

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente
 M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR L'AVENIR DU CENTRE-VILLE
HAUTEURS ET DENSITÉS**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 30 novembre 2011, 19 h
Cathédrale Marie-Reine-du-Monde
1110, rue Mansfield,
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 30 NOVEMBRE 2011 EN SOIRÉE	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

MM. OWEN McSWEENEY, GUY CHARLAND, GÉRALD McNICHOLS-TÉTREAUT et Me JEAN-PIERRE MORIN	3
Prêtes de Saint-Sulpice	
MM. GEORGES BONHOMME et SYLVAIN BEAUCHAMPS	15
Propriétaires du 799, de la Commune	
MM. HANI BEITINJANEH et NABIL BEITINJANEH	24
Mme CLAIRE ADAMSON	29
M. OLIVIER LEGAULT	34
Beïque Legault Thuot Architectes	
MM. GUY GÉLINEAU et MARIO MONETTE	55
Quartier de la Santé/CHUM/ Technoparc de Montréal	

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

5

Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette assemblée de consultation publique au cours de laquelle nous entendrons vos commentaires, vos opinions sur le projet de Cadre de révision des densités et des hauteurs. Mon nom est Irène Cinq-Mars, je suis commissaire à l'Office de consultation publique depuis trois ans. La présidente, madame Roy, m'a confié la responsabilité de diriger cette commission et je suis secondée par deux commissaires chevronnés, monsieur Jean-Claude Boisvert à votre gauche et monsieur Viateur Chénard à votre droite.

10

15

Nous sommes également appuyés dans nos travaux par monsieur Richard Brunelle, secrétaire de la commission, par madame Charlotte Horny, analyste, qui sont à votre gauche également tous les deux. Et à la table d'accueil, permettez-moi de vous présenter madame Denise Mumporeze et monsieur Félix Hébert qui sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible. C'est madame Anik Pouliot, qui est également à la table, qui s'occupe de la logistique.

20

La première partie de la consultation publique, qui en était une d'information, a donc été tenue les 1er et 7 novembre dernier et aujourd'hui nous avons débuté la seconde partie. Cet après-midi à 13 h, nous avons eu notre première séance de cette seconde partie, elle se poursuit ce soir à 19 h et demain soir, également ici, à 19 h.

25

C'est donc dire que plusieurs organismes, plusieurs personnes veulent se faire entendre sur le projet de Cadre de révision des hauteurs et des densités.

30

L'assemblée est enregistrée et c'est madame Yolande Teasdale qui est la sténotypiste – je suis un peu fatiguée, je m'excuse – tandis que monsieur Yvon Lamontagne s'occupe de la sonorisation. Monsieur Lamontagne, merci. Vous nous avez été d'une aide précieuse cet après-

midi, madame Teasdale qui est très patiente aussi, qui écoute nos moindres détails, nos moindres hésitations.

35 C'est en général dans les quatre à cinq jours qui suivent la séance que vous pourrez avoir accès à la transcription et à l'enregistrement, justement, de ces audiences.

40 Les séances se déroulent de la façon suivante : je vais vous appeler à tour de rôle et il y a un horaire ici qui a été préparé et qui tient compte de l'ordre dans lequel vous avez pris vos rendez-vous avec l'Office. Vous avez 20 minutes de présence à la table ici en avant, et sur ces 20 minutes-là, nous vous demandons de prendre à peu près 15 minutes, 10 à 15 minutes pour faire votre présentation et nous vous posons les questions par la suite.

45 À la fin de la troisième séance, donc demain soir, j'inviterai aussi les représentants de l'arrondissement à utiliser, si vous le jugez à propos, votre droit de rectification, c'est-à-dire de nous donner, de rectifier des faits ou des informations jugés erronés, mais de ne pas engager de débat ou de commentaires sur ce que vous aurez entendu.

50 Notre mandat, je le rappelle, porte sur le document de présentation du Cadre de révision des hauteurs et des densités du centre-ville. Nous devons formuler des recommandations sur ce projet et nous le ferons à partir des enjeux que vous avez soulevés, des préoccupations exprimées et des positions formulées et, aussi, à partir bien sûr de l'analyse que nous en ferons.

55 Alors, la parole est maintenant à vous et sans plus tarder, j'invite monsieur Jean-Pierre Morin à venir ici devant la table. Merci. Alors, Monsieur Morin, Monsieur Guy Charland, bonsoir Monsieur, ça me fait plaisir de vous revoir.

M. GUY CHARLAND :

60 On se revoit.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

65 On se revoit dans un autre contexte. Bonsoir, Monsieur, Maître Morin, et vous êtes accompagné? Gérald McNichols, Owen McSweeny. Très bien. Monsieur McNichols-Tétreault qu'il faut dire, c'est ça? Oui, c'est ça. Donc, nous vous écoutons attentivement.

M. GUY CHARLAND :

70 Bien, d'abord, je veux remercier les membres de la commission de bien vouloir nous entendre et nous écouter. Comme vous l'avez mentionné, nous avons préparé un petit document, peut-être plus photographique qu'avec des mots, mais des fois, les photos parlent plus que des paragraphes ou des mots.

75 Ça fait la deuxième fois qu'on vient devant la commission pour ce type d'intervention de la part des Prêtes de Saint-Sulpice. On a l'impression parfois qu'on veut utiliser notre terrain pour réparer des bévues des administrations précédentes qui n'avaient pas préparé des jardins ou qui n'ont pas préparé les vues qu'on pouvait avoir sur la montagne, en tenant compte évidemment de l'époque. Mais maintenant, on veut réparer ce passé en voulant utiliser l'immense terrain que les Prêtes de Saint-Sulpice ont acheté et payé et sur lequel nous payons des taxes.

80 Alors, c'est une propriété privée et j'aime bien le répéter. On pense souvent que parce que c'est une congrégation le mot « privé » ne s'y applique pas, mais une communauté comme n'importe quelle institution publique peut être propriétaire privé. Il y a des particuliers, il y a des institutions qui sont privées et c'est ce que nous sommes.

85 Alors, c'est dans cet esprit-là, je dirais, un peu... que nous venons vous présenter ce court rapport. Je suis accompagné, comme vous l'avez vu, par maître Jean-Pierre Morin, monsieur McNichols, Gérald et Owen McSweeny qui nous accompagnent. Alors, je leur laisse la parole pour qu'ils vous expliquent un peu notre présentation et merci.

90

M. JEAN-PIERRE MORIN :

95 Alors, Madame, Messieurs bonsoir. Nous avons été invités à examiner le document qui a
été soumis au mois de juin par l'arrondissement Ville-Marie concernant le plan d'intervention des
hauteurs et densités pour le secteur. Et nous avons pris bien soin de prendre connaissance en
détail du document pour y retenir ce qui nous concernait davantage, à savoir la modification de
25 à 16 mètres au document du bâti existant sur la rue Sherbrooke.

100 Les principes que nous avons retenus et qui apparaissent comme étant les seuls dans
ce document-là sont des principes d'intervention du document. Donc, confirmer les hauteurs du
bâti existant, éviter des rehaussements qui pourraient réduire la présence de la montagne dans
le paysage du centre-ville et raffiner les transitions des hauteurs. Ce sont les trois éléments qui,
105 en prenant une lecture attentive du document qu'on a obtenu, qui étaient celles qui donnaient les
raisons de l'intervention du cadre.

 On vous a déjà présenté, on ne le répétera pas, le grand séminaire de Montréal qui est
un lieu patrimonial d'importance. On dit bien le deuxième d'importance à Montréal après le vieux
110 séminaire de la rue Notre-Dame. Alors, c'est un lieu important au niveau patrimonial, c'est un lieu
que l'on chéri, les Prêtres de Saint-Sulpice, depuis longtemps, et qui est protégé en outre par le
décret du ministère de la Culture concernant les deux tours qui donnent sur Sherbrooke.

 Alors, pour nous donner une idée de la situation et voir si les principes qui ont sous-tendu
115 la suggestion d'intervention pouvaient être réalistes, nous avons, dans un premier temps, pensé
faire un reportage, un relevé photographique du lieu. Et je demanderais, à ce moment-là, à
monsieur McNichols-Tétreault et monsieur McSweeny de nous faire la présentation des photos
qu'ils ont prises et des constats ou des remarques qu'ils ont pu faire durant leur visite du 2
novembre 2011.

M. GÉRALD McNICHOLS-TÉTREAUULT :

125 Alors, juste avant de... puisqu'on a la photo qui montre l'ensemble du site. Le site du Grand séminaire, en fait, du fort de la montagne est occupé sans interruption par les Sulpiciens depuis au moins 1685. Et les Sulpiciens, au fil des années, comme dans l'ensemble de toutes leurs autres propriétés, ont fait évoluer le site en fonction de leurs besoins, évidemment, d'expansion. Les sulpiciens ont récemment, à l'occasion de négociations avec le ministère de la Culture sur l'ensemble de leur patrimoine, se sont engagés à demeurer, en tout cas pour une période assez longue, propriétaires de ce site-là, d'en assurer la conservation et d'appliquer
130 aussi des normes patrimoniales qu'ils se sont eux-mêmes données, comme dans le cas du vieux séminaire dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.

135 Et pour cela, donc, puisqu'ils vont continuer d'y vivre et d'exploiter le site, ont besoin quand même d'avoir, de maintenir une certaine souplesse dans l'occupation de ces édifices-là et des terrains qui sont autour, en fonction de leurs besoins, non seulement présents, mais de leurs besoins à venir.

140 Donc, la question, une des premières questions soulevées par le gel des hauteurs, en fait, la diminution des hauteurs autorisées, c'est une limite à ce potentiel d'adaptation-là. Hauteur ne voulant pas dire nécessairement la construction d'un mur complet qui cacherait la montagne, mais bien la possibilité de pouvoir répondre à certains besoins spécifiques d'une façon harmonieuse et bien intégrée au site.

