

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Par rapport au basilaire.

M. AURÈLE CARDINAL :

1390

De recul.

LE PRÉSIDENT :

1395

De recul.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1400

4.5 mètres de recul par rapport au basilaire. Est-ce que c'est sur le côté ouest et le côté sud, ça?

M. AURÈLE CARDINAL :

1405

Ouest, sud et est.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1410

Oui, c'est vrai, ouest, sud et est. Et on en est arrivé à la conclusion de 4.5 mètres. Quel est le facteur principal qui nous a amenés à cette conclusion-là? Parce que si on regarde les images du projet, ma simple impression, c'est que la tour supérieure est réellement écrasante, le retrait semble minimal.

LE PRÉSIDENT :

1415

Donc vous voulez savoir d'où vient le 4.5?

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1420

C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

Comment c'est calculé.

1425 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

C'est ça. Il me semble minimal et je veux savoir d'où on a été le chercher.

LE PRÉSIDENT :

1430

Donc, on va commencer par passer la question à monsieur Cardinal. Est-ce que c'est une question de design urbain? C'est une question de réglementation? De quelle façon est-ce que le retrait est calculé?

1435 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Ça s'est traduit par un règlement à la fin, mais le retrait s'est calculé en fonction des possibilités d'aménagement à partir du basilaire. C'était important pour nous d'essayer de garder l'intérieur aussi de l'îlot relativement dégagé, les jardins intérieurs. Et à un moment donné, d'avoir un recul suffisamment important pour établir des terrasses à ce niveau-là et c'est ce qui nous a amenés à proposer ce recul-là de façon générale à la périphérie de l'ensemble du projet.

1440

LE PRÉSIDENT :

1445

Et suite à ça, ce recul-là est devenu une norme, en fait un règlement, si on veut.

M. AURÈLE CARDINAL :

1450

Oui.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1455

Alors, ça, c'est un règlement. Ça a été adopté, la Ville l'a adopté?

LE PRÉSIDENT :

Madame Shoiry ou madame Gorroz?

1460

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Ce qui s'est passé, c'est que dans le règlement, on demande du côté Chomedey-Sainte-Catherine un recul minimal de 4,5 mètres des deux côtés de la rue pour rappeler le volume du Séville. Et ensuite, à partir de là, on peut moduler le basilaire plus

1465 vers l'ouest. Je ne sais pas si les architectes ont décidé de reprendre ce 4,50 mètres
minimal, mais pour nous, c'était un minimal exigé du côté du Séville et il peut être
évidemment augmenté. Mais effectivement, il tenait compte de la portée, d'une portée.
Dans une portée, on peut faire certains aménagements qu'on ne peut pas faire dans 3
mètres, par exemple. Donc, c'était le minimum.

1470

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que, Monsieur Cardinal, est-ce que pour le retrait pour le bâtiment au coin
de Lambert-Closse, donc la tour de 25 étages, est-ce qu'il est aussi fonction de l'ouverture
1475 qu'on veut garder sur le mont Royal?

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui, parce que dans le fond, quand on a vu la perspective qui a été montrée dans
1480 la documentation de la Ville sur le mont Royal, le fait de le reculer d'environ 4.5 mètres
garde à peu près le cône de vision que l'on retrouve actuellement avec les bâtiments de 3
étages. Donc, ça ne ferme pas la partie haute de la montagne comparativement aux
bâtiments qui sont existants.

1485

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Si je comprends bien, même si vous n'êtes pas obligés d'avoir 4.5 mètres dans la
portion ouest, vous allez l'adopter quand même?

1490

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1495

Je vais vous laisser revenir avec votre opinion dans la deuxième partie pour ce
sujet-là.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

1500

Non, je ne pose pas de... il a dit oui.

LE PRÉSIDENT :

1505

C'est bon. Merci beaucoup. Nous invitons maintenant madame Isabelle Fougnyes.
Je ne sais pas si je le dis comme il faut?

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1510 C'est parfait. Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

1515 Bonsoir!

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1520 J'aurais voulu avoir des explications sur l'espace de fonctions communautaires qui semblent apparaître sur les plans et qui ont l'air de prendre quand même beaucoup d'espace.

LE PRÉSIDENT :

1525 Donc, c'est l'espace qu'on avait près de la ruelle et Chomedey?

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1530 Oui, c'est ça. Je voulais savoir à quel type d'activités ça correspondait. Si ça correspondait ou si ça respectait l'aspect résidentiel du quartier. Et comme il est assez grand, combien de personnes il pouvait contenir.

LE PRÉSIDENT :

1535 Monsieur Cardinal?

M. AURÈLE CARDINAL :

1540 Je ne pourrais pas dire combien de personnes il peut contenir, mais c'est une fonction communautaire qui nous a été demandée par la Ville pour une fonction communautaire de quartier. Je sais qu'ils cherchent ce genre d'espace pour être accessible pour les résidents du quartier et la superficie, je dois dire que c'est à peu près – combien Benoît?

M. BENOÎT DUPUIS :

1545 Il n'y avait pas de superficie précisément demandée. C'était comme un commun accord entre le promoteur, nous et la Ville de dire il y a un potentiel, il y a une demande, et pourquoi pas l'intégrer à l'intérieur du projet et de s'en servir aussi pour alimenter visuellement aussi la rue piétonne qu'on formule dans le projet, de garder aussi une
1550 sécurité au niveau du mouvement de la ruelle et de l'itinérance. Donc, c'est de garder un contact avec le centre de l'îlot et aussi d'ouvrir le projet, finalement, à la communauté

environnante par des besoins sociaux du secteur. C'est à peu près tout ce qu'on peut avancer pour l'instant, parce qu'il reste encore beaucoup de démarches à faire avec la Ville. C'est toutes les questions de fond, et cetera, et cetera.

1555

M. AURÈLE CARDINAL :

Sur les plans, c'est un espace qui est indiqué en termes de... le dessin de 500 mètres carrés ou environ 5 500 pieds carrés, si vous voulez.

1560

Mme ISABELLE FOUGNIES :

C'est grand.

1565

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui, c'est grand. C'est pas énorme, mais c'est grand.

LE PRÉSIDENT :

1570

Je vais demander à la Ville, à l'Arrondissement. Madame Shoiry, est-ce qu'on peut connaître un peu les – comment je pourrais dire – la vocation de ce bâtiment-là? Est-ce que vous avez déjà déterminé à quoi il pourrait servir?

1575

Mme NANCY SHOIRY :

Vous voulez dire la vocation du local?

LE PRÉSIDENT :

1580

Sur la question du bâtiment communautaire.

Mme NANCY SHOIRY :

1585

Non, c'est encore en discussion comme a mentionné monsieur Cardinal. On est en train de travailler avec la Direction chez nous pour voir – on est en lien avec les organismes du secteur et on n'a pas encore déterminé. C'est une entente à venir.

LE PRÉSIDENT :

1590

Donc, il pourrait y avoir encore une marge de flexibilité dans cet espace-là.

Mme NANCY SHOIRY :

1595

Oui, tout à fait. Oui.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1600 Est-ce que je pourrais poser une question? Est-ce que vous avez une idée du genre de besoins? Quand on a parlé de besoins, est-ce que c'est des besoins style culturel?

Mme NANCY SHOIRY :

1605 Enfin, comme je vous dis, on travaille avec la Direction du développement social, qui est une direction de l'Arrondissement, à savoir justement les besoins du secteur. Et nous, c'était une intention au départ au niveau de la Direction de l'aménagement urbain pour des questions de favoriser l'intégration au milieu et favoriser justement l'animation sur rue. Mais on n'est pas dans la signature d'une entente précise sur la vocation même du local. Alors, c'est...

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1615 Si vous pouvez nous tenir au courant?

Mme NANCY SHOIRY :

Oui. Bien, laissez vos coordonnées puis ça va nous faire plaisir, oui.

1620 **Mme ISABELLE FOUGNIES :**

D'accord.

LE PRÉSIDENT :

1625 Si vous avez des suggestions aussi quand vous allez venir pour la deuxième partie, ça serait bienvenu.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1630 D'accord.

LE PRÉSIDENT :

1635 Vous avez une deuxième question?

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1640 Oui. La deuxième question concerne la ruelle qui semble être indiquée comme étant piétonne sur tous les plans qui apparaissent ici dans la salle. S'il y a des commerces,

je ne peux pas imaginer que ces commerces-là n'auront pas des besoins de livraison. Il semble même y avoir un espace qui semble être prévu pour ça. Et s'il y a des camions, je voudrais savoir de quel côté ils vont sortir? Parce que le côté de la rue Chomedey est une rue résidentielle, qui a déjà été bafouée par les ruelles avoisinantes et principalement par
1645 des commerces qui font venir des camions très tôt le matin et très tard le soir. Et dans ce cas-là, j'aimerais ça savoir s'il y a possibilité que ces camions-là soient redirigés vers la rue Lambert-Closse qui, elle, n'a aucune résidence. Parce qu'en fait, la rue Lambert-Closse est totalement vide.

1650 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Cardinal, je sais que tout à l'heure, vous avez, dans votre présentation, mentionné un peu la problématique du camionnage, des quais de déchargement et tout ça. Et vous nous aviez dit, je pense aussi, si j'ai bien compris, qu'il y avait aussi des
1655 discussions en cours à ce sujet-là. Peut-être nous faire un rappel, là, de la...

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui. La ruelle, comme je l'ai dit, elle est indiquée piétonne en termes de traitement, mais elle devra être accessible aussi à la circulation véhiculaire – et je l'ai mentionné –
1660 dans le tronçon entre la partie de ruelle qui se raccorde sur de Maisonneuve et la rue Chomedey. Par contre, le quai de déchargement a été situé à l'extrémité de la ruelle, et même je dirais en dehors de la ruelle, pour que les camions ne restent pas dans la ruelle, mais soient plutôt du côté ouest de la ruelle proposée, dans la partie qui est dans la
1665 propriété du projet.

Mais l'idée, c'était de faire un traitement de ruelle en termes d'accès piéton, aménager une qualité pour les piétons qui pourraient circuler sur l'ensemble de l'îlot. Parce qu'on trouve qu'actuellement, les espaces arrière de l'îlot ne sont quand même pas
1670 particulièrement rassurants – pour utiliser un mot qui n'est pas trop dommageable – mais que dans le fond, de mettre à la fois des fonctions communautaires et des accès pour une bonne quantité de résidences étudiantes amènerait suffisamment d'activités de personnes pour mieux sécuriser, je dirais, ces lieux-là et aussi les rendre plus vivants avec plus de monde. Parce que c'était un des éléments qui nous préoccupait, d'assurer que la partie
1675 arrière, telle qu'on la voit actuellement, ne soit pas tout simplement le fond d'une cour non accessible qui demeure pas nécessairement sécuritaire.

LE PRÉSIDENT :

1680 Monsieur Dupuis?

M. BENOÎT DUPUIS :

1685 Que le traitement arrière finalement du basilaire qui donne sur l'intérieur de l'îlot soit traité comme une façade importante et non comme un arrière de bâtiment.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1690 Je suis tout à fait d'accord et la partie des piétons est tout à fait honorable de votre part. La partie véhicule, à mon avis, devrait être repensée.

LE PRÉSIDENT :

1695 Vous êtes quasiment rendue dans votre mémoire.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

Voilà.

1700 **LE PRÉSIDENT :**

Par contre, j'aimerais revenir sur une chose. Dans ce que vous expliquez, dans le fond ce qu'on comprend, c'est que les camions vont entrer et sortir par la rue Chomedey.

1705 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Non, non, ils peuvent rentrer par de Maisonneuve et tourner sur Chomedey.

LE PRÉSIDENT :

1710 Mais jamais par Lambert-Closse.

M. AURÈLE CARDINAL :

1715 Pardon?

LE PRÉSIDENT :

1720 Lambert-Closse, ça va rester l'accès pour les étudiants?

M. AURÈLE CARDINAL :

Piétons.

1725 **LE PRÉSIDENT :**

Piétons, pour les étudiants.

1730 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Uniquement piétons.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1735 Ça devrait être l'inverse. Lambert-Closse n'a aucune résidence.

LE PRÉSIDENT :

Je vais vous laisser revenir avec votre position.

1740

Mme ISABELLE FOUGNIES :

Voilà. Je vous lance une idée. Merci.

1745 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Nous invitons maintenant monsieur Dinu Bumbaru.

M. DINU BUMBARU :

1750

Bonsoir, Monsieur le président !

LE PRÉSIDENT :

1755

Bonsoir!

M. DINU BUMBARU :

1760 On a deux questions. Dinu Bumbaru, Héritage Montréal. On a commencé à potasser les nombreux documents qui sont présentés. La présentation de ce soir nous apparaît très intéressante, mais il y a des éléments qui méritent clarification. Et avant d'embarquer sur des questions, j'aimerais juste vous communiquer – on a observé que le document 3.9 – et ça a été répété par les professionnels – est un document qui a été déposé par le promoteur, c'est indiqué sur le site web de l'Office, mais également commandé par le promoteur. Comme il s'intitule : « Mémoire », nous fournissons des mémoires, on ne voudrait pas qu'il y ait confusion entre les mémoires des organismes et des individus et des personnes, des citoyens qui font ça généreusement, puis ceux qui sont commandés. Ça ne critique pas le contenu qui est certainement très valable, mais...

1765

LE PRÉSIDENT :

1770

Je comprends, puis d'autant plus qu'il est daté du 5 mars, si je me souviens bien.

M. DINU BUMBARU :

1775

Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1780

Donc, avant même que la commission soit nommée sur ce dossier. Ce que je peux vous dire, pour nous, la commission, c'est un document du promoteur, donc c'est un document qui a la même valeur...

M. DINU BUMBARU :

1785

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1790

Bien, une valeur. C'est-à-dire qui est au même niveau que le plan directeur, que d'autres documents que le promoteur nous a fournis. Pour nous, même s'il porte le titre de « mémoire », ce n'est pas un mémoire dans le sens que l'Office le considère. C'est-à-dire que ce n'est pas un mémoire...

M. DINU BUMBARU :

1795

Ce n'est pas un mémoire de consultation publique.

LE PRÉSIDENT :

1800

De consultation, non. Les mémoires vont venir par la suite. Donc, ce n'est pas les préoccupations des citoyens qu'on retrouve dans ça, mais plutôt un élément de plus au dossier qui est pour le bénéfice de tout le monde, pour la commission aussi, mais qui est un document du promoteur.

1805

M. DINU BUMBARU :

Mais on apprécie la précision parce que sinon ça pourrait soulever des questions éthiques, vous comprenez, puis on ne voudrait pas que les gens qui ont mis beaucoup d'efforts à faire ça soient diminués.

1810

LE PRÉSIDENT :

Qui porte, sous la cote de 3.9, qui est une cote qui fait partie des documents du promoteur.

1815

M. DINU BUMBARU :

Oui, oui, mais quelqu'un qui l'imprime, puis qui le lit, se dit : « Bien, tiens, ça, c'est une opinion citoyenne. » Alors, c'est un peu différent.

1820

On a donc deux questions, Monsieur le président, commissaire. On va les faire porter sur le projet de règlement qui est quand même ultimement l'objet de la discussion ici. Il y a deux articles qui nous ont intéressés particulièrement : 22 et le 31.