145 Quand on dit aussi qu'il faudrait harmoniser les différences de hauteurs, là, si on regarde la rangée d'édifices en hauteur qui sont entre la montagne et le Grand séminaire, on peut voir que s'il fallait harmoniser les hauteurs, il faudrait augmenter, en fait, la hauteur du séminaire – on le voit très bien sur l'axono qui est dans le fond de la salle – qu'en fin de compte, le site du Grand séminaire constitue presque un bassin beaucoup plus bas que tout ce qui est autour, autant en avant qu'en arrière du grand séminaire.

150

Maintenant, ce qui nous intéressait de savoir, parce qu'on est très sensibles, nous aussi, évidemment, à la question de la montagne, et je vais vous donner une observation générale que vous allez pouvoir retrouver un petit peu dans le relevé photographique qu'on a fait. C'est que, en fait le Grand séminaire n'est pas devant la montagne, mais bien sur la montagne et ça s'est toujours appelé le Domaine de la montagne ou le Fort de la montagne et on peut constater, en fait, que le Grand séminaire fait partie du paysage de la montagne. La montagne n'est pas seulement la partie du parc en arrière, qu'on voit, qui est tout boisée, mais en fait, la montagne est perceptible à partir, presque, on pourrait dire, de la ligne de la rue Sherbrooke. Donc, les rangées d'arbres qui longent le Grand séminaire sur la rue Sherbrooke font tout à fait partie, dans la perception visuelle qu'on a, font partie en fait, du paysage de la montagne. Et les bâtiments sont très peu visibles. D'ailleurs, déjà les bâtiments existants historiques sont déjà très peu visibles derrière cette ligne d'arbres, surtout dans la période estivale ou automnale.

Alors, on a fait un relevé donc, rue par rue, à toutes les intersections. Donc, à partir de Sainte-Catherine, de Maisonneuve, la rue Lincoln et sur Sherbrooke et on a établi un peu, dans le fond, les champs visuels pour s'apercevoir, en fait, que déjà les bâtiments existants jouent un rôle très, très faible dans les obstructions de la montagne. Bien au contraire, quand ils sont présents, ils s'intègrent très, très bien au paysage de la montagne. Et, pour la plupart des rues, on ne les voit même pas. En fait, on voit surtout les arbres qui sont, à partir de la rue Sherbrooke, on voit surtout, comme je le disais, les arbres qui sont à l'avant du terrain du séminaire.

Alors, si on descend on est sur la rue Lincoln et qu'on prend des vues à toutes les intersections, on s'aperçoit en fait que le paysage végétal, dans le fond, est en grande partie constitué par les terrains du Grand séminaire eux-mêmes et non pas par la montagne elle-même. Et ce qu'on voit derrière les terrains du Grand séminaire, en fait comme dans le cas de la rue Saint-Marc, ce sont des édifices plus hauts que le Grand séminaire.

Donc au contraire, le Grand séminaire apporte une touche, un rappel, en fait, de la montagne, beaucoup plus importante que le parc du mont Royal lui-même, qui n'est pas du tout visible à l'arrière, à cet endroit-là en particulier.

185 Alors, plus on descend vers la rue Sainte-Catherine, et c'est ça qui est intéressant, donc plus la montagne devient apparente à cause de la perspective. Donc on est ici à la hauteur de de Maisonneuve et là, on commence effectivement à voir la montagne derrière les terrains du grand séminaire. Et, encore une fois, on peut voir que de façon générale, à toutes les intersections, sauf dans certains cas, je ne me rappelle pas lesquels, où on voit une fois ou deux, tout simplement, une partie, une toute petite partie du Grand séminaire. Ce n'est pas les axes de construction du Grand séminaire qui obstruent ou qui pourraient obstruer la montagne, c'est toujours, les axes nord-sud sont toujours sur des dégagements au-dessus de la montagne. Et
190 autrement, les bâtiments sont de beaucoup plus faible hauteur.

195 Il faut dire en passant que le changement de hauteur dont il est question, qui passe de 25 mètres à 16 mètres, les édifices du Grand séminaire construit sur le roc ou avec des caves sont à peu près de six niveaux. Ce qui équivaut presque au maximum déjà prévu, et ça, c'est sans compter les ornements puis tout ce qu'il peut y avoir dessus. Donc, et les édifices seraient vraiment coincés par la nouvelle limite. On ne pourrait probablement même pas reconstruire ce qui est là, tout en étant en droit acquis avec le règlement actuel. On ne pourrait même pas envisager ça. Sans compter que les terrains en terrasse en arrière sont beaucoup plus élevés que cette limite-là. Donc là, il y a déjà, dans cette limite-là, il y a quelque chose qui coince
200 vraiment le potentiel d'occupation du Grand séminaire.

205 Enfin, la rue Sainte-Catherine. La rue Sainte-Catherine où là, c'est là qu'on a la vue la plus intéressante évidemment sur la montagne, à toutes les intersections. Et on peut voir que les couloirs sont très, très étroits. Donc, les couloirs qui passent à travers le terrain du Grand séminaire. En fait, il y a deux rues principalement. Alors 25, la rue Dufort et la rue Saint-Marc où est-ce qu'on voit des grandes sections de la montagne, et tout ça passe au-dessus du séminaire. Donc, vous pouvez voir jusqu'à quel point, ça vous donne une idée qui montre jusqu'à quel point la hauteur du Grand séminaire est peu élevée si on la compare au contexte urbain
210 environnement.

Donc, en fait, c'est un peu un exercice rapide qu'on a voulu faire. Évidemment, on aurait pu faire des coupes, on pourrait faire quelque chose de beaucoup plus long et scientifique

comme étude, mais déjà, c'était juste dans le but d'illustrer un petit peu, par un relevé qui peut donner matière à une discussion, nos préoccupations.

215

M. JEAN-PIERRE MORIN :

Alors, on vous a indiqué dans notre mémoire les constats qu'on a tirés de ce reportage photographique, qui sont d'ailleurs, qui ont été présentés par monsieur McNichols-Tétreault. Alors, je n'ai pas besoin de les rappeler. Vous les avez à la page 4. Il y a sept constats que l'on a faits en considérant, dans un premier temps, bien entendu, que le bâtiment principal du Grand séminaire et ses bâtiments accessoires ont un gabarit de cinq à six étages et ces bâtisses-là sont construites à au moins 3 mètres au-dessus du niveau de la rue Sherbrooke, et ça dépasse donc de beaucoup le 16 mètres, mais même le 25 mètres déjà existant.

220

225

Le piéton qui circule sur la rue Sherbrooke, ce qu'il voit surtout c'est les façades du Grand séminaire et du Collège de Montréal et leur aménagement paysager constitué d'arbres matures et de parterre de verdure, ce qui enjolive, à notre point de vue, cette vue-là sur la montagne.

230

En s'éloignant vers les rues transversales situées entre Guy et Atwater, quelques rares percées visuelles apparaissent de la végétation du parc du mont Royal, mais c'est assez rare. Les plus belles percées visuelles sur la nature ou la végétation se retrouvent dans la partie ouest du domaine où est localisée la bande de végétation non aedificandi. Vous savez que du côté du bassin, du côté ouest de la propriété et toute la devanture de la propriété, il y a une zone non aedificandi qui a été conclue avec la Ville et le ministère lorsqu'on a fait des investissements importants pour la réfection du bassin.

235

Alors, cette partie du terrain va demeurer à tout jamais verte et agrémentée beaucoup la vue sur la montagne, dont fait partie le collège, bien entendu, et le séminaire.

240

Il y a des occupations au sol, à l'arrière du Grand séminaire et du Collège de Montréal qui cachent complètement les passants de ce qu'ils peuvent voir, des bâtiments plus importants.

245 Donc, tel l'Hôpital Général que le Seaforth building qui sont des tours beaucoup plus importantes, qui cachent davantage le site du parc du mont Royal.

250 Alors, les principes qui avaient été retenus par le document Confirmer les hauteurs du bâtiment existant, on ne le comprend pas ce principe-là puisque, comme on vous l'a démontré, nos bâtiments actuels sont de 25 mètres et plus. Et vouloir les réduire à 16 mètres nous mettrait dans une situation de droits acquis. Cette situation de droits acquis là est inconfortable, car nécessite à ce moment-là, à chaque fois, des demandes particulières et des devoirs de reconstruction dans délais rapides ou plus courts. Et comme c'est un site patrimonial, c'est difficile peut-être d'obtenir toutes les autorisations nécessaires des ministères et des différents intervenants, advenant qu'il y ait, par exemple un incendie sur le lieu.

255 Éviter les rehaussements qui pourraient réduire la présence de la montagne dans le paysage du centre-ville. Alors, on considère que les constructions faites par la suite du Grand séminaire ont réduit la vision du paysage sur le centre-ville et annuler l'effet qu'auraient pu constituer nos bâtiments sur la rue Sherbrooke. Et le fait aussi que l'on suggère 45 mètres en face, dans le site en face des Prêtes, n'aiderait pas la situation parce que ça cacherait davantage, on pense, les percées visuelles sur le parc du mont Royal.

260 Le troisième principe était : Raffiner les transitions des hauteurs. Comme je le disais à l'instant, 45 mètres, ce qui est proposé pour la zone bordant le site, nous, serait 16 mètres. On a une grande marge et je ne pense pas que ce raffinement entre 45 et 25 mètres, soit une différence de 20 mètres, affecterait beaucoup quoi que ce soit dans le domaine.

270 Alors, comme on vous le dit, on est donc contre, d'une façon définitive, contre cet abaissement, de la réduction de 25 à 16 mètres. On considère que les principes qui ont été suggérés par les auteurs du document reposent sur des principes erronés par les faits qu'on vous a représentés. Et on se demande même si ce n'est pas un outil que veut se donner davantage la Ville pour insister sur l'accessibilité des espaces verts de la propriété pour lors d'aménagements ou d'ententes futurs.