1825

À l'article 22, on parle de « maintenus en bon état ». Et vous savez que samedi dernier, c'était la Saint-Isidore-de-Séville, alors c'est intéressant comme coïncidence, parce qu'on a Saint-Isidore qui est un bien culturel, cité monument historique par la Ville de Montréal et le Théâtre Séville, également dans le même statut, les deux étaient sous le coup de la *Loi sur les biens culturels* qui est le document 5.7, qui n'a pas été déposé par le promoteur, je pense, ni écrit par celui-ci. Et la *Loi sur les biens culturels* parle pour les biens qui sont inscrits au registre, qu'ils doivent être conservés en bon état.

1830

On a affaire à deux bâtiments, la démonstration est tellement éloquent qu'on n'a pas besoin d'en parler plus, qui n'ont pas nécessairement été maintenus en bon état. Et on se demande comment cet article sera-t-il suivi? Y a-t-il des mesures qui sont prévues? C'est une question qu'on pose parce qu'elle s'applique à cette discussion, parce qu'on parle de qualité architecturale.

1835

LE PRÉSIDENT :

1840

Là, vous référez, vous, à l'article 22 du règlement?

M. DINU BUMBARU :

L'article 22 du projet de règlement qui porte notamment sur les éléments d'aménagement paysager et de végétation – qui c'est qui vérifie ça – puis qui sera maintenu en bon état, qu'est-ce que ça veut dire à l'avenir, surtout qu'on nous présente ce projet dans la dynamique d'avenir.

1845

Et je vous présente notre seconde question, Monsieur le président, qui a trait à l'article 31 où, en point 1, on parle de valeur équivalente ou supérieure. Et là-dedans, il y a également des références au concept. On a entendu parler de concours d'art et d'artistes pour traiter de certains des biens. Est-ce que le règlement est capable de prendre ça? Ou ce serait interdit par le règlement? Et pour ce qui est de la valeur équivalente, encore là,

1850

1855 qui c'est qui va en juger? Pour qu'on puisse finalement attribuer une valeur à ces mots, aussi bien « maintenus en bon état » que dans « valeur supérieure ».

LE PRÉSIDENT :

1860 Donc, on va aller voir auprès de l'Arrondissement. Madame Shoiry ou madame Gorroz?

Mme NANCY SHOIRY :

1865 Alors, si vous permettez, est-ce que j'ai bien compris que c'est l'article 22 ou 23?

M. DINU BUMBARU :

1870 23, je m'excuse, oui. C'est tellement beau comme chiffre, 22, qu'on l'oublie.

Mme NANCY SHOIRY :

Oui, mais j'aimais mieux répondre à 22.

1875 **M. DINU BUMBARU :**

Bien oui. Surtout que la question s'y trouve clairement énoncée.

LE PRÉSIDENT :

1880 L'article 22 fait référence à l'article 20, ça ne me dérange pas.

Mme NANCY SHOIRY :

1885 Alors, si je comprends bien la question...

M. DINU BUMBARU :

1890 Non, mais c'est le « maintenus en bon état » qui nous intéresse.

Mme NANCY SHOIRY :

« Maintenus en bon état », on parle des éléments végétaux. C'est ça la question?

1895 **M. DINU BUMBARU :**

Oui. Mais ça pourrait être d'autre chose, vous savez, mais dans ce cas-ci, c'est ça.

Mme NANCY SHOIRY :

1900

Bon. Vous posez une très bonne question, c'est-à-dire de la gestion dans le temps de nos critères ou de nos exigences, si je comprends bien le sens de la question, et c'est une question qui nous préoccupe beaucoup, à savoir comment on gère dans le temps nos exigences.

1905

Il y a certains éléments qui sont respectés quand on a un Accord de développement dans un projet. Et l'Accord de développement est souvent initié après la consultation publique, quand on a plusieurs éléments qui sont soulevés par la communauté. Ce n'est que l'élément précédent sur les espaces communautaires, par exemple, qui pourrait faire l'objet d'un Accord de développement avec le promoteur. Enfin, on pourrait préciser certaines choses qu'on ne peut pas inclure nécessairement dans le règlement.

1910

Pour répondre à la deuxième question, j'enchaîne à la deuxième...

1915

LE PRÉSIDENT :

Juste avant, avec la question sur les végétaux...

1920

Mme NANCY SHOIRY :

Oui?

LE PRÉSIDENT :

1925

Bon. Quand le promoteur vous présente un projet, c'est sûr qu'il va vous présenter des plans avec la végétation.

Mme NANCY SHOIRY :

1930

Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

1935

Il va probablement avoir lui-même de son côté prévu des garanties de son entrepreneur?

Mme NANCY SHOIRY :

1940

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1945 Qu'est-ce qui se passe quand ça ne fonctionne pas? Est-ce que vous, la Ville, vous prenez en charge?

Mme NANCY SHOIRY :

1950 Oui. Bien, enfin, nous, les mécanismes qu'on a en place, c'est en effet on exige le dépôt de plans spécifiques, en fait des plans d'aménagement paysager même préparés par un architecte paysager et on peut attacher à ça des garanties bancaires pour la réalisation des aménagements proposés. Si je comprends bien le sens de la question, c'est plutôt le « maintenus »...

1955 **LE PRÉSIDENT :**

C'est le suivi.

Mme NANCY SHOIRY :

1960 Oui, d'être maintenus dans le temps. Ça, c'est quelque chose qu'on n'a pas vraiment... à l'heure actuelle, au moment où on se parle, on n'a pas vraiment de garantie, si ce n'est que de respecter le règlement. Enfin, c'est une question intéressante qui est posée. C'est une question qu'on se pose aussi, la gestion dans le temps. Surtout au niveau des végétaux. Au niveau du bâtiment, c'est sûr que d'assurer le maintien d'un bâtiment, de sa construction, ça, c'est quelque chose qui est plus facile au niveau juridique pour nous d'intervenir, mais la question des végétaux, on est rendus là dans notre réflexion, à savoir comment on peut assurer le maintien. Surtout avec maintenant la tendance à avoir de plus en plus d'espace végétal dans les projets et que ça devient des exigences de la Ville et de l'Arrondissement.

1965

1970

LE PRÉSIDENT :

1975 Parce qu'il reste que dans le projet, actuellement il y a deux espaces verts, deux espaces publics qui sont proposés.

Mme NANCY SHOIRY :

Oui.

1980

LE PRÉSIDENT :

Donc, la question de l'entretien, la question du suivi devient... à mon avis, je pense qu'il y a peut-être un point ici que peut-être il faut – je ne sais pas si vous avez des

1985 éléments pour nous indiquer comment ça va être fait, comment ça va être suivi au-delà du fait qu'il va y avoir des plans.

Mme NANCY SHOIRY :

1990 Bien, écoutez, c'est une question qu'on doit valider.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que la Ville va prendre en charge ces éléments-là?

1995

Mme NANCY SHOIRY :

2000 Parce qu'on est en discussion avec le contentieux, c'est juste sur l'aspect des – on a évolué. Comme je disais, il y a eu des progrès au niveau d'exiger tout l'aspect végétal dans les règlements. Et c'est une question qu'on est en train de regarder dans le temps, comment on peut gérer ça, outre que par un Accord de développement. Un Accord de développement, ça le dit, c'est une entente contractuelle entre le promoteur et la Ville et qui peut assurer des éléments qui ne sont pas inclus dans le règlement.

2005

LE PRÉSIDENT :

Je vais vous laisser prendre votre souffle avant, puis je vais aller voir monsieur Cardinal, puis je vous reviens avec l'article 31.

2010

Mme NANCY SHOIRY :

Oui, d'accord.

LE PRÉSIDENT :

2015

Monsieur Cardinal, est-ce que dans votre projet, les espaces publics, est-ce qu'il y a une façon, est-ce qu'il y a des éléments qui vont être prévus pour justement garantir le maintien de leur qualité dans le temps?

2020

M. AURÈLE CARDINAL :

2025 C'est sûr que comme architecte, je ne peux pas répondre de ce qui va se passer du propriétaire d'entretien d'un espace qui évidemment est un espace vivant, comme des espaces végétalisés. La seule chose qu'on peut faire, dans le fond, c'est de le construire de la meilleure manière possible. Et ce qui a souvent fait défaut, c'est qu'on n'a pas mis, historiquement, il n'y a pas eu beaucoup d'irrigation dans les projets, qui faisait qu'ils séchaient l'été et qu'ils dépérissaient de façon importante dans un milieu construit, parce que l'eau est relativement rare et que dans des projets comme ça, ça pourrait être des

2030 demandes d'assurer qu'il y a, par exemple, des systèmes d'irrigation. Ça peut être mis à même la construction et déjà ça pourrait assurer une garantie relativement intéressante d'une meilleure viabilité dans le temps de la végétation.

2035 Et, de plus en plus, même au niveau, je dirais, des plantations de rue, des fois, c'est devenu une nécessité à cause qu'on vit dans un environnement trop bétonné et qu'il n'y a pas suffisamment d'eau pour faire vivre les végétaux. Donc, c'est devenu presque une pratique; pas 100 % courante, mais de plus en plus fréquente.

LE PRÉSIDENT :

2040 Donc, la conception même des jardins va prendre en compte cette dimension-là de la durabilité dans le temps des espaces.

M. AURÈLE CARDINAL :

2045 Oui. Oui.

LE PRÉSIDENT :

2050 Ça va? On peut passer à la question sur...

M. DINU BUMBARU :

2055 Je veux juste simplement rappeler que dans l'élément de la question, il y avait aussi « maintenus en bon état » pour les bâtiments, puis en rappelant que le Séville, qui est un monument cité avec l'obligation d'être maintenu en bon état, quasiment les mêmes mots qu'on retrouve ici, de 1990 à aujourd'hui est passé de vie à trépas. À l'époque, lorsqu'il a été cité, on avait quasiment encore l'odeur des toasts qui étaient *pitchées* au Rocky Holler (sic) et puis...

2060 **LE PRÉSIDENT :**

Je suis sûr que je vais entendre ça dans le mémoire. Je vais lire ça dans le mémoire.

2065 **M. DINU BUMBARU :**

2070 Bien, c'est une observation. C'est parce que ce n'est pas juste la tonte de gazon, puis comment on va entretenir des rosiers, mais si on parle de durabilité, on parle de l'avenir. Et puis donc, comment est-ce qu'on va appliquer ces exigences? Parce qu'on fait confiance à ces règlements sur ces bases-là, Monsieur le président. Alors, c'est la même chose pour la question numéro 2.

LE PRÉSIDENT :

2075 Madame Shoiry, je reviens avec la question de l'article 31. Vous avez parlé de concours?

M. DINU BUMBARU :

2080 Bien, on voulait voir. C'est une idée qui a été avancée dans la présentation du promoteur. On parle dans le règlement de valeur équivalente. On parle, à l'article curieusement nommé : « Démolition et conservation », enfin le mariage des impossibles, mais on parle de conserver des éléments et est-ce que le règlement est capable
2085 d'accommoder une pratique ou une proposition qui a été faite, qui serait de l'ordre du concours d'artistes? Ou c'est exclu? Ou c'est présent? Enfin, qu'on nous explique ça parce que c'est une idée qui surgit, qui semble intéressante.

LE PRÉSIDENT :

2090 Madame Shoiry?

Mme NANCY SHOIRY :

2095 Oui. À savoir si ça peut être inclus dans le règlement, c'est quelque chose qu'on va devoir valider, mais je reviens encore avec la notion d'Accord de développement qui peut inclure ce genre d'élément-là, d'entente avec le promoteur. Je ne suis pas certaine qu'on peut l'inclure dans le règlement, mais c'est quelque chose qu'on pourrait valider, là.

LE PRÉSIDENT :

2100 Donc, il reste qu'il y a une flexibilité dans votre réglementation pour le faire ou si c'est vraiment un accord qui ne vous permet pas, ça serait un autre type de programme?

Mme NANCY SHOIRY :

2105 Bien, en fait, le règlement 89 est quand même un règlement qui nous permet une certaine latitude, tout ce qui est en lien avec la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, alors tout ce qui est dans la réalisation du projet qu'on peut inclure. On est encore au stade expérimental. On dirait qu'à chaque fois qu'on approuve un règlement 89, on initie de
2110 nouveaux – on essaie d'ajouter de nouveaux éléments qu'on peut.

LE PRÉSIDENT :

2115 Mais ce qu'on comprend, par exemple dans le cas d'un concours, ce qu'on comprend, c'est qu'on ne pourrait pas le réglementer.

Mme NANCY SHOIRY :

Oui. Bien, un concours c'est...

2120

LE PRÉSIDENT :

On ne pourrait pas obliger...

2125

Mme NANCY SHOIRY :

Moi, c'est plus la notion d'intégrer des éléments d'œuvre d'art ou de conservation ou de commémoration des lieux. Ça, on l'a déjà fait dans le règlement. La formule sur laquelle – la formule qui serait utilisée pour la conception de cet élément-là, je ne pense pas qu'on peut l'intégrer dans... si j'ai bien compris la question.

2130

M. DINU BUMBARU :

Mais ce n'est pas interdit, là. Je veux dire, ce n'est pas parce que ce n'est pas écrit que ça ne veut pas dire que c'est interdit.

2135

Mme NANCY SHOIRY :

Exactement. Mais ce n'est pas exigé.

2140

M. DINU BUMBARU :

Parce que c'est un élément qui est en relation avec les conclusions du Rendez-vous 2007 sur le développement culturel...

2145

Mme NANCY SHOIRY :

Tout à fait. Tout à fait.

2150

M. DINU BUMBARU :

... puis c'est une idée qui avait été avancée. On trouve ça étonnant de voir ça apparaître dans une consultation ici, mais c'est excellent.

2155

Mme NANCY SHOIRY :

En fait, c'est que ce n'est pas une exigence. Mais comme vous dites, ce n'est pas exclu.

2160 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, le règlement, en fait, il fait juste donner les principes, mais le moyen, ça, c'est pas...

2165 **Mme NANCY SHOIRY :**

Bien, ce sont des critères, des critères d'évaluation qui nous permettent un peu plus de latitude.

2170 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça va, Monsieur Bumbaru pour l'instant?

M. DINU BUMBARU :

2175

Oui, merci.

LE PRÉSIDENT :

2180

Vous pouvez vous réinscrire bien sûr pour d'autres questions.

M. DINU BUMBARU :

2185

Saint-Isidore-de-Séville veille.

LE PRÉSIDENT :

Donc, nous invitons maintenant monsieur Philippe Côté.

2190 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Bonsoir, Madame, Monsieur !

LE PRÉSIDENT :

2195

Bonsoir!

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2200

J'ai deux questions. La première concerne peut-être le rapport entre, je dirais, le syndrome de la porte tournante de la population dans le secteur et le fait de confirmer le logement étudiant comme dominante de l'habitation du projet. Je me questionne évidemment par rapport à ce qui fut annoncé au Sommet de Montréal, qui était le projet de

2205 Cité universitaire internationale de Montréal et évidemment l'enjeu de la politique familiale de retenir les étudiants à Montréal. Donc, j'essaie de comprendre une politique générale de la Ville et, simultanément, que le projet soit entièrement dédié avec, comme on disait, l'effet porte tournante du quartier.

2210 **LE PRÉSIDENT :**

Quand vous parlez d'effet porte tournante, qu'est-ce que vous voulez dire?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2215 Dans le sens que le taux de rétention, en moins d'un an, le tiers de la population qui est de beaucoup...

LE PRÉSIDENT :

2220 Donc, le fait que beaucoup de gens partent et reviennent constamment.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2225 C'est ça. Donc à ce moment-là, est-ce que le projet sera un projet hybride, donc d'hôtellerie l'été et donc des résidences étudiantes en saison universitaire?

LE PRÉSIDENT :

2230 Monsieur Cardinal, est-ce que vous pouvez nous expliquer un peu le... bon, vous avez parlé de clientèle qui est visée, qui est une clientèle étudiante, est-ce que ça serait la seule clientèle qui sera, par exemple, visée par le projet? Ou est-ce qu'il y aura pas des moments où quand les étudiants sont en vacances, que la vocation va changer de ces appartements-là?

2235 **M. AURÈLE CARDINAL :**

2240 Bien, comme l'a dit monsieur, c'est une pratique qui est devenue assez courante de l'utiliser un peu comme hôtellerie l'été. La clientèle étudiante qu'on vise, étant donné que ce sont des logements, et suite aux différentes études aussi qui ont été faites pour, entre autres, la Cité universitaire, c'était d'avoir des résidences étudiantes surtout pour une clientèle graduée plutôt qu'une clientèle de premier cycle. C'est ce qui est visé comme clientèle.

2245 C'est aussi ce qui est démontré dans les études que l'on a faites. C'est qu'il y a moins de facilités de bonne qualité pour les étudiants gradués qui veulent un logement, qui viennent souvent de l'extérieur du pays, qui ne sont pas ici pour 6 mois puis qui retournent ailleurs l'été, qui restent là l'été, dans bien des cas, qui viennent ici souvent pour une

2250 période de 2 ans et plus pour faire soit une maîtrise ou un doctorat et ça serait la principale clientèle qui serait visée. Ça fait d'ailleurs partie des besoins les plus importants qui ont été démontrés à travers l'ensemble de la clientèle étudiante.

2255 Et comme je l'ai dit tantôt, on est à proximité de Concordia, on est à distance de marche de Concordia. Il n'y a pas d'entente officielle avec Concordia, mais il y a eu beaucoup de discussions avec Concordia pour favoriser l'accès à ces résidences-là à la clientèle de Concordia et, entre autres, l'accès à des étudiants de niveau gradué et surtout venant de l'étranger parce que c'est la clientèle qui est vraiment en croissance dans nos universités actuellement.

2260 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que ça répond un peu à votre question? Monsieur Monet, vous voulez un complément de réponse?

2265 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

2270 Oui. Parce que votre question est très importante et c'est une question qui nous a beaucoup préoccupés dans la planification du secteur, la question du logement étudiant dans le quartier. Vous avez fait référence au syndrome de la porte tournante, c'est-à-dire le roulement de population et il y a aussi l'enjeu de la politique familiale derrière ça. Selon nous, il y a vraiment un argument qui est favorable dans le PPU et dans le projet Séville à stabiliser la population du secteur.

2275 Premièrement, les étudiants habitent partout dans le secteur dans des logements qui souvent sont en voie de dégradation accélérée. On l'a constaté. Et si on peut libérer une partie de ces logements-là, entre autres pour les rénover, c'est un enjeu majeur.

2280 Deuxièmement, on veut créer un milieu de vie sur la rue Sainte-Catherine de logements abordables et certainement que ce n'est pas un milieu qui va être, disons, très prisé par les jeunes familles. La rue Sainte-Catherine, il y a beaucoup d'action. Mais par contre, il y a un milieu qu'on veut créer aussi sur René-Lévesque qui est pas mal plus stable en termes de population familiale.

2285 Donc, il y a de la place pour ces populations-là, mais il faut bouger la dynamique. Et une des façons, c'est de pouvoir déménager les étudiants dans un projet de logements de qualité, pour libérer des tours en particulier qui ont des grands besoins de rénovation. Alors, on croit que c'est un ajout qui permet de stabiliser la population.

2290 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

En fait, quand vous avez parlé de besoins, vous avez parlé de besoins et il y a eu des discussions avec Concordia, j'imagine, est-ce qu'il y a eu comme des études de

marché ou Concordia connaît assez bien sa clientèle pour vous dire qu'effectivement, ça c'est la population qui a des grands besoins?

2295 **M. AURÈLE CARDINAL :**

À travers les dernières années, à partir de la Cité universitaire, il y a eu plusieurs études de marché sur les besoins de la clientèle étudiante et ce qui était prévu pour les besoins additionnels à ce qui existe déjà, c'était de l'ordre de 3 à 4 000 logements, places étudiantes au centre-ville...

2300

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Au centre-ville.

2305

M. AURÈLE CARDINAL :

... à Montréal. Et la seule université qui n'a pas de résidence étudiante – et je dis qui n'en a pas – c'est quand même Concordia actuellement qui est à distance de marche de notre site. Donc, c'est sûr que c'est une clientèle possible, c'est une clientèle qui est visée et les démarches ont été dans ce sens-là.

2310

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord. Merci.

2315

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Côté, est-ce que ça répond à votre première question?

2320

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Bien, ça serait une question de compréhension. Quand on dit 1 100 chambres, est-ce que c'est 1 100 oreillers? Ou 1 100 chambres?

2325

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal?

2330

M. AURÈLE CARDINAL :

C'est 600 logements dans le projet et c'est 1 100 chambres. Ils peuvent mettre je ne sais pas combien d'oreillers dans une chambre, mais je ne voudrais pas me porter garant de cette réponse-là, mais c'est 1 100 chambres.

2335

LE PRÉSIDENT :

Donc, il y a des appartements qui contiennent plusieurs chambres.

2340 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Oui.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2345

Ma deuxième question serait peut-être plus concernant le projet de PPU, vu qu'on désigne ici que c'est le Quartier des grands jardins et on sait que les jardins, c'est l'idée d'enclaver un espace. Et, par conséquent, je me demandais, à cause de l'annonce de la reconstruction de l'Autoroute Ville-Marie, comment tout le quartier pourrait être désenclavé vis-à-vis Saint-Henri? Parce que là, actuellement, on nous annonce un axe de prestige le long de René-Lévesque avec, je dirais, le talus ou la poursuite de la falaise Saint-Jacques qui est un écosystème à l'ouest de l'échangeur Turcot. Comment actuellement dans la proposition d'un quartier des jardins, les axes pour pouvoir circuler vers Saint-Henri – je vous donnerais l'exemple, par exemple la rue des Seigneurs qui a été condamnée par la structure de Ville-Marie, c'est une porte, est-ce qu'elle va être rouverte?

2350

2355

LE PRÉSIDENT :

Bien, écoutez, je vais quand même adresser la question à l'Arrondissement, mais vous comprenez qu'aujourd'hui, on ne fait pas le débat sur le PPU. Il y aura sûrement, éventuellement, j'imagine, des audiences sur le PPU. Mais je pense qu'on peut quand même aller chercher un début d'information. Je sais également aussi que les orientations n'ont pas encore été adoptées d'une façon officielle. Donc, je pense qu'on peut quand même par contre poser la question à monsieur Monet, mais sous toutes réserves.

2360

2365

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

Même si ce n'est pas particulièrement relié au Séville, je dirais que les travaux, premièrement, dans le cadre de l'échangeur Turcot, actuellement, de façon générale, ce que je comprends, c'est que ça s'arrête à Atwater. Donc, le quartier ouest, le Quartier des grands jardins qu'on propose n'est pas touché actuellement par les travaux qui sont visés.

2370

D'autre part, on va probablement proposer effectivement de faire un meilleur lien nord-sud en utilisant au maximum un des tunnels existants vers le sud-ouest, vers le Canal, pour les pistes cyclables en particulier. Mais c'est vraiment une question qu'on va discuter plus loin. Effectivement, la falaise Saint-Jacques, c'est un gros problème et c'est beaucoup plus compliqué qu'on le croyait. Parce qu'il n'y a pas seulement l'autoroute, il y a les voies ferrées, il y a les terrains abandonnées, il y a les problèmes de sécurité. C'est majeur.

2375

2380

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2385 Je comprends que ça peut être l'annonce d'un grand chantier, mais disons que vu qu'il y a déjà les sorties du Fort et Saint-Marc autoroutières au cœur du village Shaughnessy, est-ce qu'il y a des mesures d'apaisement de circulation...

LE PRÉSIDENT :

2390 Qui sont prévues?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2395 ... qui sont prévues? Parce qu'actuellement, on annonce qu'Atwater sera peut-être – sa fonction artérielle semble plutôt être désignée comme un grand axe vert, donc à ce moment-là, tout le trafic va être transféré sur les sorties autoroutières? Ou comment, dans l'état des choses, comment on va pouvoir – comment dire – protéger le sens recherché d'un quartier piéton?

LE PRÉSIDENT :

2400 Monsieur Monet, est-ce que vous pouvez ajouter de l'information à ce sujet?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

2405 Non. Non, je n'étais pas préparé pour cet aspect-là.

LE PRÉSIDENT :

2410 Mais est-ce que normalement la Ville, l'Arrondissement va examiner cette situation-là dans le futur et s'assurer qu'il y ait des mesures d'apaisement qui vont être mises en place de manière à garder le caractère piétonnier du secteur?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

2415 Bien sûr. C'est sûr que la question critique de Atwater, et je dirais Guy, là, dans le contexte des travaux va devoir être évaluée avec beaucoup, beaucoup d'attention pendant les 5 prochaines années en particulier. Mais je n'en ai pas vu de projet actuellement. Donc, je n'ai pas été impliqué à cette étape-ci. Puis je ne connais pas non plus l'évolution des travaux reliés aux travaux de l'échangeur. Je sais que ça s'en vient.

2420

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Côté, pour l'instant, est-ce que ça vous va?

2425 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Ou bien sinon je pensais qu'il y aurait eu comme réponse que les mesures d'apaisement qui étaient désignées seraient mises en place pour les rues du Fort et Saint-Marc, indépendamment du chantier.

2430

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

Oui, tout à fait. Là-dessus, il y a une réponse clairement par rapport aux priorités du programme d'urbanisme, l'axe du Fort et l'axe Saint-Marc sont des grandes priorités et même, ils vont être dans le plan d'action au niveau des investissements pour protéger les piétons, pour agrandir les trottoirs, augmenter la végétation et éviter, évidemment, l'accélération des véhicules autour de l'autoroute, y compris les panneaux autoroutiers qui sont là. Ça, il y a des changements à faire et ils sont demandés et prévus dans le programme. Absolument.

2435

2440

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Je vous remercie.

2445

LE PRÉSIDENT :

Ça vous va?

2450

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Oui. Bien, on se réinscrit pour une troisième question.

LE PRÉSIDENT :

2455

Merci. Nous invitons maintenant monsieur Éric Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

Bonsoir!

2460

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir!

2465

M. ÉRIC MICHAUD :

Ma question concerne moi aussi la question des logements. J'aimerais savoir, on parle de 600 logements, 1 100 chambres, mais on sait qu'au niveau de la réglementation

2470 des logements étudiants, ce n'est pas comme du logement ordinaire. Au niveau, entre
autres, le logement étudiant, les locataires n'ont pas le droit au maintien dans les lieux qui
est un peu le socle du droit des locataires au Québec au niveau de la Régie du logement.
Alors, je voulais savoir – là, monsieur Cardinal disait qu'il n'y avait pas d'entente avec
Concordia, est-ce que ça va être des logements... quel type de baux les locataires vont
avoir dans ce bâtiment-là? Est-ce que ça va être du logement locatif standard ou ça va
2475 être de la résidence étudiante?

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal?

2480

M. AURÈLE CARDINAL :

Ça ne vise pas du logement locatif standard, ça vise vraiment la résidence
étudiante. Pour vous dire quel type de bail qui serait signé, je ne peux vraiment pas
2485 répondre à ça. Il y a des négociations qui se font actuellement avec des partenaires qui
sont des spécialistes en gestion de résidence étudiante, parce que pour assurer la qualité
d'une résidence étudiante et si on ne veut pas qu'elle se dégrade comme certains des
bâtiments locatifs qu'on trouve, c'est d'avoir une meilleure gestion de l'ensemble du projet.
Et ça fera partie des études qui se feront. Et je pense qu'il n'y a personne autour d'ici,
2490 même dans notre équipe, je regarde ceux qui sont là, au niveau de la gestion, on n'est pas
rendus à cette étape-là de savoir quel type de bail effectivement va être signé.

LE PRÉSIDENT :

2495 Est-ce que, Monsieur Cardinal, il y a des exemples ailleurs qui ont été faits, qu'on
pourrait s'inspirer sur le sujet?

M. AURÈLE CARDINAL :

2500 Il y a des exemples. Nous autres, on a fait les trois phases de résidence étudiante
pour l'École de technologie supérieure. Maintenant, ce sont des résidences étudiantes
propriétés de l'École de technologie supérieure. Il y a quelques résidences étudiantes
privées qui commencent à naître à Montréal, mais en même temps, je ne connais pas les
modes de gestion des baux.

2505

M. ÉRIC MICHAUD :

Parce qu'une des caractéristiques, c'est qu'entre autres, les étudiants n'ont pas
droit au maintien dans les lieux pendant les périodes d'été, dans les résidences
2510 étudiantes.

M. AURÈLE CARDINAL :

2515 Pas nécessairement. Surtout, comme je le disais tantôt, quand on vise une
clientèle de maîtrise, ils ne sont pas là juste pour un semestre et ils ne retournent pas
nécessairement chez eux durant la période d'été. Souvent, c'est le temps d'amorcer un
mémoire ou des choses du genre. Alors, sans préjuger de ce qui va advenir, parce que ça
va évoluer dans le temps, l'objectif n'est pas nécessairement d'avoir des étudiants qui
2520 n'ont pas accès à leur logement durant l'été, mais plutôt d'avoir une clientèle un peu plus
stable que celle-là.

LE PRÉSIDENT :

2525 Est-ce que ça répond à votre question?

M. ÉRIC MICHAUD :

Peut-être juste une petite sous-question. Les prix qui sont visés?

2530 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce que vous avez déjà fait une évaluation des... parce que vous parlez de
logement abordable, est-ce que vous voulez définir ce que vous voulez dire par
« abordable »?

2535

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui. Je référerai ça à Benjamin qui est celui qui est responsable des études
économiques de gestion de projet.

2540

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Benjamin, si vous voulez prendre le micro, s'il vous plaît? Peut-être juste
vous nommer, s'il vous plaît, avant de...

2545

M. BENJAMIN STERNTHAL :

Juste pour retourner à ta question précédente; les baux qu'on priorise, c'est des
baux de 12 mois. Alors l'idée, c'est que quelqu'un signe pour l'année. Puis ce n'est pas
2550 des baux mois à mois. Alors, c'est comme un bail résidentiel, en principe.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce qu'il va être soumis à la Régie du logement et ces choses-là?