275 Alors, on vous suggère donc de conserver la hauteur du 25 mètres, parce que c'est
actuellement, suivant ce qu'on peut voir, l'existant. Et ça n'empêche en rien l'appréciation des
lieux.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

280 D'accord. Merci beaucoup. Je vais laisser mon collègue Viateur avoir cet échange avec
vous sur la question des droits acquis.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

285 En fait, Maître Morin, je me demandais, quand vous référez « créer une situation de
droits acquis », vous parlez de l'usage dérogatoire, pas un usage, je m'excuse, mais un bâtiment
dérogatoire, la reconstruction puis l'expansion? Je sais qu'il y a des dispositions là-dessus, mais
il doit y en avoir plein d'autres.

290 **M. JEAN-PIERRE MORIN :**

Oui, oui.

295 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Pourriez-vous nous en parler un petit peu?

M. JEAN-PIERRE MORIN :

300 Bien, ce que moi j'ai retenu...

305

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

Les inconvénients pour vous, là, si vous pouviez...

310 **M. JEAN-PIERRE MORIN :**

Je ne suis pas un spécialiste, mais quand on regarde l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ses sous-articles 18, on y dit que la Ville peut...

315 « [...] *municipalité peut adopter un règlement de zonage pour l'ensemble ou partie de son territoire.*

« *Ce règlement peut contenir des dispositions portant sur un plusieurs des objets suivants :*

320

régir, par zone ou pour l'ensemble du territoire, les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis :

325

a) en exigeant que cesse un usage dérogatoire protégé par droits acquis si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'il définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage mais qui dans aucun cas ne doit être inférieure à six mois; »

330

Mais même si c'est un an, même si c'est deux ans, je vous dirais qu'advenant un incendie majeur dans nos bâtiments, compte tenu des aires de protection des deux tours, compte tenu de la nécessité de voir à faire quelque chose qui soit respectueux du patrimoine, ça pourrait facilement dépasser et on serait pris dans un carcan qui peut-être nous empêcherait de reconstruire quelque chose.

335

L'Article 18 continue :

« b) en stipulant qu'un usage ou construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire; »

340 Alors, voilà, on serait peut-être obligé à ce moment-là de réduire de 25 à 16 mètres si tel était le cas, alors que nos bâtiments occupaient déjà 25 mètres.

345 *c) en interdisant l'extension ou la modification d'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ou en établissant les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu ou modifié; »*

Ça, c'est si on veut faire un développement. Paragraphe 19 :

350 *« régir, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis; »*

355 Alors, c'est une contrainte additionnelle qu'on considère que si on a 25 mètres et si on respecte ce 25 mètres-là et qu'on a un problème, bien, on n'est pas en situation de droits acquis et on est conforme au règlement. Et on peut donc éviter toute cette démarche de reconstruire soit moindre, soit selon les droits acquis.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

360 Bien, je ne suis pas spécialiste moi non plus, mais j'ai juste regardé autour de 113, en tout cas, dans le Règlement d'urbanisme, qu'un immeuble classé ou historique, on peut toujours reconstruire. Mais évidemment, je pensais que vous auriez peut-être plus de détails.

M. JEAN-PIERRE MORIN :

365 Non.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

370 Mais je comprends votre point de toute façon. La deuxième chose, à la fin de la page 5, quand vous mentionnez que c'est la réalité bien concrète des choses et, par ailleurs, le cadre proposé suggère une hauteur de 45 mètres en face du site des prêtes, ce qui n'aidera pas la situation. Donc ça, je pense que c'est sur Sherbrooke du côté sud?

375 **M. JEAN-PIERRE MORIN :**

Oui.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

380 Il y a une zone qui n'est pas modifiée. Est-ce que ça serait votre avis que peut-être ça devrait être abaissé?

M. JEAN-PIERRE MORIN :

385 Non. Il est là. Il est là comme ça.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

390 Il est là, O.K.

M. JEAN-PIERRE MORIN :

395 On parle de raffiner la transition entre les hauteurs pour qu'on ait la grande vague que l'on voit sur l'image à l'arrière, la grande vague qui monte, qui descend, qui est un principe de développement qui a une certaine pérennité à Montréal. Mais on dit, passer de 45 mètres à 25

mètres, ou passer de 45 mètres à 16 mètres, il n'y a pas une grande différence, d'autant plus qu'on recommence, vis-à-vis la propriété, à remonter dans la montagne.

400 Alors, qu'on soit à 25 mètres comme c'est actuellement, ça ne change rien à notre point de vue, compte tenu du reportage photographique qu'on vous a produit.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

405 Merci beaucoup.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

410 Et moi, j'ai une question beaucoup plus générale. Évidemment, vous nous faites part de vos préoccupations et elles sont bien comprises, sur le secteur précis qui vous concerne, mais est-ce que vous êtes en accord avec l'ensemble du cadre réglementaire? C'est une grande question?

M. JEAN-PIERRE MORIN :

415 Bonne question. J'ai assisté à la première réunion d'information. J'ai trouvé ça intéressant, la présentation en général, mais comme je ne me suis pas penché davantage sur cette question, ça serait difficile pour moi d'émettre une opinion.

420 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

De répondre. Je comprends. Très bien, merci beaucoup.

M. JEAN-PIERRE MORIN :

425 Bienvenue.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

430 Merci. Et merci pour le reportage.

M. JEAN-PIERRE MORIN :

435 Merci. Bonne soirée.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

440 Bonne soirée. Alors, j'inviterais monsieur Bonhomme à venir devant nous. Monsieur Bonhomme va nous présenter, Georges Bonhomme, un mémoire oral, si on peut dire, puisqu'il n'y a pas eu de document déposé. Alors, nous allons en prendre connaissance en même temps que vous tous et toutes.

 Vous êtes accompagné, Monsieur Bonhomme, pouvez-vous nous présenter...

445 **M. GEORGES BONHOMME :**

 Bonsoir! Bonsoir, Madame Cinq-Mars! Bonsoir, Monsieur Boisvert! Bonsoir, Monsieur Chénard! Et bonsoir à l'assistance! Je suis accompagné de Sylvain Beauchamp qui est l'un des investisseurs du petit ensemble que je représente ici ce soir.

450 Je n'ai pas déposé de mémoire écrit parce que j'avoue que je n'ai pas été au courant de tous ces changements qu'on apportait. Parce que vu que j'étais à la Ville quand on a fait le Plan d'urbanisme, vu que j'ai dirigé toutes les études qui ont amené à la réglementation d'urbanisme de Montréal, je ne pensais pas que subitement, toutes ces orientations-là seraient remises en cause. J'étais un petit assis sur mes lauriers quand subitement j'ai vu ce document-là, et puis j'ai vu une phrase qui m'a laissé perplexe. Absolument perplexe.

455

460 Parce que moi, je représente ici une corporation qui s'appelle RJS Zone et qui est
propriétaire du quadrilatère situé entre Sainte-Élisabeth... C'est ce quadrilatère-là situé entre
Sainte-Élisabeth – en somme, c'est ce quadrilatère-là, en fin de compte, qui comprend trois
bâtiments : l'entrepôt Buchanan, l'entrepôt Penn – les deux sont présentés dans le document de
la Ville comme étant l'entrepôt Buchanan mais tel n'est pas le cas. Il y a l'entrepôt Buchanan et
l'entrepôt Penn. L'entrepôt Penn, c'est le petit immeuble qu'on a sur le prolongement de la rue de
la Commune. Et l'entrepôt Buchanan c'est celui qui est en arrière, qui a été classé par le
465 ministère des Affaires culturelles comme monument historique.

Donc, vu que c'était classé comme monument historique, moi, je ne pensais pas qu'il y
aurait eu des tergiversations de zonage pour le protéger. Et la phrase que j'ai lu ici, qui dit :

470 « *L'entrepôt Buchanan, rue de la Commune, l'abaissement du plafond de hauteur
contribuera à la mise en valeur de ce monument historique classé. »*

Alors, je n'ai pas compris ce que ça veut dire. Le bâtiment est classé. On nous dit que
l'abaissement de la hauteur va contribuer à sa mise en valeur. Or, ça fait déjà 25 ans qu'on
475 possède le bâtiment. On l'a entièrement rénové. Il y a dans le sous-sol du bâtiment un des plus
grands restaurants de Montréal, le restaurant Da Emma et puis qui fonctionne depuis les années
90. Alors, ça, ça m'a surpris.

La deuxième chose c'est que le bâtiment en arrière, qui est le 10, Duke, c'est un
480 bâtiment qui a été complètement redéveloppé par les investisseurs actuels et puis qui est un
bâtiment que je considère superbe. Et puis ce bâtiment loge une des plus grandes entreprises de
haute technologie de Montréal, l'entreprise Autodesk, qui est une division d'Autocad, et puis qui
comporte 281 employés de haute technologie qui y travaillent.

485 Bon. Le terrain en avant du bâtiment sert de stationnement, sert de stationnement aux
employés d'Autodesk, parce que Autodesk a été louée par la maison mère qui est située en
Californie. S'ils ne pouvaient pas donner du stationnement à leurs employés, jamais ils

accepteraient de rester là. Or, c'est une entreprise qui est quand même dans le cœur de Montréal.

490

Donc, le troisième petit bâtiment, l'entrepôt Penn. C'est le plus difficile de la bande. L'entrepôt Penn – c'est celui-là – est un bâtiment de quatre étages qui a déjà eu cinq étages et puis il y a un étage qui est parti dans la brume, je ne sais pas quand. On a engagé, pour travailler sur ce bâtiment-là, ce qu'il y a de mieux comme firme d'architectes de Montréal. Il y a eu Provencher Roy et De La Riva, qui a un associé de renom dont le nom m'échappe actuellement. C'est le fils de celui qui a construit l'Hôtel Bonaventure... Affleck. Affleck De La Riva.

495

Et puis, ce petit bâtiment-là, en fait, est complètement vacant. Il n'est rentabilisé que par le bon vouloir des investisseurs. Parce que, premièrement, il a été condamné par le Service des incendies de Montréal parce qu'il est desservi par un monte-charge. Et puis ils ont jugé que le monte-charge n'était pas sécuritaire. Mais il n'y a pas moyen de remplacer le monte-charge par un ascenseur neuf parce que les étages ont 3 500 pieds carrés chaque. Donc, ce n'est pas développable pour la location. On ne peut pas le transformer en habitations ni le louer pour des bureaux. Et, par surcroît, la hauteur plancher-plafond va de 5 pieds à 7 pieds. Ça a été construit comme un entrepôt. Je pense que c'était pour entreposer des barils de vin et pas autre chose.

500

505

Il y a un seul étage qui arrive à 11 pieds, c'est le troisième étage. Parce que quand on a enlevé un étage sur le bâtiment, ça a permis de supprimer un étage pour rehausser l'étage inférieur et avoir la possibilité de faire quelque chose avec, mais ce bâtiment-là est non fonctionnel. Les architectes qu'on a engagés là-dedans n'ont jamais pu trouver une solution de remise en valeur et, surtout, trouver une solution de remise en valeur rentable. Et pourtant, malgré tout, on paye chaque année 42 000 \$ de taxes foncières sur le petit bâtiment qui ne sert absolument à rien depuis cinq ans.

510

515

Il faut que je vous dise la raison pour laquelle, moi, je suis ici ce soir. Je ne suis pas investisseur dedans, je suis un passionné de la rue de la Commune. La rue de la Commune, j'ai participé activement au réaménagement de la rue de la Commune, que j'ai poussé pendant tout le temps que j'étais à la Ville, et on a fini par le faire avant que je prenne ma retraite de la Ville.

520 Et quand j'ai vu ce petit noyau de bâtiments qui était, d'après moi, le joyau de la rue de la
Commune, et puis quand des amis à moi m'ont dit qu'ils voulaient l'acheter, je leur ai dit : « C'est
une bonne chose de l'acheter. » Donc, ils l'ont acheté et puis, pour moi, c'est comme un joyau
qu'il y a au fond de la rue de la Commune.

525 C'est pour ça que depuis lors, je leur sers de vice-président développement pour étudier
les solutions qu'on peut apporter aux problèmes qu'on rencontre. Parce que les trois bâtiments
étant des bâtiments âgés, ça représente continuellement des problèmes fonctionnels; soit avec
le système d'air climatisé ou avec le système hydraulique, continuellement. Les deux autres
bâtiments sont complètement fonctionnels et l'entrepôt Buchanan et le 10, Duke où se trouve
Autodesk.

530 Alors, comme je le disais tout à l'heure, la valeur de ces bâtiments-là, en somme, pour
des gens qui veulent garder des belles choses, c'est peut-être beau du point de vue patrimonial,
mais pour les faire fonctionner, ça prend de l'argent. D'autant qu'ils ne sont pas rentables en tant
que tels.

535 On a déjà proposé à la Société du Havre de Montréal de s'établir dans le 777, de la
Commune, là où se trouve le restaurant. Ils étaient bien contents, ils aimaient bien l'intérieur,
mais après ça, ils ont reçu une offre de la Société de développement de Montréal sur la rue
Saint-Maurice qui leur offrait un bâtiment neuf avec un local complètement neuf. Et puis, ils ont
540 dit : « Non, on va aller là-bas de préférence.

545 Ensuite, on a eu, parce qu'on est sur la marche du Faubourg Récollet, et puis pendant
que nous on se battait pour conserver nos trois bâtiments, la Ville de Montréal a transformé tout
le Faubourg Récollet en Société multimédia et puis donnait des subventions considérables aux
entreprises qui voulaient s'installer : 40 % du salaire des employés qui travaillaient dedans.

Alors, même là, on n'était pas dans une situation compétitive. On n'a jamais eu un
centime de subvention pour l'entretien de nos bâtiments, même le bâtiment classé. Et on a de la
compétition de toute la Société du multimédia qui ont des espaces à bureaux neufs, construits

550 avec de fortes subventions. Et là, on nous annonce qu'on va avoir le développement de Griffintown qui va venir en arrière et, ensuite, avec les modifications qui vont être apportées sur Bonaventure, tous les terrains dégagés vont permettre de construire des édifices en hauteur à bureaux.

555 D'ailleurs, dans le changement proposé, on a fait de la place pour ces édifices en hauteur qui vont venir nous supplanter et nous faire concurrence. Par surcroît, ce que je trouve un petit peu naïf dans ce qui est dit ici, qu'en rabaisant les hauteurs, ça va permettre de mettre en valeur le bâtiment. C'est que dans la situation où on se retrouve en ce moment, il y a un effet de beigne, de trou de beigne. Parce qu'on a des bâtiments en hauteur à forte densité tout autour
560 et puis nous, on est au milieu. Déjà, avec un bâtiment qui a été construit ici, là – ce bâtiment qui a été construit ici – le bâtiment qui a été construit en arrière, ce bâtiment-là où se retrouvent d'ailleurs les employés des Travaux publics de la Ville de Montréal, depuis que le bâtiment a été construit, on n'a plus d'éclairage, on n'a plus d'ensoleillement au niveau de nos bâtiments.

565 Alors, le jour qu'on nous encerclera complètement par des bâtiments en hauteur avec un ISP de 9, nous, on va être dans le trou de beigne, c'est-à-dire on va perdre nos vues, puisque du côté du fleuve, on a surélevé également les hauteurs. Donc, on n'aura plus nos vues et on n'aura plus d'ensoleillement. On ne sera plus visible. Si c'est ça qu'on appelle mettre en valeur, ça me laisse perplexe.

570

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que vous avez terminé, Monsieur Bonhomme?

575

M. GEORGES BONHOMME :

Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

580

Grosso modo, oui?

M. GEORGES BONHOMME :

585

Oui, oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

590

J'essaie de bien comprendre. De deux choses l'une : où vous nous dites : écoutez, maintenez le statu quo; ou vous nous dites – il y a peut-être trois choses – : maintenez le statu quo et baissez la hauteur autour pour qu'on n'ait pas à vivre les problèmes que vous nous avez énoncés; ou vous nous dites : haussez – quand je dis maintenir le statu quo, je ne parle pas de 60, là. Je parle de maintenir le statu quo dans le cadre, tel que le cadre le propose. Je pense que c'est à peu près ces deux scénarios-là?

595

Parce qu'au fond, vous nous dites : en baissant la hauteur, vous nous renfoncez dans le beigne, parce qu'ailleurs, vous remontez. Mais il y a aussi tout le secteur à l'est et au nord d'où vous êtes, qui lui, d'après ce que je peux voir dans le cadre, subit des... il y en a un qui passe de 60 à 80, mais les autres passent de 60 à 45. Alors, il y a un peu de tout, là.

600

M. GEORGES BONHOMME :

C'est nous qui passons de 60 à 45.

605

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Et vous, vous passez de 60 à 45 aussi, mais il y a aussi derrière vous, 60 à 45. Vous allez être entourés d'une zone de 45.

610 **M. GEORGES BONHOMME :**

Mais je peux vous dire que la cour de voirie de la Ville, qui est à l'ouest de chez nous, à l'ouest de la rue Sainte-Élisabeth, a été montée à un ISP de 9.

615 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça, c'est le cos, la densité.

620 **M. GEORGES BONHOMME :**

La densité.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

625 La densité, oui, c'est ça. Et puis à une hauteur de 80, je crois. C'est ça?

M. GEORGES BONHOMME :

C'est ça.

630

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bon. Alors, comme je vous dis, là, vous, vous dites : laissez-nous à 60. C'est ce que vous nous dites?

635

M. GEORGES BONHOMME :

640 Oui, parce que c'est théorique le 60. C'est théorique, parce que ça conditionne la valeur, ça conditionne la valeur de la propriété qui permet d'emprunter pour maintenir des bâtiments en état.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

645 O.K.

M. GEORGES BONHOMME :

650 Qu'on nous augmente la densité, qu'on nous augmente la hauteur, les bâtiments qu'on a, on ne veut pas les démolir. C'est ça, la valeur du site, c'est les bâtiments qu'il y a dessus.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça.

655 **M. GEORGES BONHOMME :**

Mais quand on parle de potentiel au point de vue financier, c'est le terrain qui le représente. C'est là, la dichotomie.

660 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bon. Et sur l'ensemble du cadre, est-ce que vous avez eu la chance d'examiner un peu la situation d'ensemble? Sur l'exercice lui-même, de révision?

665 **M. GEORGES BONHOMME :**

C'était difficile à faire. La seule chose que je n'ai pas comprise, c'est que j'ai vu que la zone du Vieux-Port a été placée avec un ISP, une densité de 6. Or, la zone du Vieux-Port, on a tout fait pour avoir un accès au fleuve, une vue sur le fleuve. Alors, je ne comprends pas qu'on augmente la densité d'un terrain institutionnel vacant.

670

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

675

M. GEORGES BONHOMME :

C'est principalement ça que j'ai vu. À part ça, qu'on densifie les terrains, peut-être même que ce n'est pas assez densifié, parce qu'il y a des terrains dans le Faubourg des Récollets, par exemple la Place du Séminaire qui est vacante, qu'on essaie de développer depuis longtemps. Il n'y a personne qui veut le développer, parce que ce n'est pas rentable le développer.