2555

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2560 C'est une bonne question, puis nous sommes en discussion avec la Régie
maintenant, parce que la loi n'a pas pris en considération 100 % de c'est quoi, ça, une
résidence étudiante, puis il y a certains facteurs dans la loi de la Régie qui ne sont pas en
synchronisation avec une résidence étudiante. L'idée d'une résidence étudiante, c'est qu'à
la fin de l'année ou si l'étudiant n'est plus un étudiant, il ne demeure pas dans le building.
Puis si tu appliques la loi de la Régie à 100 %, quelqu'un a le droit de rester. Tu ne peux
pas lui dire : « À cause que tu as fini tes études, il faut sortir.» Alors, ça, c'est des
2565 discussions entre nous autres puis la Régie, puis c'est des problèmes communs dans
l'industrie, même dans les États-Unis où vous avez une institution comme la Régie du
bâtiment (sic).

LE PRÉSIDENT :

2570 Mais là, ce que j'ai bien compris, c'est que vous dites que l'étudiant signe pour un
an, il peut rester tant et aussi longtemps qu'il veut, même s'il n'est plus étudiant. C'est ça
que je comprends? C'est qu'il pourrait y avoir une transformation de l'édifice?

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2575 Non, non, ce n'est pas ce que j'ai dit. L'idée dans nos baux serait qu'il faut que le
résident soit un étudiant. La complexité, c'est vis-à-vis les lois ici. Puis ce n'est pas juste
ici, c'est dans les États-Unis aussi, puis c'est dans d'autres places au Canada. Qu'est-ce
2580 qui se passe si l'étudiant n'est plus un étudiant? Puis comment est-ce que tu contrôles ça
vis-à-vis les lois du pays que vous êtes dedans? Puis il y a des mécanismes, puis il y a
des mécanismes au Québec, puis nous sommes dedans maintenant.

LE PRÉSIDENT :

2585 Mais votre intention, vous, c'est que les logements soient strictement pour une
clientèle étudiante.

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2590 Oui. Je pense que si tu vois la logique de nos concepts, puis la vision de nos
concepts, ce n'est pas juste une résidence, c'est une communauté pour des étudiants.
Puis l'idée c'est que c'est pour les étudiants.

LE PRÉSIDENT :

2595 Parfait.

M. ÉRIC MICHAUD :

2600

Et au niveau des prix?

LE PRÉSIDENT :

2605

La question du prix, du loyer.

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2610

Ça finit toujours avec le prix. Nous sommes rendus à plusieurs versions du pro forma. Je ne suis pas prêt pour mettre le prix de loyer aujourd'hui, mais ça devrait être un prix qui est en ligne avec le marché.

M. ÉRIC MICHAUD :

2615

Abordable?

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2620

Puis je pense qu'il faut que ce soit abordable, sinon on va avoir de la misère à remplir nos lits.

LE PRÉSIDENT :

2625

Je pense que pour l'instant, c'est jusque là qu'on peut aller avec les prix. On voit l'intention du promoteur, mais je pense que les études de marché ne sont pas encore complétées, j'imagine.

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2630

Il faut être clair. C'est une résidence étudiante puis les étudiants, ils ont des moyens limités, puis si tu n'es pas en synchronisation à 100 % avec leur budget, tu vas rentrer en faillite vraiment vite comme projet. Alors, on comprend, après deux années de recherche, leurs besoins, puis on va lancer nos produits à un prix qui est en ligne avec leur capacité de payer.

2635

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2640

Alors, pour bien comprendre, quand vous parlez de marché, vous parlez du marché pour les résidences étudiantes et pas le marché en général du quartier.

M. BENJAMIN STERNTHAL :

Non. Le building, c'est spécifiquement une résidence étudiante. Nos marchés, c'est les étudiants pour la location.

2645

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord.

2650

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Michaud, est-ce que vous avez...

M. ÉRIC MICHAUD :

2655

Oui. Ma deuxième question s'adresserait à l'Arrondissement maintenant, parce que monsieur Monet tout à l'heure faisait référence au fait que développer des résidences étudiantes permettrait, par ce qu'on appelle dans le jargon, par effet de percolation, de libérer du logement qui pourrait être accessible, par exemple, à des ménages plus stables et peut-être à plus faible revenu dans le quartier. Comment est-ce que l'Arrondissement entend – quel mécanisme l'Arrondissement entend mettre en place pour s'assurer que ces logements-là qui vont être libérés vont effectivement devenir ou, en tout cas, être accessibles à la population entre autres défavorisée du quartier?

2660

2665

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que, Monsieur Monet, vous pouvez répondre?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

2670

La réponse n'est pas reliée directement au projet ici, évidemment. La réponse est liée à l'action, aux actions de la Ville de Montréal et non de l'Arrondissement, parce que là, on parle vraiment d'actions sur le logement. Pour les tours d'habitation et les conciergeries, il y a environ 7 000 logements dans des tours d'habitation dans le secteur et il y en a environ 3 000 dans des conciergeries de moins de 5 étages. Et il y en a un pourcentage important qui sont en très mauvais état. Le programme d'urbanisme va proposer des programmes de rénovation qui n'existent pas actuellement, qui sont vraiment conçus particulièrement pour les tours d'habitation des années 60, pour le même genre de problèmes qu'il y a à Londres, New York ou Paris, et actuellement, on n'a pas cette capacité.

2675

2680

2685 Et pour arriver à faire ça, pour arriver à rénover des immeubles du quartier ouest, il va falloir en libérer. Il va falloir libérer parce que dans certains cas, c'est des rénovations majeures. Et une des façons, c'est de créer des logements sur Sainte-Catherine, puis le Séville en est un exemple. En face du Séville aussi, on pourrait en créer, près du Astral Média. Donc, il faut être capable de libérer du stock de logements pour être capable d'en rénover.

2690 Il y a plusieurs tours d'habitation qui, selon notre analyse, peut-être 25 à 40 % ont des problèmes de rénovation majeurs. Alors, on ne peut pas faire des rénovations majeures si 100 % de la population est là. Il faut du logement neuf pour faciliter les rénovations.

2695 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Monet, quand vous parlez des tours qui sont à rénover, est-ce que actuellement c'est occupé par des étudiants?

2700 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

Beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2705 Beaucoup.

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

2710 Il y a deux clientèles particulières dans le quartier ouest qui expliquent le *turnover*, le roulement : les étudiants et les immigrants très récents. Un petit peu le même phénomène que dans Côte-des-Neiges ou Parc-Extension. C'est nouveau. Et dans les deux cas, c'est de courte durée. Et dans les deux cas, ça s'accompagne, à cause des baux à très court terme, d'une détérioration accélérée du logement parce que c'est trop court terme. Il n'y a pas de structure pour maintenir ça. Alors, il va falloir qu'il y ait une opération, selon nous, de rénovation, accompagnée de mesures de logement social, accompagnée de certaines acquisitions.

2720 Mais tout ça est tout à fait prématuré parce qu'il va falloir qu'on en discute avec les services municipaux, puis avec les gouvernements supérieurs. On est convaincus que le problème des tours va se poser très bientôt – on a vu le problème des parkings à Ville Saint-Laurent – et qu'il va falloir trouver une solution quand les tours vont avoir besoin de rénovations majeures. Et il faut créer des logements, entre autres pour en vider quelques-uns.

2725 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Michaud, est-ce que ça répond à votre...

2730 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Oui. Bien, il me reste encore une petite question que je vous lance comme ça rapidement. C'est qu'on parle sur Sainte-Catherine de créer un axe logement abordable, mais on ne connaît pas les prix. On parle de développer un projet de 600 logements.

2735 **LE PRÉSIDENT :**

Ça, c'est une question, mais en même temps, je comprends que c'est votre position. En fait, c'est votre...

2740 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Un petit peu, oui.

2745 **M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :**

Il y a un élément de réponse, si vous permettez?

LE PRÉSIDENT :

2750 Bien, si vous pouvez.

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

2755 Quand on dit : pôle de logement abordable sur Sainte-Catherine, il y a une logique économique là. Dans toutes les villes du monde, les *main*, les rues commerciales accueillent généralement du logement abordable pour des raisons évidentes de type de clientèle et de nuisance. Donc, on ne croit pas que ce soit une rue de condos, a priori, contrairement à René-Lévesque, par exemple.

2760 **LE PRÉSIDENT :**

Ça vous va?

2765 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

2770 Nous invitons maintenant monsieur Jacques Larin. Bonsoir!

M. JACQUES LARIN :

2775 Bonsoir, Monsieur! Ma première question se rapporte à l'architecture et au style des bâtiments et à la dimension des bâtiments que l'on veut construire et le patrimoine qui est tout autour dans l'environnement. On a pris, on fait le pari ou on prend le parti d'une modernité architecturale massive et comme définitive le modèle de l'architecture moderne et internationale qu'on retrouve partout et qu'on établit dans le quartier sans que ça crée une spécificité par rapport à l'architecture et le milieu.

2780 Cette intrusion massive ne s'intègre pas dans l'environnement et comment est-ce que vous pouvez concilier, parce que tout le discours que j'entends depuis déjà quelques séances part toujours de la sauvegarde du patrimoine. Alors, ce qu'on fait à l'heure actuelle, c'est une intrusion massive de la modernité dans le quartier, une intrusion étrangère au tissu du quartier et comment est-ce que vous pouvez concilier cette intrusion, cette architecture avec la sauvegarde du patrimoine dans le quartier?

2785

LE PRÉSIDENT :

2790 Monsieur Cardinal, est-ce que vous pouvez répondre à cette question?

M. AURÈLE CARDINAL :

2795 Oui. Je pense que c'est vrai qu'on en a discuté à quelques reprises, trois fois je pense dans la dernière période, à différentes occasions. Et suite à ces discussions-là, je l'ai dit tantôt, j'ai introduit, non pas – on n'a pas modifié parce qu'on ne peut pas modifier le projet architectural, le projet conceptuel actuellement, j'ai quand même introduit quelques diapositives auxquelles j'ai fait référence comme étant de l'architecture qui nous influencerait dans le développement de la partie architecturale du projet.

2800

2805 On a pris note, dans le fond, des commentaires qui ont été faits et c'est sûr que ça va nous influencer sur le développement de l'architecture du projet. Et je faisais référence spécifiquement à quelques bâtiments qui sont juste sur l'îlot voisin et on a convenu que, dans le fond, on traduirait ça dans un langage architectural qui ne sera pas typiquement de la modernité que vous parlez, mais qui aura une influence sur le rythme du projet, sur la façon d'organiser probablement la fenestration et les différents matériaux.

2805

2810 Et c'est un commentaire qu'on a pris en compte dans ce sens-là et qu'on dit que lorsqu'on aura une révision architecturale, probablement que c'est des éléments auxquels on devra répondre. Et, aussi, ça fait partie de la démarche avec la Table de concertation

de poursuivre le développement du projet en informant les différents acteurs qui font partie de cette table-là et je suis certain que la question va revenir et qu'on devra y faire face.

M. BENOÎT DUPUIS :

2815

Mais moi je rajouterais qu'il ne faut pas oublier qu'on va être en 2011, soit à l'ouverture ou 2012, et qu'on doit aussi tenir compte des méthodes de construction actuelles. Donc, il faut agencer tout ça ensemble.

2820

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Larin, ça va? Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. JACQUES LARIN :

2825

Oui, mettons.

LE PRÉSIDENT :

2830

C'est sûr que la réponse peut-être qu'elle ne vous satisfait pas, mais vous viendrez nous le dire dans la deuxième partie, à ce moment-là.

M. JACQUES LARIN :

2835

O.K. C'est une question un peu de même nature. Les résidents du quartier qui se sont établis en particulier dans le village Shaughnessy l'ont fait en pensant venir s'installer et de voir se créer un milieu de vie, un milieu résidentiel de vie où la qualité de vie puisse se développer. Par contre, encore une fois dans le projet, on fait du Square Cabot et on fait de la rue Sainte-Catherine un pôle ou on veut faire un pôle d'attraction régional. Donc, ça veut dire de la circulation, du trafic, du monde, de l'agitation, et cetera, et cetera.

2840

Comment est-ce qu'on peut concilier aussi ce concept-là de pôle d'attraction régional, donc actif, dynamique, et sauter avec les aspirations à créer un milieu de vie où la qualité de vie est acceptable dans le centre-ville?

2845

M. AURÈLE CARDINAL :

Non, je ne pense pas qu'il s'agit d'un pôle d'attraction régional. Je n'ai pas dit ça. J'ai quand même dit que c'était un projet dont l'aspect spatial, physique, gabarit était à une échelle en respect du fait qu'on est sur un square à l'échelle de la ville et non pas à l'échelle locale.

2850

Mais en termes de circulation automobile, par exemple, et vous y faites référence, c'est sûr que des résidences étudiantes, c'est à peu près ce qui peut amener le moins de

2855 circulation automobile. Du moins, on espère que les étudiants ne se promènent pas tous en automobile et qu'ils vont utiliser les transports en commun. On est au centre-ville, à distance de marche de certains de ces équipements universitaires, on est aussi presque sur la station de métro, à moins d'un coin de rue d'accès, donc on vise vraiment une clientèle qui utilisera beaucoup le transport en commun et c'est certain.

2860

Deuxièmement, en termes commercial, on l'a dit, c'est un espace qui vise des commerces accessibles de la rue. Ça fait partie même de la réglementation de la Ville qu'on doit favoriser ce type de commerces là. Donc, ça ne vise pas un pôle régional avec un accès régional d'aucune façon. Ça vise une clientèle qui va être une clientèle, des équipements institutionnels d'enseignement de ce secteur-là au centre-ville et ça ne vise pas du tout une clientèle qui va se déplacer d'un point de vue régional.

2865

M. JACQUES LARIN :

2870

Pas par rapport à l'îlot lui-même, mais ce qu'on veut faire ou ce que ça induit ou conduit à faire sur la rue Sainte-Catherine, et je l'ai entendu dans les discours aussi dans les réunions où j'ai été, de pôle d'attraction régional. Je ne l'ai pas inventé, je l'ai entendu. Donc, la rue Sainte-Catherine, pôle d'attraction régional. La rue Sainte-Catherine, pas simplement l'îlot, c'est une perspective qui est assez bouleversante.

2875

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Monet, peut-être que vous pouvez répondre à cette question?

2880

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

Oui, votre question est importante puis je pense qu'il y a une autre dimension que je voudrais rajouter, quand vous parlez d'aspiration à la qualité de vie, à la quiétude. La rue Sainte-Catherine actuelle, entre Guy et Atwater, et particulièrement entre Saint-Marc et Lambert-Closse, est une zone sinistrée. Quand je dis « zone sinistrée », ça, c'est le milieu de vie actuel avec la majorité des étages sont vacants, certains placardés avec du *plywood* et des graffitis. Les commerces vivent, ils ont besoin de rénovation. La seule clientèle actuellement qui fonctionne, c'est la clientèle de restauration et, en plus, avec des prix étudiants. Donc, il n'y a pas un bail qui arrive à rentabiliser la rénovation d'un immeuble dans ce secteur-là.