680

Bon, la densité. On a des rues, on a des équipements, des infrastructures. Donc, on peut les mettre en valeur en permettant une densité plus élevée, c'est évident. Et puis, Montréal fait face à toutes sortes de concurrences. On a qu'à regarder le Dix30 qu'on vient d'accoucher sur la 10, le Dix30, parce qu'avant le Dix30, les gens du Vermont venaient le soir à Montréal magasiner, venaient au restaurant, tandis que là, ils s'arrêtent au Dix30. Même pour magasiner, ils s'arrêtent au Dix30. Et les gens de la Rive-Sud préfèrent aller au Dix30.

685

Alors donc, il faut quand même qu'on donne une soupape de développement à la ville. Et puis toute la partie du Vieux-Montréal plus le Faubourg Québec, on ne peut pas les viabiliser au point de vue services, s'il n'y a pas plus de monde. Ça prend plus de consommateurs pour pouvoir les viabiliser.

690

695

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Donc le principe de densité, bien sûr, ça, vous l'appuyez évidemment.

700 **M. GEORGES BONHOMME :**

Absolument, absolument.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

705

De densifier aussi. O.K. Est-ce que vous avez d'autres questions? Non, ça va. Bien, merci beaucoup pour votre intervention.

M. GEORGES BONHOMME :

710

Merci de m'avoir écouté.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

715

Voilà. J'inviterais maintenant monsieur Hani Beitinjaneh et monsieur ou madame... c'est deux monsieur? Et Nabil Beitinjaneh. Est-ce que j'ai torturé votre nom de famille? Bonsoir, Messieurs!

M. HANI BEITINJANEH :

720

Alors, 28 longs mois ont maintenant passé depuis la violente tragédie qui a coûté la vie de mon épouse adorée, Léa Guilbeault. Cette tragédie brutale ne se limite pas seulement à la défaillance des points d'ancrage et à la chute d'une dalle de béton du Residence Marriott Inn pendant que nous dînions au restaurant Mikasa. Cette tragédie est une conséquence directe de nombreuses lacunes et de mauvaises décisions que nous devons corriger.

725

730 Nous nous attendions à ce que notre gouvernement, au niveau fédéral, provincial ou municipal se décide à mettre des lois en vigueur pour assurer notre sécurité. Comme citoyens, nous voulons que les organismes publics chargés d'assurer notre sécurité assurent leurs fonctions et que les entreprises mènent leurs activités dans l'environnement d'une façon soutenable, mais éthique.

735 Maintenant, étant donné qu'une consultation publique est amorcée dans le Cadre de la révision des hauteurs et densité des immeubles au centre-ville de Montréal, notre devoir est de nous assurer que ce nouveau parc immobilier sera construit avec une rigueur et une attention spéciale axées sur la sécurité de façon à ne pas répéter les mêmes erreurs que dans le passé.

740 Comme le dit si bien la devise du Québec : « Je me souviens », je me souviens des recommandations du coroner Gilles Perron sur l'effondrement du viaduc du Souvenir. Je me souviens des recommandations de la commission d'enquête présidée par l'ancien premier ministre Pierre-Marc Johnson sur l'effondrement du viaduc de la Concorde. Je me souviens des recommandations du coroner Catherine Rudel-Tessier sur l'effondrement d'une dalle en béton dans un stationnement de la rue Deguire. Je me souviens des recommandations du coroner Jacques Ramsay sur la tragédie de la rue Peel. Et la liste des rapports dont nous, comme citoyens, devons nous souvenir est longue.

745 Selon une étude publiée dans le Journal de Montréal, plus de 56 % des recommandations de nos coroners sont encore juste de l'encre sur du papier. Pourquoi?

750 À Montréal, nous avons remarqué l'écoulement d'un laps de temps important avant la mise à contribution d'expériences identiques notées dans d'autres villes semblables à la nôtre. Donc, il s'agit d'adopter des ordonnances et des règlements. Qu'en est-il de nos fonctionnaires de la sécurité publique et de nos législateurs?

755 New York a mis en œuvre une loi en 1980, en l'espace de 10 mois. Nous, nous attendons encore après 28 mois. Sont-ils uniquement incités à agir lorsque des tragédies et des décès surviennent? Me voilà devant vous aujourd'hui, mais Léa n'est plus là.

Nous devons mieux planifier l'expansion de notre ville pour éviter d'autres tragédies. Nous avons l'occasion de faire les choses de manière appropriée. Profiterons-nous de ce moment pour le faire?

760

Ce que nous recommandons n'est pas nouveau. Il faut juste que nous nous souvenions de nos tragédies et des recommandations présentées par des professionnels de pointe. Nous allons reproduire quelques extraits des rapports. Là, on parle de : en 2007, la commission d'enquête sur le viaduc de la Concorde a recommandée entre autres – même si c'est un viaduc, je pense que ce qu'on a gardé, ça peut aller avec les immeubles en hauteur –, la commission recommande que soient appliquées avec davantage de rigueur pour les projets relatifs aux ouvrages d'art, les dispositions relatives à la sous-traitance dans leurs soumissions. Les entrepreneurs généraux devraient toujours être tenus d'identifier les travaux exécutés par leur propre équipe. Ils devraient également identifier leurs sous-traitants et les travaux qui leur seront confiés, et produire un plan de contrôle de qualité des travaux s'appliquant aussi bien à leurs propres employés qu'à ceux des sous-traitants.

765

770

La commission recommande que pour tous les ouvrages d'art construits au Québec, le surveillant des travaux ait l'obligation, au moment de la remise de l'ouvrage, d'assembler toute la documentation afférente aux travaux et à l'ouvrage lui-même, ceci incluant, de manière non limitative, les plans tels que construits, les devis, les ouvrages, les bordereaux, les journaux de chantier, les rapports de laboratoire de contrôle des matériaux et une description de toutes les particularités susceptibles d'exiger un ajustement des programmes d'inspection et d'entretien.

775

La commission recommande que soit créée parallèlement pour le maître d'ouvrage l'obligation de conserver cette documentation durant toute la vie de l'ouvrage.

780

La commission recommande aussi qu'un ingénieur certifie que l'ouvrage d'art a été construit conformément aux plans et devis.

785

La commission recommande que tous les maîtres d'ouvrage évaluent à la fin des travaux la performance des firmes de génie-conseil chargées des travaux de conception et de

surveillance, qu'ils fassent de même à l'égard des entrepreneurs et que ces évaluations soient conservées au dossier.

790

En 2010, dans le rapport du coroner sur Léa Guilbeault décédée le 16 juillet 2009, numéro d'avis A308860, le docteur Ramsay écrit :

795

« Il m'apparaît souhaitable que la construction d'un immeuble de grande hauteur fasse l'objet d'une surveillance en résidence. Ainsi, il serait conséquent que les édifices dont les plans ont été élaborés par un ingénieur ou un autre professionnel compétent soient par la suite surveillés par les professionnels en question ou un collègue de la même firme. La surveillance du chantier jusqu'à la réalisation doit être comprise comme l'extension, le prolongement du travail de conception déjà réalisé.

800

Il faut qu'au maximum – ça, c'est pour les immeubles plus anciens – tous les cinq ans, les propriétaires d'un édifice ayant plus de 10 années et comportant cinq étages ou plus confient à un ingénieur ou à un architecte dûment reconnu et qualifié la tâche d'inspecter la façade de l'édifice pour en confirmer la solidité et la déclarer sécuritaire, non-sécuritaire ou encore sécuritaire avec réparations. [...]. »

805

Par ailleurs, je recommande à la Régie du bâtiment de tenter d'identifier et de répertorier avec ses partenaires municipaux, les immeubles de cinq étages et plus sur le territoire québécois, pour sensibiliser leur propriétaire au danger qu'une façade laissée à elle-même, sans entretien, peut engendrer.

810

Je recommande également à l'Office des professions et au ministre de la Justice de piloter la révision des lois sur les ingénieurs et lois sur les architectes afin que l'érection de tout bâtiment complexe ne puisse se faire sans une surveillance de chantier effectuée par l'un de ces professionnels.

815

Au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, je recommande qu'il incite les municipalités à adopter, pour les édifices sous leur juridiction, les

820 dispositions prévues au chapitre du bâtiment du Code de sécurité, particulièrement celle traitant de l'entretien du bâtiment.

825 Au maire de Montréal, je recommande que dans les meilleurs délais il soumette, pour l'adoption au Conseil municipal, un règlement visant l'inspection et l'entretien préventif des bâtiments de grande hauteur.

830 Pour conclure, il faut dire qu'il y a des gens beaucoup plus compétents que nous qui ont passé beaucoup de temps à analyser les défaillances que nous avons eu ici à émettre des recommandations. Il nous faudrait réviser les recommandations et décider comment les mettre en œuvre dans le cadre de l'expansion de notre ville.

835 Comme nous pouvons le constater, plusieurs recommandations ont été répétées à maintes reprises par des professionnels de pointe, dans différentes enquêtes sur les défaillances d'infrastructures au Québec. Nous espérons que nos questions et préoccupations amèneront nos concitoyens, nos politiciens et ce comité à se rallier pour faire face à ces problèmes qui nous concernent tous et qui nous ont été révélés à la suite de plusieurs cauchemars, comme celui qui a commencé pour nous dans l'après-midi du 16 juillet 2009.

840 C'est par amour pour Montréal et par conviction de la bonne volonté de tous que nous exprimons nos doutes et mettons en garde toutes les parties prenantes, dans l'espoir d'éviter à d'autres une tragédie semblable.

845 J'aimerais que dans 30 ans notre ville continue de prospérer et grandir, et que nos concitoyens aient comme préoccupation autre chose que les défaillances des infrastructures et de l'entretien requis.

Nous vous remercions pour votre écoute.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

850 Merci beaucoup. Et on vous remercie aussi pour votre contribution à la réflexion sur le suivi des dossiers et le suivi des projets, c'est-à-dire, de construction. Bien, on s'engage à transmettre votre message dans notre rapport. Je pense qu'on n'a pas d'autres questions à vous poser.

855 **M. HANI BEITINJANEH :**

 Je vous remercie pour votre temps.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

860 Merci beaucoup. Maintenant, j'appellerais madame Claire Adamson.

Mme CLAIRE ADAMSON :

865 Bonjour. J'ai quelques neuf suggestions. Premièrement : to use insertion rules. I find that the increase and decrease are excellent and give better views and better use of the streets, but they also must be subject to insertion rules and each project that comes, I'm hoping will have a separate consultation. So my question is: will that happen?

870 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

 I understand. Je vais la dire en français si vous le permettez, ma réponse?

Mme CLAIRE ADAMSON :

875 Ah oui, please.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

880 Comme l'a expliqué l'Arrondissement, la plupart des projets restent quand même
soumis, s'il y a lieu, au processus de projet particulier. À ce processus-là. Ce n'est pas parce
qu'on met une hauteur, qu'obligatoirement la hauteur va être celle qui va être dans le projet.
Donc, il y a toutes sortes d'autres règles aussi dont il va falloir tenir compte.

885 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

O.K., très bien. Some of the people who have had their heights lowered might have
complaints about their loss of value and I was just wondering if there was going to be some
consultation in case the original zoning should be kept in some cases.

890

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

895 You're putting us in a situation to ask further information. I suggest that tomorrow, since
the City has to give back information on some of the memoires, they could answer that question
tomorrow. Not tonight because we don't want to engage a conversation with the City tonight.

Mme CLAIRE ADAMSON :

Okay.

900

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Okay?

905 **Mme CLAIRE ADAMSON :**

With the density, I'm hoping that they will keep the 3-story basilaire bordering on shopping streets so that the height can be moved away from shopping streets. And this basilaire setback, I'm hoping, could be at least 20 feet full bay in size so that we can appreciate it from the street to allow the sun to come in.

910

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Okay. So you make that a recommendation?

915

Mme CLAIRE ADAMSON :

Yes. Its height but its height in certain places.

920 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Number 4?

Mme CLAIRE ADAMSON :

925

Number 4, yes. I agree with Montreal's decision not to have trade-offs for allowing zoning in one place as trade-offs for another derogation for another area. And I would like to see us stick to the zoning that we have decided and not to allow developers to trade-off different areas. And also, to provide low-cost housing with money taxed for that purpose so that one low-cost housing is decided to be in a place, I'd like it to stay there and not for someone to decide they like to trade if off to somewhere else.

930

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

935 That's another recommendation?

Mme CLAIRE ADAMSON :

940 Recommendation, yes. And I'd like to see more small condos and I find that in a city we'd like to increase density, so that I would like to have, for larger condos if they take like whole floors and things like that, that they be taxed more at a higher rate than just per square foot, to try and increase the number of families that can be downtown, the number of households.

945 And I like the idea of not too much extra parking. We should encourage people to use the transit system and if people do have more than one car per address, that should be taxed quite heavily also; and for the new buildings only the parking spaces that are required should be provided so that we allow more space for people stores and apartments and not so much for cars.

950 Number 7 is green space. I'd like to provide that the downtown buildings have 5% setback of green space at the front and also to ask residential property developers to provide 10% green space, so that we could keep the heat island effect of Montreal better and provide more green. I recommend also the City enforce its requirement for each residential lot to have a large tree. And of course the downtown buildings have sidewalk trees but on some of the
955 residential properties, it should require more trees.

960 And someone asked if the new building should have park space that they provide for the City, but I think that we have enough parks downtown and we should maintain them the best way we can, but just that additional green space around each building would be more useful, I think, downtown.

Vacant lot taxes: that we increase vacant lot taxes by a very large amount so that this nice zoning that we have, I hope, turns into some beautiful buildings soon. And obviously, these vacant lot taxes are not enough. They should be increased quite a bit.

965

The last one is to increase the priority parking. Residents only pay \$55 a year for street parking, and this should be annually increased by a large amount to reflect the \$18,000 per car parking cost in Montreal. There should be no free parking in Montreal. It should be all metered with a reimbursement system by merchants to satisfy those who really have to park. And the parking money should go to the police, cultural events, and homes for the homeless, social housing so people can stay in Montreal on weekends and have clean and safe streets.

970

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Thank you very much. We have here many recommendations, some directly linked to the project we're consulting on and others that could give an insight on orientations for the future Urbanism Plan, you know, for the orientations. So thank you very much for that.

975

Do I understand that you globally agree with the "Cadre de révision" as presented? You do?

980

Mme CLAIRE ADAMSON :

Yes, I found it very well done with nice high-rises on René-Lévesque and down Bonaventure expressway and lower so that views are kept.

985

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Okay. So thank you very much and I'm sorry if I couldn't answer your question for number 2, but I think we'll give the City the opportunity tomorrow. They have a rectification that they can make at the end of the consultation process, to give information or insight on certain elements, so maybe they could provide that. Okay? Thank you very much.

990

Mme CLAIRE ADAMSON :

995 Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1000 On va prendre une pause, maintenant, de 15 minutes et revenir à – là, il est 8 h 05, on va
revenir à 8 h 15. D'accord? Merci.

PAUSE

1005

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1010 Merci. Alors, nous allons reprendre avec monsieur Olivier Legault de Béique, Legault,
Thuot, Architectes. C'est bien ça?

M. OLIVIER LEGAULT :

C'est bien ça.

1015 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Bonsoir, Monsieur!

M. OLIVIER LEGAULT :

1020

Bonsoir! Écoutez, je ne voulais pas faire une présentation de ma firme, mais dans le document de l'Office on demande un petit peu de se présenter. Essentiellement, on est une firme

1025 qui se spécialise en études urbaines et en intervention au centre-ville, principalement de Montréal et d'Ottawa. Nous avons participé à plusieurs projets dont certains comme la Cité du commerce électronique, l'Hôtel Le Crystal. Nous avons présentement Cité Nature dans l'arrondissement Petite-Patrie-Rosemont et disons une série de projets dans le Vieux-Montréal.

1030 Nous comptons présentement cinq projets résidentiels majeurs à l'étude dont le Triomphe sur la rue Stanley, c'est 20 étages; Place University Saint-Jacques qui représente cinq tours de 15 à 30 étages, qui est en troisième lecture présentement au conseil d'arrondissement, pour le mois de décembre, ainsi que trois autres projets d'importance totalisant à peu près 180 étages sur le boulevard René-Lévesque.

1035 Comme vous pouvez le constater, nous ne sommes pas la plus grosse firme à Montréal, mais il y a une activité présentement assez intense, principalement dans le secteur résidentiel.

1040 Je voulais souligner aussi qu'aucun des projets dans lesquels on est impliqué sont affectés par le changement des densités et des hauteurs. Alors, je viens exprimer une opinion et en fait, l'essentiel de mon intervention se veut une sensibilisation des besoins bureaux qui ont été, disons planifiés dans le Plan directeur.

1045 Alors, si on commence. Initialement basé sur les besoins et une approche essentiellement « bureau », le cadre réglementaire se heurte de plus en plus à des paramètres de design que l'on doit ajuster. L'importance de revoir certaines approches afin de permettre la réalisation d'un parc immobilier résidentiel moderne et à la mesure du marché actuel est devenue essentielle, selon nous.

1050 J'ai participé l'an dernier, avec le Conseil canadien d'urbanisme, à ce genre de discussion – ce qui s'est passé à Vancouver, évidemment, il y a plusieurs années, et présentement à Toronto, ce qu'on appelle les buildings, les *straight-up*. C'est des buildings relativement simples, des tours sans basilare d'importance et il y a des raisons pour ça – ce que j'ai essayé d'exprimer dans le mémoire que j'ai déposé –, c'est que les besoins en bureaux sont souvent des planchers beaucoup plus gros que les tours d'habitations.

1055 La tour d'habitation a besoin de lumière. Chaque pièce, donc séjour, chambre doivent avoir de la ventilation naturelle ou un accès à la lumière, ce qui fait qu'on est pris avec des dimensions, d'emblée, beaucoup plus petites dans le résidentiel que dans le bureau.

1060 J'ai donné quelques exemples ici et je vais peut-être pouvoir continuer la lecture puis on pourra peut-être revenir sur certains points.

1065 Alors, comme les besoins en bureaux diffèrent passablement des besoins en habitation, on peut imaginer ces différences d'abord par la grosseur de l'empreinte des planchers types que l'on peut qualifier du simple au double, tout simplement, puis on reviendra aux exemples tout à l'heure, et aussi la hauteur des planchers à planchers qui est de plus ou moins 25 % inférieure en moyenne.

1070 Je m'explique. Lorsqu'on fait du bureau, on a une hauteur de plancher à plancher de plus ou moins 4 mètres. Quand on parle des projets résidentiels, on parle plus ou moins, la norme est de trois mètres incluant les épaisseurs de dalle, la distribution mécanique. Donc, il y a une différence importante. Je vais, tantôt, vous proposer de regarder quelques petites simulations informatiques pour illustrer le tout.

1075 Donc on comprend, avec l'importance de la hauteur et du basilaire, il y a, contrairement au début du siècle où on retrouvait les espaces résidentiels les plus prisés au rez-de-chaussée et au deuxième étage, les derniers étages étaient souvent réservés aux domestiques. Aujourd'hui, c'est l'inverse : les derniers étages offrent les meilleures vues et sont, de loin, plus chers que les étages des premiers niveaux d'un bâtiment, surtout en milieu urbain. Très grande différence.

1080 En fait, on a une difficulté – je vous donne un exemple bête et stupide – sur le boulevard René-Lévesque d'arriver à mettre de l'habitation aux deuxième, troisième ou quatrième étage. C'est trop bruyant. Je ne veux pas ici, là, donner de solutions comme telles, mais ce qu'on a dû faire, par exemple dans un projet comme Le Crystal de la montagne, c'est de mettre un hôtel sur les 10 premiers étages et les résidences sont aux étages supérieurs. Ce n'est pas

1085 nécessairement la solution qu'on peut mettre partout. En fait, ce n'est pas applicable partout.
C'est un cas d'espèce. On a été capable de le faire dans ce cas-là.