2890

La rue Sainte-Catherine a un immense problème de vitalité actuellement et il pourrait même y avoir un effet domino parce qu'Astral Média pourrait partir, le Forum pourrait avoir des problèmes, le Children's va déménager. Donc la vraie situation actuellement, c'est que c'est la zone sinistrée avec au cœur de ça le *black hole* comme bien nommé par la Gazette. Ce qui pose d'énormes problèmes aussi pour les résidents et des problèmes de sécurité.

2895

2900 L'attraction qu'on propose d'y mettre, avec une clientèle beaucoup plus piétonne, avec une réanimation commerciale, pour nous, est tout à fait compatible. C'est le pari du quartier ouest de marier un milieu actif avec la quiétude du quartier Shaughnessy en particulier.

2905 D'autre part, il y a une réalité sur la superficie commerciale. Actuellement, ce tronçon-là de la rue Sainte-Catherine procure 3 millions de pieds carrés de superficie et la demande locale peut à peine combler 1 million et même moins. Il y a vraiment – excusez-moi, c'est 1 million de superficie puis la demande locale est d'environ 300 000. Donc, c'est un tiers maximum au niveau du quartier. Il faut qu'il y ait une action métropolitaine aussi pour la rue Sainte-Catherine et ça n'équivaut pas à beaucoup de trafic pour autant.

2910 Dernier point. Actuellement, au niveau de la circulation, la rue Sainte-Catherine dans ce secteur-là, particulièrement à l'intersection Lambert-Closse, ne connaît pas de problème de circulation majeur contrairement au secteur du centre des affaires. Donc, il y a une capacité quand même pour accueillir du développement.

2915 **M. JACQUES LARIN :**

Disons que ça ne me console pas infiniment.

2920 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous pouvez venir nous revoir à la deuxième partie pour nous dire ce que vous pensez de tout ça. Merci beaucoup, Monsieur Larin.

2925 J'aimerais, peut-être avant d'inviter l'autre participant, je vais fermer le registre d'ici environ 10 minutes. Donc, ceux qui veulent s'inscrire pour des questions supplémentaires, vous avez jusqu'à 9 h 45 pour le faire. Il nous reste 7 participants pour ce soir, donc je vais passer tout le monde, tout le monde qui est présent actuellement et s'il n'y a pas d'autres inscriptions, nous allons compléter, nous allons terminer ce soir.

2930 Donc, nous invitons maintenant madame Denise Dubé.

Mme DENISE DUBÉ :

2935 Je m'exprime mieux en anglais, par exemple. Je vais poser ma question en anglais.

LE PRÉSIDENT :

2940 Allez-y, mes collègues sont...

Mme DENISE DUBÉ :

2945 I agree with what he had said that we need to liberate some of the downtown
buildings, the conditions are horrible. After moving back to Montreal for 5 years, I'm ready
for my third move because for 1,000 bucks a month, you get an apartment where your
neighbours are students, you don't sleep at night, paper-thin walls, cockroach infested,
bed bugs, et cetera. My question is: why are we always seemed to be giving – since I've
2950 been in Montreal – priority to foreigners and short-term residents? Why not have people
like myself who desperately want – I'm a middle-income person, I just want an affordable
rent or preferably a condo – the only condo I can afford is in rough neighbourhood where I
don't feel safe. I think Chomedey is, in my opinion, the prettiest street downtown and I
would love to have a privilege to either rent or buy a condo in that neighbourhood. I'm not
interested in René-Lévesque, so again why not give people like myself the first choice to
2955 live in this neighbourhood and leave the students, temporary people, in the 1960's
buildings? Even the 1980's buildings are, in my opinion, horrible.

In the past 20 years, I've had to move in various cities in North America, U.S. and
Canada, these are the worst conditions, rental conditions I've experienced for the highest
2960 cost relative to anywhere I've ever lived. So again, to summarize my question: why are we
not putting in priority the people that are staying here long term, working downtown, who
also want to be close to the metro and be able to walk to work?

LE PRÉSIDENT :

2965 Monsieur Cardinal, est-ce que vous pouvez répondre? Le choix, en fait les choix
que vous avez faits, les priorités que vous avez faites?

M. AURÈLE CARDINAL :

2970 C'est un choix de développement économique dont je vais laisser Benjamin peut-
être répondre à ça.

LE PRÉSIDENT :

2975 Monsieur Benjamin, peut-être juste vous identifier, mais avec votre nom de famille
aussi, s'il vous plaît.

M. BENJAMIN STERNTHAL :

2980 Benjamin Sternthal. Look, that's a great question and my answer to you is certainly
from our perspective, there is room for more than one project and I'm very encouraged to
hear what you are saying and it gives us a lot of ideas for the future.

2985 **Mme DENISE DUBÉ :**

There is hope.

2990 **M. BENJAMIN STERNTHAL :**

Well, you are coming forward and saying there is demand. You know, to me on the private side, it says: there is a future in doing that type of project and it is something that we've discussed, not on this site but certainly on other sites in the neighbourhood.

2995 **Mme DENISE DUBÉ :**

Because I have been, like I say, it's my fifth year here, I'm preparing my third rental move, I've been looking for a condo for two years, I can't... my budget is \$200,000 I can't afford anything, so if you guys come up with something...

3000

LE PRÉSIDENT :

Madame? Vous voulez parler, Monsieur? Voulez-vous prendre le micro, s'il vous plaît, Monsieur? Pouvez-vous vous identifier, s'il vous plaît, juste avant de...

3005

M. GIDEON POLLACK :

Gideon Pollack, I'm with Claridge. The one thing I would also add to Benjamin's point, monsieur Monet spoke about the black hole earlier, from my experience being involved in this project for a number of years, most of the residential landlords in the area have been waiting for us to do something here. They really -- many of them call me constantly waiting to see what happens and I think once this gets off the ground, I think you're going to see a lot of other projects either getting redeveloped or developed from scratch, but there will -- we believe that there will be a positive momentum.

3015

Mme DENISE DUBÉ :

I guess I would have liked to see the permanent residence first, do you understand, versus the short-term residents, the foreigners, because what I feel like is: okay, they're going to get the nice new building, I'm going to be stuck in, you know, the cheap 1960's, '80's buildings that have paper-thin walls and moving every year. Yes, there is a turnover, but it's not just foreigners, it's locals, it's Canadians because we can't find a decent apartment. I move, you know, year after year.

3025

M. GIDEON POLLACK:

Well, we're very happy to start entertaining the second project as soon as we get this one...

3030 **Mme DENISE DUBÉ:**

I would love Chomedey street. It's close to work, it's beautiful. Thank you.

3035 **LE PRÉSIDENT :**

Je ne sais pas si ça répond à votre question, madame Dubé? Oui, c'est correct? Merci. Nous invitons maintenant madame Jessie Pelchat.

3040 **Mme JESSIE PELCHAT :**

Bonsoir, Monsieur le président !

3045 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir!

3050 **Mme JESSIE PELCHAT :**

Moi, en fait, ma question portait – j'ai une question – et puis en fait, c'était pour savoir s'il y avait une intention que les bâtiments aient une certification environnementale.

3055 **LE PRÉSIDENT :**

Comme le concept LEED.

3060 **Mme JESSIE PELCHAT :**

Comme LEED, oui, c'est ça.

3065 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Cardinal, est-ce que le projet, est-ce qu'il y a l'intention de mettre des critères environnementaux de façon à ce qu'il soit classé?

3070 **M. AURÈLE CARDINAL :**

On n'est pas rendu à cette étape de détail-là. C'est sûr, on n'est pas du tout dans les plans de construction ou dans la définition de la construction. Donc, je ne peux pas répondre à ça. Mais je sais que c'est un intérêt des partenaires, sans être certifié, d'y introduire un certain nombre d'éléments de développement durable dans le projet. Ça fait vraiment partie de la démarche que l'on va suivre.

Mme JESSIE PELCHAT :

3075 Parfait. Merci. Ça va.

LE PRÉSIDENT :

3080 C'est tout?

Mme JESSIE PELCHAT :

Oui, c'est tout.

3085 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Nous invitons maintenant madame Louise Martelle.

Mme LOUISE MARTELLE :

3090 Bonsoir à tous !

LE PRÉSIDENT :

3095 Bonsoir!

Mme LOUISE MARTELLE :

3100 Premièrement, je voudrais vous féliciter parce que c'est vrai que c'est un secteur de la Ville de Montréal qui a vraiment besoin d'être amélioré et je pense que si on peut y arriver avec la satisfaction de tout le monde, ça va être extraordinaire.

3105 Ma question porte principalement sur les logements, le type de logement, le type de clientèle. On en a parlé un petit peu, ça semble préoccuper des résidants qui sont actuels, et je trouve un petit peu de contradiction, peut-être vous allez pouvoir m'aider.

On parle de 600 appartements, 1 100 chambres, donc on parle d'appartements de deux chambres.

3110 **LE PRÉSIDENT :**

En moyenne.

Mme LOUISE MARTELLE :

3115

Grosso modo. On parle de 4 ½ quand on est à Montréal et ça ne me semble pas un logement d'étudiant. L'étudiant regarde pour un 1 ½, au max un 2 ½. Vous savez ce que je veux dire par là? Montréal, on a une façon spéciale de s'exprimer. Par contre, une autre partie de ma question, c'est pourquoi faire une résidence étudiante et de faire un genre de ghetto? Je pense qu'il y a beaucoup d'immeubles dans le centre-ville, dans ce secteur-là particulièrement qui accueillent et des étudiants et des familles et des couples sans enfant. Et, entre autres, je fais référence à ce que vous avez mentionné les étudiants de maîtrise, doctorat, qui sont souvent mariés et qui ont aussi des enfants. Donc, on ne fait pas référence ici à un *dorm*, là, O.K.?

3120

3125

LE PRÉSIDENT :

On va poser la question à monsieur Cardinal. On va avoir un peu... Donc, la question qu'on va lui poser, c'est un peu de savoir les logements...

3130

Mme LOUISE MARTELLE :

Bien, il y a, comme on dit en français, là, une « discrepancy » entre la description que vous faites, le type de clientèle et le type de logements que vous offrez.

3135

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui. Quand vous dites que les étudiants cherchent plutôt un 1 ½, c'est à partir de l'expérience et à partir de ce qui s'est fait ailleurs, ce n'est pas la réalité. On est passé de... parce que les étudiants n'ont pas la capacité de se payer tous un 1 ½. Ça fait partie de la programmation, on arrive à une moyenne comme vous dites des 4 ½ qui sont des deux chambres à coucher.

3140

Mme LOUISE MARTELLE :

3145

Oui.

M. AURÈLE CARDINAL :

Mais c'est la moyenne. Il y aura aussi des logements d'une chambre, pour ceux qui veulent avoir une chambre avec leur espace privé et il y a aussi des logements qui sont quatre chambres organisées autour d'un salon, d'une cuisine et d'une salle à manger. Donc, c'est vraiment une typologie qui a été expérimentée ailleurs, qui a été expérimentée, par exemple, à l'École de technologie supérieure, qui a fait ses preuves, que les étudiants sont passés de la résidence étudiante qui était des chambres avec des espaces communs de salle à manger à des logements dans lesquels ils ont des facilités complètes à

3155

l'intérieur de ces logements-là. Et c'est vraiment une variété d'une chambre, deux chambres et quatre chambres à coucher qui font partie de notre planification.

3160 **Mme LOUISE MARTELLE :**

Donc, l'objectif c'est vraiment de réserver ça exclusivement à des étudiants et que les gens qui vont arriver, qui sont en famille, par exemple – il y en a des étudiants qui sont en couple ou qui ont des enfants...

3165

M. AURÈLE CARDINAL :

Bien, s'ils sont étudiants, puis ils sont en couple, c'est sûr qu'ils ont accès à la résidence, mais une résidence étudiante, si on veut la garder de bonne qualité, ça doit être géré en conséquence. J'en ai visité un certain nombre avant de faire un projet comme celui-là et la notion de gestion, d'assurer de gérer les problèmes que ça peut générer d'avoir beaucoup d'étudiants ensemble, d'avoir beaucoup d'étudiants de nationalités différentes, ça demande vraiment une gestion professionnelle et ça fait partie de l'équipe qui va être mise en place pour s'assurer que la qualité reste dans le temps.

3175

Mme LOUISE MARTELLE :

Il y a un autre aspect dans le petit dépliant que moi j'ai reçu par le courrier, qui fait référence à « construction de condominiums ».

3180

LE PRÉSIDENT :

Peut-être juste Madame pour vous expliquer, le dépliant a été fait avant le début de la consultation.

3185

Mme LOUISE MARTELLE :

D'accord.

3190

LE PRÉSIDENT :

Il est possible qu'il y ait des petits ajustements. Donc, peut-être monsieur Cardinal pourra répondre à ça.

3195

Mme LOUISE MARTELLE :

Est-ce que ça veut dire qu'il n'y a pas de condominiums?

M. AURÈLE CARDINAL :

3200

Non.

Mme LOUISE MARTELLE :

3205

Parce que c'est bien écrit : « Les promoteurs envisagent aussi de construire des condominiums. »

LE PRÉSIDENT :

3210

C'est que ce dépliant-là a été fait bien avant la séance de ce soir. Comme, par exemple, ce soir j'ai annoncé aussi que le nom du promoteur qui est indiqué, c'est Cardinal Hardy et ACDF. En fait, ce n'est pas eux, c'est Claridge qui est le promoteur. Alors, désolé, c'est une erreur. Donc, pour l'instant, ce qu'on a compris ce soir, c'est seulement strictement pour des étudiants. Donc, il n'y a pas de condos... bien, en fait, pas de condos peut-être comme tels qui est indiqué.

3215

Mme LOUISE MARTELLE :

On enlève ça au programme.

3220

LE PRÉSIDENT :

Absolument. Désolé.

3225

Mme LOUISE MARTELLE :

O.K. Personnellement, c'est mon quotidien, je gère au-dessus de 600 logements dans le quartier dont il est question présentement et je peux vous dire que je le fais quotidiennement et je peux vous dire que c'est une clientèle que je connais parfaitement. Et je considère que de créer un ghetto – on appelle actuellement ce qu'on appelle le McGill Ghetto, ce n'est pas une si bonne chose parce que les étudiants en vrac, je vous les recommande pas trop et je vous souhaite bonne chance.

3230

LE PRÉSIDENT :

3235

Madame Martelle, vous viendrez nous dire dans la deuxième partie, votre position sur le dossier. Donc, il y aura une séance pour discuter de votre opinion, présenter votre mémoire. Donc, vous serez invitée à bien sûr venir présenter votre opinion sur le dossier.

3240

Mme LOUISE MARTELLE :

Merci.

LE PRÉSIDENT :

3245

Merci.

Mme LOUISE MARTELLE :

3250

En passant, on n'a pas d'idée sur le prix?

LE PRÉSIDENT :

3255

Donc, on poursuit avec – en fait, juste avant de poursuivre, je déclare donc maintenant le registre fermé. Donc, nous allons compléter avec les personnes qui sont inscrites pour ce soir.

3260

Doncm on poursuit avec monsieur Dino Santelli. La question a été répondue? Merci beaucoup. Nous invitons maintenant monsieur Jean-Pierre Vandelac. Excusez. Je pense que j'ai oublié monsieur Caron. Monsieur Caron, vous êtes ici dans la salle?