1090 Vous avez Cadillac-Fairview en ce moment qui a un projet de 60 étages. Bien, les premiers étages sont occupés par du stationnement. Parce qu'ils avaient cette difficulté-là aussi. Alors, ce n'est pas non plus, d'après moi, la meilleure alternative. Donc, on va voir une série de mesures ou d'alternatives, mais pour pallier à ça, il faut être conscient que la notion de basilair est très pénalisante pour les tours à bureaux. Donc, les hauteurs minimums et maximums sur rue préconisées par le cadre réglementaire sont difficilement applicables. Ça, c'est une première constatation qu'on se doit de faire.

1095 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Pouvez-vous répéter ça?

1100 **M. OLIVIER LEGAULT :**

C'est que la hauteur minimum et maximum sur rue contenue dans le Plan directeur, le 30 mètres à 44 mètres, est difficilement applicable lorsqu'on fait des tours résidentielles. On doit obligatoirement aller en projet particulier.

1105 Donc à Montréal, les aires de planchers moyennes d'édifices à bureaux sont de plus ou moins 2 000 mètres carrés, 20 000 pieds carrés. C'est le cas, par exemple, pour le Complexe Desjardins et la Tour de la Bourse, et ils peuvent varier de 16 000 dans les cas les plus restreints, par exemple la Tour CIBC est un petit plancher. C'est ce qu'on appelle une tour d'avocats, beaucoup de fenêtres pour le pied carré – qui est sans préjudice aucun.

1110 Et il faut faire attention, il y d'autres modèles, comme Place Ville-Marie qui a 40 000 pieds par plancher, et qui offre aussi beaucoup de fenêtres. Parce qu'il y a la forme un petit peu, disons, atypique de quatre tours collées ensemble. Donc, il y a un rapport à ce moment-là assez intéressant.

1115 Les aires de planchers résidentielles, quant à elles, oscillent davantage autour de 1 000 mètres carrés. Le 10 000 pieds carrés est une norme reconnue, elle peut varier de 7 000 pieds carrés, par exemple l'édifice Le Triomphe que nous sommes en train de faire, ou jusqu'à 14 000 pieds carrés pour la tour présentement de Cadillac-Fairview près du Centre Bell. Alors, déjà on voit une différence significative. C'est pour ça que je parlais du simple au double.

1120 Donc, ces aires de planchers réduites de moitié ont un impact majeur sur la distribution des volumes et sur la morphologie des bâtiments. Il est difficile de considérer, puis on le voit d'ailleurs très bien dans les graphiques qui sont là, d'avoir le modèle typique de la Banque Royale avec le gros basilaire et le corps de la tour, si on veut faire une tour résidentielle de façon
1125 complète. C'est une difficulté, en fait, de design et de distribution d'espace.

Bon. Rappelons que nous avons accompli énormément depuis le début des années 80, en fait depuis le début des années 60. Je tentais, ce n'est pas pour faire de l'éducation du tout, mais c'était pour rappeler un petit peu les grands pas de l'évolution, une évolution importante
1130 dans la culture urbaine montréalaise. De 1961 avec Place Ville-Marie, la CIBC et le nouveau centre des affaires qui venait d'être déplacé de la rue Saint-Jacques.

Après ça, on a eu 1967, l'Expo, le métro, Tour de la Bourse, la Tour CIL, CIL Building au coin d'University et René-Lévesque. 1976, il y a eu les Olympiques, le Complexe Desjardins;
1135 1984 on a vu l'avenue McGill College, les projets Bell Canada et Banque Nationale, le Complexe Guy-Favreau. Il y a eu le début des musées, l'investissement des musées au centre-ville; en 1992 le Centre de commerce mondial et IBM Marathon, le 1 000 de la Gauchetière, l'Université McGill, l'UQÀM, le musée des Beaux-arts était en rénovation. Juste en 1992, on venait de produire trois fois la quantité de bureaux qu'on absorbe normalement en une année. Ça nous a
1140 pris 10 ans remettre le taux d'absorption normal dans la ville. Et j'arrive à 2001 avec la Cité du multimédia, la Caisse de dépôt et de placement du Québec, la Cité du commerce électronique, le Quartier international, le Palais des congrès et des travaux majeurs à l'Université Concordia. Là, on commence à voir que le centre-ville venait de changer.

1145 2010, le Quartier Bonaventure, Griffintown, le Bassin du Havre, le Nordelec, Radio-Canada, le CHUM, le CHUS. Quand on dit qu'à Montréal il ne se passe rien, moi, ça me fait raidir les cheveux sur la tête, mais je n'en ai pas beaucoup.

1150 C'est pour dire qu'en ce moment, on vient d'atteindre une masse critique. On est à un moment charnière de notre histoire. Plusieurs urbanistes et architectes le réalisent. Il y a une ambiance présentement dans le milieu que moi je n'ai jamais connu de ma carrière, ça fait presque 30 ans que je pratique. Pourquoi? Parce qu'en 1970, avant tous ces projets-là, disons, on regardait une photo aérienne du centre-ville de Montréal. Il y avait 50 % du territoire qui était inoccupé ou occupé par des bâtiments désaffectés qui avaient pris en feu ou qui étaient
1155 simplement abandonnés.

 On a donc reconstruit notre tissu urbain. C'est ce qui fait que les projets résidentiels aujourd'hui sont beaucoup plus faciles à partir et fondamentalement le centre-ville est devenu beaucoup plus agréable à vivre.

1160 L'influence de l'Université McGill sur tous les restaurants près de la rue Guy et Sainte-Catherine en est un exemple patent. Ça a changé. Il y a encore une période de transition, mais on se rend compte qu'il y a certains secteurs qui continuent à se transformer.

1165 Donc, selon nous, on amorce la véritable urbanisation de notre centre-ville. Et c'est là où ça commence à être plus *tricky* ou plus difficile. Donc, nous avons la chance et l'opportunité de profiter d'une mixité inégalée, d'une complémentarité naturelle et souhaitable qui répond véritablement à la seule vraie question : quel développement durable désirons-nous?

1170 Notre défi c'est de permettre une offre de logement qui évitera l'augmentation excessive des prix par son abondance, par ses qualités et sa diversité. On peut espérer tempérer la spéculation immobilière. Je m'explique. Vancouver connaît la spéculation qu'ils ont, parce qu'ils sont coincés. Ils ont de l'eau, des montagnes, ils ont un territoire restreint. Donc, les terrains qui ont été développés l'ont été, et il y a une rareté de terrains, c'est ce qui fait que les prix ont monté
1175 en flèche. Toronto, dans une mesure peut-être moindre, est en train de vivre la même chose.

Paradoxalement, Montréal n'a pas connu le même développement aux mêmes époques, et on apprend de toutes ces expériences-là. Chaque mesure que vous allez prendre pour pouvoir offrir une habitation de qualité et avec une certaine abondance va nous permettre de peut-être tempérer l'augmentation des prix.

1180

Ça, c'est un *blessing in the sky* comme disait Churchill. C'est quelque chose qu'on ne peut pas comprendre, mais imaginez que dans 10 ans, comme on l'a vu dans les 10 dernières années, le prix des résidences double. C'est catastrophique d'une certaine façon. On vient de créer une richesse sur papier, mais qui peut être effacée très rapidement, puis on sait que c'est les bulles immobilières et les bulles spéculatives et les bulles boursières. Montréal a eu la chance d'éviter ça.

1185

Donc, chaque mesure qui va permettre une certaine élasticité ou de permettre de bâtir le plus d'habitations possible au centre-ville, on va tous s'en remercier plus tard.

1190

Alors, quelques statistiques. Le parc résidentiel est vieillissant et de plus en plus. Je vais tenter de vous décrire pourquoi il y a une demande en résidentiel aussi grande, c'est un mystère pour plein de monde. C'est des statistiques, c'est peut-être un petit peu endormant, mais je vais essayer d'y mettre du mien puis de, surtout, vous montrer quelques petites animations qui vont, j'espère, nous réveiller un peu.

1195

Alors, le parc immobilier montréalais, 69 % des logements ont été construits avant 1970. Donc, il y a plus de 35 ans. Puis on peut aller même jusqu'en 1980. Si on va jusqu'en 1980, il y a 82 % du parc immobilier qui a été construit avant 1980, donc il y a plus de 25 ans. Quand on parle d'unités d'habitation qui sont vieilles de 25 à 35 ans, on a besoin de rénovation.

1200

Donc, il y a un premier phénomène qui se passe. C'est qu'il va y avoir – et ces résidences-là n'ont pas été faites aux besoins ou à la saveur du jour, les salles de bains, les cuisines. Donc, il y a une quantité plus grande qu'on pense qui a besoin de rénovation. Donc, ça crée déjà une pression pour créer de nouvelles unités.

1205

1210 Les dernières statistiques et tendances sur les ménages : 77 % de la génération Y planifient demeurer dans un centre urbain. J'ai des enfants, les deux sont très différents, mais il y en a un qui ne se pose pas de question; il veut vivre en centre urbain, pas d'auto. Et c'est ça le choix. 75 % des baby-boomers au seuil de la retraite désirent demeurer dans une communauté à usages mixtes ou près d'un centre urbain.

1215 Les centres-villes ne sont plus ce qu'ils étaient. Ils sont à la fois beaucoup plus vibrants, actifs, agréables à vivre. Ce qui fait aussi un petit peu, c'est qu'ils attirent davantage.

1220 Et je voulais juste sortir une statistique qui vient d'une des lectures de David Owen, *Green Metropolis*, dans laquelle il décrit un petit peu les habitudes d'un résidant de Manhattan qui utilise à peu près 90 gallons US d'essence par année, comparé à un Vermontois qui, on pense qui est toujours très vert et très écolo, qui lui en utilise en moyenne 545 par année. On parle de cinq fois plus d'essence. On comprend pourquoi : la distance, le trajet, etc.