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3265

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous avez objection à ce que monsieur...

3270

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Non, non.

LE PRÉSIDENT :

3275

Parfait donc. Monsieur Vandelac?

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3280

Alors, ma question va plutôt se diriger vers ma droite maintenant et puis peut-être que ça va plaire à l'oreille à ma gauche.

LE PRÉSIDENT :

3285

Allez-y, on va voir ça.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3290 Il manque réellement d'habitations dans le quartier et je suis très content d'avoir
entendu tout ce que j'ai entendu. Je suis content que quelque chose s'établisse.
Maintenant, avec la réglementation qu'il y a maintenant en place, j'en reviens avec où
j'étais tout à l'heure, est-ce que vous savez ce que vos règlements présents permettent
d'établir en termes de volume au sud de Sainte-Catherine, en face de ce nouveau projet?

3295 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur, je ne saisis pas votre question. Là, nous, on a l'examen actuellement du
dossier de l'îlot Séville.

3300 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

3305

Donc le règlement qu'on regarde concerne l'îlot Séville. Donc vous, vous
demandez si...

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3310

Il y avait une question par rapport au cumulatif.

LE PRÉSIDENT :

3315

Cumulatif pour les vents, mais là vous êtes dans le cumulatif de quoi?

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3320

Je suis exactement dans le même cumulatif, le cumulatif des vents.

LE PRÉSIDENT :

3325

Dans le même cumulatif. Allez-y, Monsieur Monet. Est-ce que vous pouvez
répondre? Madame Gorroz?

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Ce qui est permis en termes de zonage, vous voulez dire?

3330 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Le zonage qui résultera à la fin de cet exercice. Vous aurez un zonage au sud de Sainte-Catherine. Qu'est-ce qui sera...

3335 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Vandelac, à la fin de cet exercice, le zonage sera pour l'îlot Séville.

3340 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Alors, donc le zonage au côté sud demeurera inchangé?

LE PRÉSIDENT :

3345 C'est-à-dire que s'il est pour être changé, ça ne sera pas dans cette commission-ci qu'on le regarde.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3350 Donc, il sera inchangé, donc il est présent. Alors, présentement, qu'est-ce qui peut être construit du côté sud.

LE PRÉSIDENT :

3355 Du côté sud. Présentement.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Présentement.

3360

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Donc, madame Gorroz?

3365 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

Ce qui est permis en termes de hauteur au sud de Sainte-Catherine en face de l'îlot dont on parle, c'est une hauteur de 3-4 étages et une densité de 6.

3370 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Donc, il serait impossible à monsieur de venir dans trois ans et demander un nouveau projet sans demander une dérogation. Voilà.

3375 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

Effectivement, oui. Et au Plan d'urbanisme, c'est une densité donc de 6 et une hauteur de 25 mètres. Parce qu'on a le règlement de zonage.

3380 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, ce qui équivaut actuellement ce qu'on a, là, du côté...

3385 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

C'est ça, ce qu'on a en face. C'est la même chose. On a le règlement d'urbanisme qui s'applique et on a le Plan d'urbanisme aussi.

3390 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Alors, quand on parle le plan – puis moi, je vous laisse avec la pensée que je serais bien content que monsieur vienne s'établir en face dans quelques années, mais qu'il va être obligé de faire la même chose qui est là et de contraindre la rue Sainte-Catherine pour rentabiliser ses deux projets. Donc, il faudrait penser tout de suite les contraintes aujourd'hui du côté nord pour les contraintes du côté sud dans l'avenir. Merci beaucoup.

3395 **LE PRÉSIDENT :**

3400 Vous avez une autre question, monsieur?

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

Non, ça va.

3405

LE PRÉSIDENT :

Donc, vous allez, j'imagine, venir présenter un mémoire le 28 avril?

3410 **M. JEAN-PIERRE VANDELAC :**

Probablement pas.

3415 **LE PRÉSIDENT :**

Donc, n'hésitez pas si vous voulez le faire, de nous annoncer votre intention.

M. JEAN-PIERRE VANDELAC :

3420 Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

3425 Merci. Monsieur Jean-Claude Caron.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Bonsoir, Monsieur le président !

3430 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir!

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3435 Mesdames, messieurs, d'abord une clarification au regard de ce que vous avez dit tout à l'heure. Finalement, qu'est-ce que c'est ACDF Architecture?

LE PRÉSIDENT :

3440 En fait, c'est des consultants, je pense.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3445 Consultants avec Cardinal Hardy?

LE PRÉSIDENT :

3450 Voilà, c'est ça.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

C'est bien ça?

3455 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que le promoteur, c'est Claridge.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3460

Oui, bien sûr, mais sur le document là-bas, il est écrit : 158115 Canada incorporée, propriétaire.

LE PRÉSIDENT :

3465

Ça correspond, si je me permets, au nom de la compagnie Claridge. En fait, c'est le numéro de la compagnie.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3470

C'est le numéro d'incorporation pour ça. Bon, c'est bien. Et le développeur, c'est CODEM incorporée, finalement?

LE PRÉSIDENT :

3475

Il y a beaucoup de monde dans ça, finalement.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3480

Oui, oui, mais le développeur pour l'îlot en particulier?

LE PRÉSIDENT :

3485

Peut-être que monsieur...

M. AURÈLE CARDINAL :

CODEM, c'est les gestionnaires du projet.

3490

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Gestionnaires de projet.

M. AURÈLE CARDINAL :

3495

Oui.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3500

C'est ça. C'est bien.

LE PRÉSIDENT :

Donc gestionnaire, consultant, propriétaire.

3505

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Maintenant, j'aimerais savoir si Claridge ou 158115 Canada ou CODEM sont propriétaires de tout le quadrilatère de Maisonneuve à Sainte-Catherine et Chomedey à Lambert-Closse ou seulement de l'îlot qui a façade sur Sainte-Catherine?

3510

M. AURÈLE CARDINAL :

Ils sont propriétaires de l'îlot qui a façade sur Sainte-Catherine et aussi de la partie stationnement qui est derrière la façade sur Sainte-Catherine.

3515

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Identifiée « stationnement public ».

3520

M. AURÈLE CARDINAL :

Exactement.

3525

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Est-ce que c'est là qu'ils envisagent de construire des condominiums plus tard?

M. AURÈLE CARDINAL :

3530

Non. Le projet couvre l'ensemble de la propriété, incluant la partie du stationnement qui est à l'arrière.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3535

Bon, bon, bon. Et pour ce qui est des condominiums, ça serait un peu ce que monsieur a dit tout à l'heure, qu'ils ont des vues sur le quartier pour plus tard?

M. AURÈLE CARDINAL :

3540

Ce serait un autre projet sur un autre site.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3545

Pour plus tard.

M. GIDEON POLLACK:

Il n'y a pas d'autres.

3550

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Pour l'instant, il n'y en a pas. Bien. Donc, je comprends que...

3555

LE PRÉSIDENT :

C'est parce que quand vous parlez puis qu'on n'a pas...

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3560

Oui, oui, je m'excuse.

LE PRÉSIDENT :

3565

Les réponses, sans micro, on ne peut pas les écrire sur la transcription.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3570

Je m'excuse. Oui, oui. Pour l'architecture, à l'heure actuelle, on a juste trois, quatre boîtes à beurre, ce à quoi ça ressemble pour l'instant.

LE PRÉSIDENT :

3575

Bien, en fait, on a un plan.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3580

Ce à quoi ça ressemble pour l'instant. Maintenant, maintenant, étant donné que ce sont des logements pour étudiants qui donc ne rapporteront pas ce que rapporteraient des appartements de luxe, est-ce que vous arriverez quand même à faire une architecture d'avant-garde verte? Ou si c'est la quadrature du cercle?

LE PRÉSIDENT :

3585

Monsieur Cardinal, est-ce que la qualité architecturale peut être dépendante des revenus ou des clientèles qui sont visées par le projet?

M. AURÈLE CARDINAL :

3590

C'est une architecture qui ne peut pas être une architecture de luxe...

M. JEAN-CLAUDE CARON :

Non, non, ce n'est pas ce que je voulais dire.

3595 **M. AURÈLE CARDINAL :**

3600 Ça se veut de l'architecture qui doit être abordable, comme on l'a dit pour des étudiants. Ça ne veut pas dire que c'est une architecture de mauvaise qualité. On l'a fait ailleurs. On est capable, à l'intérieur des budgets normaux pour ce type d'habitation-là, de faire une architecture de qualité adéquate. Au niveau, est-ce que ça sera une architecture verte ou LEED comme certains l'ont mentionné tantôt? Je ne pense pas qu'on pourra arriver à des certifications dans ce sens-là, mais comme je l'ai dit, c'est aussi certain qu'il y aura des éléments de développement durable d'intégrés dans le projet.

3605 **M. JEAN-CLAUDE CARON :**

Non, je ne m'attendais pas à ce qu'il y ait LEED ou des choses comme ça, mais vous arriverez quand même à en tenir compte, oui?

3610 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Définitivement.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3615

Oui?

M. BENOÎT DUPUIS:

3620

Ce qui est important, c'est de travailler une architecture qui a une pérennité. En tout cas, nous, c'est notre préoccupation en tant que professionnels.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3625

Oui, voilà. Voilà.

M. BENOÎT DUPUIS :

3630

C'est que le bâtiment, il n'est pas là pour 5 ans. Il va être là pour minimum 25 ans. Donc, il y a une approche, il y a des choix de matériaux, il y a des choix d'assemblage qu'il faut tenir compte malgré le côté très contemporain de l'époque de construction...

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3635 Oui, oui, oui.

M. BENOÎT DUPUIS :

3640 ... mais qu'il faut tenir compte. Et je crois qu'on est quand même deux firmes qui ont une très grande sensibilité là-dessus. Pour vous rassurer, là, dans le...

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3645 C'est bien. Et moi, contrairement à monsieur qui était avant moi ici, j'opterais plutôt comme architecture...

LE PRÉSIDENT :

3650 Donnez-nous pas les propos d'une autre personne, je préfère que ce soit vous, là.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3655 Oui, oui. Non, mais je voulais simplement dire pour l'architecture, quant à moi, il me semble qu'on devrait faire archi-contemporain et d'avant-garde. Un peu comme on a fait Pompidou à Paris.

LE PRÉSIDENT :

3660 Ça, vous viendrez nous le dire pour la deuxième partie.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3665 Bien oui, je sais. Beaucoup de gens disent qu'il faudrait que ça ressemble à ce qu'il y a eu dans le quartier, mais à ce moment-là, je trouve qu'on risque de faire « drabe ». Et le propos de l'architecte... Écoutez, si Louis XIV avait pas *discarté* les meubles de ses prédécesseurs, il y en aurait pas de style Louise XIV. Vous comprenez? Il a pris Boulle, Reisener et des trucs qu'ils ont faits, des choses qui étaient carrément d'avant-garde pour son époque. Vous comprenez ce que je veux dire?

LE PRÉSIDENT :

3670 On comprend, monsieur Caron.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3675

Si on fait une architecture absolument semblable à ce qu'il y a déjà là, ça va être triste.

LE PRÉSIDENT :

3680

Mais, Monsieur Caron, vous pourriez...

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3685

Enfin, moi, je crois qu'ils devraient s'essayer sur Pompidou et puis on verra ce que le gens diront comme commentaires après.

LE PRÉSIDENT :

3690

Monsieur Caron, je trouve ça super intéressant ce que vous nous dites. Venez nous le dire en deuxième partie, ça va nous faire plaisir de le recevoir, puis on va avoir du temps avec vous et on pourra échanger.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3695

J'aurai quelque chose de plus étoffé.

LE PRÉSIDENT :

3700

Ah! Bien oui, puis bien sûr. Puis on pourra échanger un peu plus avec vous. Ce soir, on se concentre sur les questions.

M. JEAN-CLAUDE CARON :

3705

C'est ça. C'est complet pour moi ce soir. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

3710

Merci beaucoup. Nous invitons maintenant monsieur Philippe Côté.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Oui, bonsoir.

3715

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3720

C'est peut-être encore une question étroite et une question large. La première, c'est peut-être de l'ordre de l'innovation. Je penserais entre autres à essayer de comprendre le nombre de places de stationnement par rapport au nombre de logements. Et aussi le nombre de places de vélos qui est aussi – parce qu'il me semble que le

3725

règlement de l'arrondissement Ville-Marie nécessite une place de stationnement pour auto pour deux appartements. Il me semble que c'est le seuil minimum. Et cette fois-ci, si selon le dépliant c'est un stationnement automobile pour 1 000 chambres, est-ce que c'est des nouvelles normes...

LE PRÉSIDENT :

3730

On va vérifier ça.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3735

... parce que c'est du logement étudiant?

LE PRÉSIDENT :

3740

Ce qu'on vous a dit au début de la soirée, c'est qu'il y avait un minimum de autour de 70 places d'exigées et je pense autour de 215, 230 places maximum pour le projet. Peut-être, Madame Gorroz, peut-être nous renseigner un peu plus à ce sujet. Est-ce que c'est basé sur des nouvelles règles ou si ça fait référence à des normes actuelles, le nombre de places de stationnement.

3745

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Oui, oui. En fait, ça a été calculé selon le zonage actuel. Le maximum donc, c'est 215 places de stationnement pour le projet et il a été considéré également qu'on était près du métro. Donc, près du métro, on peut avoir moins de stationnements. Donc, le maximum, c'était 215 dans ce cas-là.

3750

LE PRÉSIDENT :

3755

Est-ce que c'est basé sur la superficie de logement ou sur le nombre?

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Je pense que c'est basé sur la superficie. Il faudrait que je le vérifie, mais je crois que c'est la superficie du bâtiment.

3760

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous pouvez le vérifier pour nous renseigner?

3765

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Je vérifierai, oui.

3770

LE PRÉSIDENT :

Parfait. Est-ce que ça va pour la question? On peut parler de la question des vélos?

3775

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Oui. Bien, ce serait le nombre de vélos, à ce moment-là. Est-ce qu'il y a comme une norme ou comment...

3780

LE PRÉSIDENT :

Pour les vélos, est-ce qu'il y a une norme? On a autour de 1 000 chambres étudiantes.

3785

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Je vais vérifier aussi parce que ça, c'est nouveau. C'est assez nouveau. Donc, il y a une norme. Donc, on nous a dit, aux permis, donc selon le règlement de zonage, qu'il fallait un minimum de 100 places de vélo, donc on a indiqué dans le règlement un minimum de 100 places de vélo.

3790

LE PRÉSIDENT :

Donc, c'est basé sur une norme de l'Arrondissement.

3795

Mme ANNE-ROSE GORROZ :

Oui.

3800

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Est-ce que c'est selon le nombre de logements ou c'est aussi la clientèle? Alors, on a des normes qui sont différentes selon la clientèle? Parce que...

3805 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

Non, ce n'est pas selon la clientèle.

3810 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, c'est le nombre de logements, c'est la proximité au métro ou au transport en commun, et les vélos, c'est quelque chose qu'on intègre maintenant dans tous les projets?

3815 **Mme ANNE-ROSE GORROZ :**

Oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

3820 O.K.

LE PRÉSIDENT :

3825 Monsieur Cardinal, est-ce que vous avez une marge de manœuvre dans ce projet-là par exemple pour ajouter des places supplémentaires pour les vélos, par exemple? Ou si c'est des choses que... est-ce que vous pouvez vous ajuster avec la clientèle puis les besoins?

M. AURÈLE CARDINAL :

3830

C'est certain qu'à un moment donné quand on fait un projet dans le marché, il faut tenir compte des besoins de la clientèle. C'est ce qui est exigé par le règlement. Maintenant, ça ne veut pas dire que – et on pense que la clientèle de plus en plus étudiante va utiliser le vélo. Ça serait facile d'ajouter des places de vélo.

3835

LE PRÉSIDENT :

Donc, c'est toujours possible de le faire.

3840 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Oui, absolument.

LE PRÉSIDENT :

3845

Monsieur Côté? Oui, madame...

Mme LUBA SERGE, commissaire :

3850 Est-ce que les vélos sont à l'intérieur ou à l'extérieur?

M. AURÈLE CARDINAL :

3855 Il y en a à l'intérieur et à l'extérieur.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Moitié-moitié à peu près?

3860 **M. AURÈLE CARDINAL :**

À peu près, oui.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3865

Oui. Peut-être c'est une suggestion. Enfin, je voudrais savoir s'il y aura un centre de la petite enfance vu que les femmes...

LE PRÉSIDENT :

3870

À l'intérieur même de l'Îlot?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3875

... sont surtout majoritaires maintenant comme étudiantes.

M. AURÈLE CARDINAL :

3880

Non.

LE PRÉSIDENT :

Pas pour l'instant?

3885

M. AURÈLE CARDINAL :

Non, il n'y en a pas.

LE PRÉSIDENT :

3890

Est-ce que le bâtiment communautaire pourrait accueillir ce genre de...

M. AURÈLE CARDINAL :

3895 C'est quand même pas ce qui était prévu, je pense, au niveau communautaire, mais en même temps, ça fait partie, comme Nancy Shoiry l'a dit, des choses qui sont négociées avec les besoins de l'Arrondissement. Mais ce n'était pas l'objectif, à ma connaissance, de faire un centre de petite enfance, parce que de toute façon, on n'a pas d'espace extérieur immédiatement adjacent à cet espace-là pour pouvoir fournir ce qui serait requis dans ce type de fonction là.

3900

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Côté?

3905

M. PHILIPPE CÔTÉ :

C'est ça, parce que j'allais dire en comparaison, l'îlot Voyageur qui est à peu près aussi 1 000, 1 100 oreillers, comportait un centre de la petite enfance.

3910

LE PRÉSIDENT :

Bien, écoutez, si vous avez des suggestions à ce niveau-là, soyez le bienvenu à nous les faire.

3915

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Enfin, c'est ce qu'on penserait. L'autre, c'est peut-être juste une question un peu large. Justement, concernant l'enjeu du Square Cabot, il est annoncé aussi bien un agrandissement de 20 %, donc une réduction de la place d'autobus ou la réfection de l'édicule du métro, est-ce qu'il y a comme un horizon temporel de réalisation?

3920

LE PRÉSIDENT :

3925 Monsieur Monet, est-ce qu'il y a un échéancier, un calendrier pour ce qui est prévu pour le Square Cabot?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

3930 Le calendrier va devoir être adopté en même temps que le PPU par les élus, donc après les élections. Mais le calendrier qui est à l'étude actuellement, c'est 2010-2015, puis ça comprend effectivement, en phase 2, la réfection du Square Cabot. Évidemment, il va y avoir des discussions très prochainement avec la STM aussi, mais on pense que cette question-là des autobus à cet endroit-là est faisable. Et puis on leur en a déjà parlé.

3935 Donc, effectivement, ces budgets-là vont être adoptés immédiatement avec l'adoption du PPU. On vise le début de la conception en 2010.

LE PRÉSIDENT :

3940 Est-ce que la population va être consultée au fur et à mesure de l'élaboration de ce dossier-là?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

3945 Oui, certainement, mais c'est déjà commencé. C'est que le processus actuellement, cette démarche-là est fabriquée en étroite collaboration avec la Table de concertation du quartier ouest qui a déjà reçu – ils étaient très nombreux d'ailleurs – les orientations et qui bientôt sera sensibilisée au plan d'action. Et ces gens-là suivent le projet d'assez près, mais évidemment c'est quand même des décisions politiques puis des
3950 décisions budgétaires, particulièrement dans la question des investissements. Alors, il y a une limite aussi à la concertation, là, il y a des budgets à identifier et des programmes d'immobilisation.

LE PRÉSIDENT :

3955 Ça vous va, Monsieur Côté? Avez-vous une autre question ou...

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3960 Est-ce que le nouvel édicule va permettre un accès universel aux quais du métro ou un ascenseur?

M. LOUIS-FRANÇOIS MONET :

3965 Bien, c'est une question – je m'excuse de répondre – mais c'est une question un peu hypothétique, parce que l'édicule est relié à la Plaza Alexis-Nihon qui a d'autres sortes de problèmes. Donc, ce n'est pas direct au métro du tout. Il faudrait régler, il y a beaucoup, beaucoup de problèmes jusqu'au métro Atwater pour arriver à ce que vous dites.

3970 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Donc, toujours pas d'accès universel à l'horizon.

LE PRÉSIDENT :

3975 Il ne semble pas.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

3980 O.K. Merci.

LE PRÉSIDENT :

3985 Ça vous va? Merci. Nous invitons maintenant monsieur Bricault, Pierre – c'est écrit comme ça – ou Pierre Bricault? Je ne sais pas dans quel sens je dois le...

M. PIERRE BRICAULT :

3990 Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

Donc vous êtes monsieur?

3995 **M. PIERRE BRICAULT :**

Bricault.

LE PRÉSIDENT :

4000 C'est Pierre Bricault, c'est ça?

M. PIERRE BRICAULT :

4005 Oui, Pierre Bricault. C'est sûrement réjouissant de voir qu'enfin on réhabilite un secteur qui était déprimant. On passait devant l'ancien Séville puis on se disait : qu'est-ce qu'ils ont laissé faire avec cet édifice-là. C'était déprimant. Ça a été 20 ans à l'abandon. Finalement, je vais peut-être adresser un peu à la Ville de Montréal une espèce de complaisance et de laisser-aller face à la spéculation urbaine où les terrains de valeur sont
4010 laissés à l'abandon pendant 20 ans et on laisse pourrir.

Présentement, je vais avoir deux préoccupations face à votre projet. Dans un contexte de choix de société montréalais, une vision globale où est-ce qu'on recherche la haute densité, on est en train de transformer la Ville de Montréal en une espèce de canyon urbain. Quand on est dans le secteur de l'îlot Séville, de plus en plus, on voit des édifices
4015 de 20, 25 étages, un petit peu à la mode Hong Kong ou New York. Je ne suis pas sûr que c'est un choix de société qui va plaire aux Montréalais et c'est comme, ça s'étend... je me rappelle dans les années fin 70, début 80 où est-ce qu'il y avait eu un mouvement...

4020 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Bricault, essayez d'aller vers votre question.

4025 **M. PIERRE BRICAULT :**

... de concentré. Donc, il y a cet aspect haute densification qu'on voit s'étendre jusque dans l'est, alors que dans les années début 80, il y a eu un mouvement social à Montréal pour dire : « On n'en veut pas de ça. » Donc, on se retrouve avec ça. Donc ça, c'est la première image qui me préoccupe.

4030

Et l'autre image, bon, finalement, c'est qu'à Westmount, on a réussi à maintenir, à augmenter la densification tout en maintenant une arborisation qui fait que Westmount, c'est Westmount. Il y a une image. Il y a une atmosphère Westmount. Et pourtant la Ville est bien gérée.

4035

La façade qui semble être choisie, en tout cas préliminairement par votre projet, moi, ça ne m'inspire pas du tout, c'est laid. Alors, évidemment on parle de...

4040 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Bricault, est-ce que vous avez une question qu'on peut essayer de...

4045 **M. PIERRE BRICAULT :**

Oui. Est-ce qu'il est possible d'avoir une façade? La façade me rappelle un peu un édifice que tout le monde connaît, qui est peut-être l'édifice le plus laid en ville, les pavillons Hubert-Aquin et Judith-Jasmin de l'Université du Québec où est-ce que la brique est une brique de pérennité, mais l'édifice est comme « a sore point in the whole of Montreal ». Et présentement, on est en train de détruire un milieu urbain qui était chaleureux, des vieilles maisons, mais avec des corniches, des ornements et on se retrouve avec quelque chose qui est vraiment, là, sans âme.

4050 **LE PRÉSIDENT :**

4055 Si vous voulez, on va aller poser la question et on va voir ce qu'ils vont dire.

M. PIERRE BRICAULT :

4060 Ça, c'est une première réaction, première question. Et ensuite, il y aura deux autres questions.

LE PRÉSIDENT :

Deux autres? O.K. On va... allez-y.

4065

M. AURÈLE CARDINAL :

Il est dit d'entrée de jeu au début : l'architecture qui est montrée là est tout simplement conceptuelle, vise à démontrer la volumétrie du projet et ne nous amène pas, même si à un moment donné il faut montrer des images, ne nous amène pas à un traitement architectural. Donc l'étude architecturale n'est pas faite. Elle va véhiculer une architecture spécifique qui n'est pas là parce que dans le fond, ça ne vise qu'à établir un concept au niveau volumétrique. Maintenant, ça se traduit par quelque chose qui a l'air de l'architecture, mais je l'ai dit au début, c'est quelque chose qui va être complètement étudié et qui va faire partie du projet quand on sera rendu à l'étape de la révision architecturale.

4070

4075

LE PRÉSIDENT :

Donc, il y a encore du travail à faire, il y a encore des – vous pouvez encore améliorer.

4080

M. AURÈLE CARDINAL :

Plus que du travail à faire. Je dis : le travail architectural, l'étude architecturale n'est pas faite.

4085

LE PRÉSIDENT :

N'est pas faite encore.

4090

M. BENOÎT DUPUIS :

Mais il ne faut quand même pas oublier que c'est quand même une même fonction sur l'îlot. Donc, le rythme qu'on va pouvoir travailler, c'est un « rythme » entre guillemets qu'on pourrait dire artificiel. On s'entend. C'est une question de goût, c'est une question d'esthétique, mais c'est une question aussi de quand même s'inspirer du rythme existant de la rue Sainte-Catherine. On ne pourra pas dire qu'on va changer la brique de chaque couleur à tous les 20 mètres pour faire semblant que c'est des anciennes maisons. Il faut quand même être conscients que...

4095

4100

M. PIERRE BRICAULT :

Mais si je peux me permettre, Monsieur Dupuis, dans le Vieux-Montréal, pour des choix d'intégration dans le milieu patrimonial, on a choisi une fenestration qui s'intègre

4105

avec le Vieux-Montréal. Et si je ne me trompe pas, il y a un hôtel qui a dérogé de la fenestration et qu'il y a eu une réaction énorme. On a dit : « Qu'est-ce que vous faites là? » Il y a vraiment, on se rend compte que la fenestration a un effet sur l'ensemble global de l'édifice.

4110

M. BENOÎT DUPUIS :

C'est parce que je veux juste faire attention de ne pas tomber dans un débat de...

4115

M. PIERRE BRICAULT :

D'accord, oui.

4120

M. BENOÎT DUPUIS :

... soit par mémoire ou soit par...

LE PRÉSIDENT :

4125

Est-ce que, Monsieur Cardinal, vous prévoyez dans votre élaboration future du projet, advenant que tout est autorisé et que vous allez de l'avant, est-ce que vous prévoyez qu'il va y avoir d'autres rencontres avec les citoyens pour présenter, par exemple, l'architecture du bâtiment, des choses comme ça?

4130

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui. On a dit qu'on présenterait le projet, pas nécessairement dans un forum comme ce soir, mais via la Table de concertation où est-ce que c'est qu'on continuerait de... parce qu'on a une étape obligatoire avec la Ville qui est l'étape de révision architecturale. Et dans ce sens-là, la Ville est aussi représentée à la Table de concertation et ça fait partie des objectifs de passer à travers cette démarche-là.

4135

LE PRÉSIDENT :

4140

Donc, il y a des séances éventuellement d'information pour présenter vos projets, selon l'avancement de l'architecture.

M. AURÈLE CARDINAL :

4145

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Monsieur?

4150 **M. PIERRE BRICAULT :**

Je vais continuer.

4155 **LE PRÉSIDENT :**

Allez-y.

M. PIERRE BRICAULT :

4160 Le secteur, l'ancien quartier, parce que ce n'est plus un quartier finalement, ce n'est plus un quartier. Quand on regarde les hôpitaux, les gros édifices, ce qui fait la vie d'un quartier, la population n'est plus tellement là. Donc, évidemment si un autre « high-rise » apparaît, c'est le quartier qui va juste être mis en pièces une fois de plus.

4165 J'étais juste curieux, parce que « logements étudiants », je me posais la question, mais ça, c'est peut-être pas de mes affaires, si c'était pas des intérêts asiatiques qui étaient derrière ça pour – parce que ça prend, je veux dire, une large population pour remplir 1 100 chambres. Ça fait bien des étudiants. Puis vous avez l'UQAM qui a son secteur, vous avez l'édifice bâti pour le... sur Saint-Laurent, en tout cas, peu importe, ce
4170 n'est pas de mes affaires. Les places de stationnement, bon, la Ville de Montréal – là, encore, je ne suis pas gentil pour la Ville de Montréal, mais moi, ça me préoccupe. De plus en plus, on s'en va vers des véhicules électriques, c'est « the trend of the future », puis de limiter le nombre de véhicules, puis les obliger...

4175 Moi, je suis rendu à 57 ans, je peux vous dire – je suis certain que vous avez une auto, vous avez une auto, vous avez à peu près tous une auto – quand on prend le transport en commun pendant 57 ans, je vais vous jurer qu'on rêve d'avoir une auto nous autres aussi. Merci beaucoup.

4180 Moi, je souhaiterais avoir plus de places de stationnement. Les gens vont vouloir être maîtres de leur temps, maîtres de leur personne. Et quand vous vous déplacez en transport en commun, vous donnez gentiment à quelqu'un d'autre la responsabilité. Il y a de la fumée dans le tunnel, il y a quelqu'un qui marche dans le tunnel, il y a des freins qui sont bloqués, il y a mille et une affaires qui fait que ça avance pas et que vous perdez du
4185 temps fou en transport en commun.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous allez venir nous voir pour nous dire ça dans trois semaines?

4190

M. PIERRE BRICAULT :

4195 J'en doute. Tout ce que je souhaite, c'est que la Ville laisse plus de place à l'automobile. Il y a des véhicules électriques qui s'en viennent et qui vont être plus performants.

LE PRÉSIDENT :

4200 Ça va, Monsieur? Merci beaucoup, Monsieur Bricault. Maintenant, nous invitons Claire Adamson. Pas besoin de courir, madame.

Mme CLAIRE ADAMSON :

4205 Bonjour! Pour encadrer le Square Cabot, peut-être on peut prendre la hauteur de Alexis Nihon au lieu de 25 étages. Pourquoi pas?

LE PRÉSIDENT :

4210 Est-ce que vous pouvez le dire en anglais, madame, si vous préférez?

Mme CLAIRE ADAMSON :

4215 Okay. If you wish to frame the Cabot Square, why not take the height of Alexis Nihon instead of 25 stories?

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Cardinal, est-ce que, Alexis Nihon, est-ce que c'est 25 étages?

4220 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Il y a des parties d'Alexis Nihon qui sont plus hautes que ça. Ça dépend quel bâtiment d'Alexis Nihon auquel on fait référence.

4225 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

Sur la rue.

M. AURÈLE CARDINAL :

4230 Pardon?

Mme CLAIRE ADAMSON :

4235 Sur la rue.

LE PRÉSIDENT :

4240 Sur la rue Sainte-Catherine?

Mme CLAIRE ADAMSON :

Le grand bâtiment qu'on peut voir du Square Cabot.

4245 **M. AURÈLE CARDINAL :**

Il y a des parties d'Alexis Nihon qui montent jusqu'à 93 mètres. La partie sur la rue Sainte-Catherine est à 53 – sur la rue Atwater c'est-à-dire est à 53 mètres, alors que la partie sur de Maisonneuve est beaucoup plus haute que le projet qu'on propose.

4250

Le projet qu'on propose, c'est de respecter la hauteur du bâtiment qui est au coin de de Maisonneuve et Atwater, qui est dans l'environnement immédiat de ce site-là, c'est les gabarits avec lesquels on travaille. Et c'est quand même – je le répète encore – c'est différent de faire un bâtiment d'une certaine hauteur quelque part sur un coin de rue dans ce quartier-là et de faire un bâtiment qui s'adresse à l'encadrement du Square Cabot et c'est dans ce sens-là qu'on a mis une partie plus haute. Et d'ailleurs, si je regarde la diapositive ici qui est sur l'écran, qui n'est pas la même que sur mon écran, c'est l'autre ordinateur, qui est le PPU de la Ville, on voit déjà qu'il y a des bâtiments en hauteur qui sont montrés comme encadrement autour du Square Cabot.

4255

4260

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que, par exemple, vous parlez de 25 étages, mais on a aussi l'Hôpital pour enfants, l'Hôpital de Montréal pour enfants qui a, quoi, une douzaine d'étages, est-ce que ça a été examiné aussi de peut-être s'agencer avec l'Hôpital au lieu du 25 étages?

4265

M. AURÈLE CARDINAL :

L'Hôpital pour enfants, je n'ai pas le bon plan devant moi qui donne la hauteur globale, est un peu plus bas, mais c'est beaucoup plus haut que 12 étages. Il y a une partie sur le coin qui est beaucoup plus haute que 12 étages.

4270

LE PRÉSIDENT :

4275 Mais est-ce que vous avez regardé l'agencement, disons d'aller peut-être à... plutôt de vous baser sur cette hauteur-là plutôt que sur une hauteur qui est sur d'autres bâtiments plus élevés dans l'îlot?

M. AURÈLE CARDINAL :

4280 Bien, on s'est inscrit vraiment dans l'ensemble de ces bâtiments-là et comme je le dis, on pourrait revenir sur l'image qui montrait les différentes hauteurs de bâtiments. Le nombre de bâtiments de plus de 60 mètres dans ce secteur-là est particulièrement élevé et on s'inscrit, je pense bien, dans le contexte global.

4285

LE PRÉSIDENT :

Donc, c'est vraiment l'échelle métropolitaine que vous avez visée pour établir cette hauteur-là.

4290

M. AURÈLE CARDINAL :

Oui.

4295

Mme CLAIRE ADAMSON :

Would you find that high-rise buildings are not as good for security and community for students and low-rise buildings are -- guarantee more relation to the ground?

4300

M. AURÈLE CARDINAL :

4305 Yes. Low-rise buildings are more ground-related, that is for sure. But high-rise buildings, at the same time, there is -- I don't think in today's world, and you have very nice high-rise buildings in the near vicinity that are not considered as bad buildings, as bad living environments, and I think that to have a percentage of a project like that, because it's only a small percentage out of the total project that we have higher piece, for us, in terms of urban design, does work well within that overall environment.

LE PRÉSIDENT :

4310

Is that okay? Thank you. Maintenant, le dernier intervenant à moins que j'aie d'autres listes. Non? Ça va? Donc, monsieur Éric Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

4315

Rebonjour! Je viens simplement pour poursuivre un peu les questionnements que j'avais tout à l'heure. D'une part, le coût global du projet est évalué à combien?

LE PRÉSIDENT :

4320

Monsieur Cardinal.

M. AURÈLE CARDINAL :

4325

On n'a pas fait ces études-là parce qu'on n'est pas encore dans le détail, comme je vous disais, de la construction. C'est un projet, sans rentrer dans le détail, qui est dans les dizaines de millions, c'est certain, ou les dizaines de millions élevés, mais on n'a pas fait ces études-là encore.

LE PRÉSIDENT :

4330

J'avais l'impression, Monsieur, que c'était 100 M\$? Est-ce que j'ai pu voir ça?

M. AURÈLE CARDINAL :

4335

C'est ce qui a été rapporté plus tôt dans les journaux. Ça n'a pas été donné dans la documentation professionnelle, ça va dépendre du projet final.

LE PRÉSIDENT :

4340

Donc, pour le moment, il n'y a pas d'estimé qui est là-dessus.

M. AURÈLE CARDINAL :

4345

Non.

LE PRÉSIDENT :

4350

Est-ce que, par contre, il y a un calendrier pour le développement de ce projet-là? Est-ce qu'il y a une mise en chantier qui est prévue?

M. AURÈLE CARDINAL :

4355

Le calendrier, dans le fond, il faut d'abord savoir, pour finaliser des ententes avec des partenaires financiers, avec des partenaires gestionnaires, parce qu'on a besoin d'un gestionnaire de résidence étudiante, c'est très difficile. C'est sûr qu'au début, on était un peu plus enthousiastes sur le calendrier quand on a commencé, mais avec toutes les fois

4360 où on a dû se remettre à réviser le projet, à un moment donné, pour finaliser des ententes avec ces gens-là, on a été obligés d'être capables de dire : « Oui, on a un projet approuvé ». Tant qu'on n'a pas de projet approuvé, c'est bien difficile de finaliser ces ententes-là.

4365 Ceci étant dit, même si on avait ces ententes-là, pour finaliser un projet de cette envergure-là et être capable de commencer à construire, il y a déjà une année de travail à faire. Donc, il faut d'abord finir l'étape de consultation, avoir des approbations au conseil de Ville parce que la consultation est une étape, après, ça prend l'approbation au conseil de Ville, et à partir de ce moment-là, juste en termes d'études pour arriver à faire les plans requis pour construire, il y en a pour un an. Donc, on parle d'un calendrier de cet ordre de grandeur là à partir du moment où il y a une approbation de projet.

4370 **LE PRÉSIDENT :**

Puis construire un bâtiment comme ça, ça peut prendre combien d'années?

4375 **M. AURÈLE CARDINAL :**

C'est une construction d'à peu près 24 mois globalement pour l'ensemble du projet.

4380 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Michaud?

M. ÉRIC MICHAUD :

4385 Bien, peut-être un peu suite à la description de monsieur Hardy (sic) concernant un peu le cheminement du projet, on sait qu'il y a une politique d'inclusion à la Ville de Montréal...

4390 **LE PRÉSIDENT :**

Pour les logements sociaux, vous parlez? Logements abordables, c'est-à-dire?

M. ÉRIC MICHAUD :

4395 Logements abordables et sociaux – qui prévoit que dans les projets de plus de 200 unités de logement, il va y avoir l'inclusion de logements sociaux et abordables. Bon, on nous dit que c'est du logement étudiant. Évidemment, ce type de développement-là, je ne sais pas quelle est la politique de la Ville à cet égard-là, mais je comprends que ça peut peut-être être exempté.

4400 **LE PRÉSIDENT :**

On peut s'informer.

4405 **M. ÉRIC MICHAUD :**

En tout cas, dans le cas de l'îlot Voyageur, il n'a pas été question d'en inclure à l'époque. Mais, bon, en général, c'est que les projets de...

4410 **LE PRÉSIDENT :**

De 200 logements et plus.

4415 **M. ÉRIC MICHAUD :**

... c'est ça, les projets de plus de 200 logements sont soumis à une Stratégie d'inclusion municipale. Là, on nous dit que c'est du logement étudiant. En fait, j'essaie de comprendre un peu le cheminement parce que bon, là, on a un projet de plus de 200 unités, on nous dit que c'est du logement étudiant, mais c'est un projet privé où il n'y a pas d'entente avec des institutions d'enseignement, où on est en train de négocier avec la Régie du logement. Le projet va en consultation, il va être soumis à une approbation municipale et si, par la suite, tout d'un coup – disons qu'on peut émettre des hypothèses – mais le projet était modifié après cette modification-là et que le projet devenait un projet de 600 logements privés, les ententes n'aboutissent pas avec les institutions d'enseignement, et cetera, bien, là, on se retrouve avec un projet qui a finalement passé à côté d'une stratégie municipale parce qu'il visait une clientèle particulière.

4420 **LE PRÉSIDENT :**

4430 On va demander à l'Arrondissement.

M. ÉRIC MICHAUD :

4435 Donc, c'est ça, j'essaie de comprendre un peu...

LE PRÉSIDENT :

4440 On va s'informer. Madame Shoiry, actuellement dans le règlement, c'est clairement indiqué le nombre de logements et le nombre de chambres qui est permis au règlement. Et on parle de logements d'étudiants. Si jamais il y avait une modification, par toutes sortes d'événements qui pourraient arriver ou que le promoteur décide de changer ou de modifier son projet et de viser une autre clientèle, qu'est-ce qui se passe? Est-ce que le règlement est modifié? Est-ce qu'il y a d'autres audiences? Comment ça fonctionne à ce moment-là quand il y a un changement comme celui-là?

4445

Mme NANCY SHOIRY :

4450 Bien, en fait, il y a une bonne question qui est posée ce soir à cet effet-là. Le règlement prévoit un usage habitation avec des logements. On ne spécifie pas la question de logements pour étudiants.

LE PRÉSIDENT :

4455 Donc, on spécifie juste le nombre de logements?

Mme NANCY SHOIRY :

Oui.

4460 **LE PRÉSIDENT :**

Il n'y a pas de nombre de chambres aussi d'indiqué?

Mme NANCY SHOIRY :

4465 Le nombre de chambres ou de logements. Alors, je pense, ce soir, il y a une question qui est intéressante, qui est posée et qu'on va devoir rediscuter. À l'effet qu'on peut spécifier la clientèle, on ne peut pas dans le règlement. Il n'y a pas de clientèle. On pourrait limiter, par exemple, à des logements, des résidences... voyons, comme des
4470 logements ou à des maisons de chambres – c'est à ça que je pensais – une maison de chambres, mais dans le règlement, on a cet usage spécifique là. Par contre, le reste, ça demeure...

M. ÉRIC MICHAUD :

4475 Ça serait une grosse maison de chambres.

Mme NANCY SHOIRY :

4480 Non, non, mais là, ce n'est pas une maison de chambres, ce n'est pas ça que je dis. Je dis ce que le règlement nous permet d'autoriser, ce sont des maisons de chambres ou des logements studios ou enfin avec des superficies... même pas, on ne va même pas dans les typologies de logements, on va dans un usage habitation.

4485 Alors, la question est intéressante et on va la regarder : comment, en effet, on peut assurer, comme Ville, que ce projet-là se réalise avec le programme proposé. Encore une fois, on soulève la question qui sera à discuter avec le promoteur pour l'Accord de développement, s'il y en a un.

4490 Et pour revenir à la Stratégie d'inclusion, monsieur Michaud est... on est souvent
en discussion avec son organisme. Alors, je n'expliquerai pas c'est quoi la Stratégie
d'inclusion, mais c'est une stratégie, ce n'est pas un règlement, ce n'est pas une mesure
coercitive, c'est bien sur la base volontaire. Alors, en effet, ce que la stratégie dit, c'est que
4495 normalement, dans un projet de 200 logements et plus, on devrait prévoir 15 % de
logement social et 15 % de logement abordable pour un total de 30 %, en fait. Ce n'est
peut-être pas aussi clair que ça, puis ça peut être interprété de bien des façons, on a eu
plusieurs expériences, mais ça sera à regarder dans ce projet-là, dans la définition, en
effet.

4500 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'un projet de résidence étudiante, est-ce que c'est considéré comme du
logement abordable?

4505 **Mme NANCY SHOIRY :**

Bien, c'est un peu ça l'approche, la pratique en ce moment, en effet.

LE PRÉSIDENT :

4510 Parce que là, on serait à 100 %, si je comprends bien.

Mme NANCY SHOIRY :

4515 On serait à 100 %, oui. Si on considère, mais...

M. ÉRIC MICHAUD :

4520 Du logement abordable dont on ne connaît pas le prix.

Mme NANCY SHOIRY :

Enfin...

4525 **LE PRÉSIDENT :**

Enfin.

M. ÉRIC MICHAUD :

4530 Ça serait une définition intéressante à...

LE PRÉSIDENT :

4535 On s'en vient bien.

Mme NANCY SHOIRY :

4540 En effet, la notion « d'abordabilité », elle est très large, à partir du moment où il n'y a pas un prix d'établi. Vous avez peut-être raison.

LE PRÉSIDENT :

4545 Est-ce que ça vous va pour l'instant?

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

4550 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Donc, monsieur Michaud était notre dernier intervenant.

4555 Avant, juste avant de terminer, nous vous rappelons que la deuxième partie de la consultation publique débutera le 28 avril et se tiendra ici même à 19 h. Afin de nous permettre de bien planifier cette deuxième partie, nous vous demandons de nous indiquer votre intention de présenter un mémoire ou de faire une présentation verbale le plus tôt possible, au plus tard le 23 avril. Vous avez aussi la possibilité de faire un dépôt de votre mémoire sans le présenter. Le mémoire est aussi considéré par la commission sauf qu'il
4560 n'y a pas d'échange, bien sûr, avec la commission. Nous vous demandons également de nous faire parvenir votre mémoire à la commission pour le 23 avril à 16 h.

4565 Donc, en terminant, j'aimerais remercier tous les participants qui sont venus poser des questions, tous les citoyens qui ont assisté à cette première partie de la consultation publique. Je tiens également à remercier le promoteur et son équipe, de même que les représentants de l'arrondissement Ville-Marie. Je remercie également le responsable de la sonorisation, également l'équipe de la commission, tout le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal. Enfin, je remercie ma collègue, madame Luba Serge et monsieur Simon Langevin qui est déjà occupé ailleurs.

4570 Donc, je déclare donc la première partie de la consultation publique close et nous vous souhaitons une bonne fin de soirée. Merci et à bientôt.

* * * * *

4575

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 recueillies au moyen de l'enregistrement numérique, le tout hors de mon contrôle et au meilleur de la qualité dudit enregistrement, le tout conformément à la loi.

4580

Et, j'ai signé :

4585

YOLANDE TEASDALE, s.o.

4590

4595

4600

4605

4610

4615