1225 À Montréal, il ne faut pas oublier que nous étions, finalement, une population essentiellement formée de locataires. Nous migrons vers la propriété. En effet, 74 % des ménages étaient locataires de leur logement en 1970. Aujourd'hui, on parle plus ou moins de 64 % des ménages. Donc, une augmentation de 10 %.

1230 Alors, à Montréal et aux États-Unis, bien, la proportion est complètement inverse. On parle de 66 % propriétaires de façon générale. Juste là, on a un rattrapage qui peut durer 50 ans. Donc, il va y avoir une pression supplémentaire tant que les taux d'intérêt vont rester bas, et on pense qu'ils vont rester bas encore un petit moment. Il y a cette donnée qui nous semble très importante.

1235 À titre d'exemple, les ménages d'une personne sur le Plateau, maintenant, compte pour 50 % des ménages. Il y a un livre qui a été écrit par certains membres de l'Université du Québec : *Habiter seul, un nouveau mode de vie*. Dans le fond, puis là, je fais des petites références à 1960 où on comptait plus ou moins 90 000 ménages d'une personne, ça représentait à peu près 9 % des ménages.

1240

Aujourd'hui, en 2005, on compte plus ou moins 900 000 ménages d'une personne, principalement à Montréal évidemment. Ça représente plus de 30 % ou près de 30 % des ménages.

1245

Alors, si on regarde la courbe dans le temps, c'est qu'on a commencé donc assez bas, et si on regarde ce qui se passe dans d'autres villes dans le monde, on est encore en phase de rattrapage. Donc, on a le rattrapage au niveau de la propriété et on a le rattrapage au niveau du mode de vie de plusieurs individus.

1250

Alors donc, n'oublions pas que l'assouplissement de la limite de hauteur dans certaines classes – là, on parlait du 60 mètres à 65 mètres – d'après moi est une bonne chose, mais demeure un peu timide, pourquoi? 5 mètres ne représentent dans le fond pas grand-chose à l'échelle d'un centre-ville, puis vous allez le voir sur les images, c'est l'équivalent de plus ou moins deux étages résidentiels. On parlait de 3 mètres tout à l'heure. Alors, 5 mètres ce n'est même pas deux étages. Mais parfois elle contribue de façon significative à la rentabilité d'un projet, donc à sa faisabilité. On pourrait proposer une augmentation de 10 mètres, qui serait plus ou moins trois étages, ce qui favoriserait davantage une meilleure approche à la problématique décrite ci-haut.

1255

1260

Je vous donne un exemple : à titre comparatif, la Ville d'Ottawa s'est fixée comme objectif, par l'entremise de sa politique d'intensification résidentielle, d'atteindre une augmentation de sa population de l'ordre de 40 %, soit atteindre un chiffre de 1,4 million pour 2020. C'est très ambitieux, mais c'est très réaliste.

1265

Eux autres sont prêts à dépasser la mesure ou disons l'ISP commun qu'on connaît ici de 12, ils n'ont aucune gêne à aller à 14, 15 et 16 de façon, évidemment, pensée, étudiée et justifiable. Pourquoi? Tout ça est justifié par, en fait, une quoi? La mesure de développement durable la plus significative que l'on puisse souhaiter : densifier nos villes, rapprocher les gens, vivre, travailler de façon locale le plus possible.

1270 Alors, il ne faut surtout pas penser que l'arrondissement Ville-Marie est à contre-courant, bien au contraire. Vous allez dans le sens d'Ottawa qui est, je pense, dans l'imaginaire collectif, la ville la plus pépère, et j'ai fait exprès pour prendre Ottawa et pas Toronto ou Vancouver, pour vous convaincre. Si Ottawa est rendue là, n'ayez crainte, on peut sûrement faire mieux.

1275 J'aimerais juste pour terminer, vous montrer quelques petites simulations pour imager le propos. C'est à partir d'une base de données que l'on possède puis c'est plusieurs projets donc que vous avez sûrement déjà vu. C'est très rapide, ça dure à peu près 20 secondes chaque. Je ne vous ennuierez pas avec ça. C'est pour faire voir dans le fond la différence de pieds carrés qui est demandée dans les projets résidentiels.

1280 On a ici la Cité du commerce électronique et Le Crystal, et on voit tout de suite la différence des corps de tours, comme je l'exprimais tout à l'heure, du simple ou double. Même le 1 000 de la Gauchetière, le corps de la tour à 23 000 pieds carrés et c'est considéré comme limite.

1285 Si on prend un exemple sur un des terrains rouges, on vient simplement remplir le terrain. On a respecté, en fait, deux tours de plus ou moins hauteurs égales avec une répartition de densité équilibrée – on pourrait appeler ça comme ça. Ça, c'est des tours résidentielles. Ça, c'est une tour commerciale. Donc, on voit déjà que les planchers et l'interface commencent à être difficiles.

1290 Ce que j'aimerais vous montrer par la suite, et vous allez voir pourquoi. Donc, quand on revient en position et on regarde la montagne, on a une vue quand même passablement obstruée. On a ici la grandeur du basilaire, on a tenté de l'ouvrir. Donc, la dernière proposition c'est une distribution de volumétrie un petit peu différente, un peu plus audacieuse, un peu moins, peut-être, prévisible, mais vous allez comprendre.

1295 Alors, la tour ici à 10 étages de plus, déjà elle est plus élégante. Ça fait une différence entre l'autre. On a moins l'effet de mur. Tout ce que je vous dis est subjectif en ce moment, mais ce n'est pas grave. Je vous l'ai dit, j'étais ici pour vous amuser. Si on regarde, vous voyez la

1300

transparence qu'on vient de créer. On a créé une transparence bien supérieure au niveau de la relation entre le centre-ville et la montagne, par exemple. Donc, de la montagne vers l'eau. Tout ça en transférant quelques étages qui se situaient sur la tour 2 pour les transférer sur la tour 1 qui a été délibérément designée dans l'axe nord-sud au lieu d'est-ouest.

1305

C'est une démonstration qui en vaut bien d'autres.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que vous qui avez fait le design?

1310

M. OLIVIER LEGAULT :

Tout, oui. Et c'est en discussion présentement avec l'arrondissement et on se sert de cet outil pour démontrer que parfois la hauteur, il ne faut pas avoir cette notion péjorative, et souvent, entre 30 et 35 étages, au niveau de la rue, on ne voit pas la différence.

1315

Au niveau de la ville on peut cependant, et ça dépend du contexte, je ne veux pas que ça soit une règle générale, mais c'est pour dire que l'augmentation des classes de hauteurs m'apparaît encore un peu timide, et je ne veux absolument pas prêcher pour ma paroisse, malgré qu'on est dans un endroit où je pourrais facilement faire des jeux de mots.

1320

On a eu le même débat lorsqu'on a travaillé sur le 1 000 de la Gauchetière. Il y a eu cette frénésie à un moment donné des tours à bureaux, dans ce cas-là c'était une tour très dégagée qu'on construisait en même temps que le 1250, René-Lévesque. Et pour la première fois, la hauteur n'était pas vue de façon péjorative à Montréal, mais au contraire, un meilleur design urbain.

1325

Si on regarde la tour IBM, et je n'ai pas peur de le dire, c'est un design exceptionnel qui fait fi un peu de la notion de basilare, tandis que le 1000 de la Gauchetière est une tour

1330

beaucoup plus classique avec la notion de basilaire plus prononcée. Ce n'est pas un meilleur projet.

Alors, tout assouplissement, réduction et encadrement, j'allais dire plus judicieux, nous apparaît une très bonne chose.

1335

Je voudrais remercier premièrement l'opportunité de pouvoir exprimer ces idées-là. On est rendu – moi, j'ai commencé les consultations publiques il y a presque 20 ans et je trouve que le dialogue puis la façon avec laquelle on peut s'exprimer aujourd'hui est tellement plus rafraichissante. Je vous remercie beaucoup.

1340

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci beaucoup. Il faut dire que vous êtes un excellent communicateur.

1345

M. OLIVIER LEGAULT :

J'ai eu une longue, très longue journée.

1350

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Une très longue journée.

1355

M. OLIVIER LEGAULT :

Très longue journée.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1360 Bon. Alors, on ne va pas trop la rallonger, mais il y a peut-être une ou deux questions. Est-ce que vous voulez poser des questions, chers collègues? En avez-vous? Moi, j'en ai, oui, mais je vous le demande aussi.

Alors donc, globalement, le cadre proposé est assez flexible et souple, selon vous, pour tenir compte des besoins de développement résidentiel, notamment?

1365 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Oui. Là où je fais attention, c'est qu'il y a une certaine rigidité en termes de hauteurs, les classes de hauteurs. On fait des classes sur un tissu où on doit faire des analyses contextuelles très précises. À la limite, est-ce qu'on devrait augmenter le nombre de classes? Augmenter l'ensemble? C'est une question que je me poserais.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1375 D'accord.

M. OLIVIER LEGAULT :

1380 Ça reste... là, je sais qu'on a introduit le 35 mètres, mais quand on parlait de la première classe, le 25 mètres, on passait à 60, il manquait des éléments. Comme je l'ai dit, les terrains sont de plus en plus difficiles à développer. Il faut faire soit des remembrements, on a de moins en moins de grands terrains faciles à développer.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1385 Donc, poursuivre la réflexion sur la possibilité d'assouplir encore davantage. C'est ce que vous suggérez?

M. OLIVIER LEGAULT :

1390 Absolument. C'est une donnée qui m'apparaît un peu figée, un petit peu contraignante. Je vais vous le dire, moi, j'ai l'impression que ça a été fait parce qu'il y a eu beaucoup de critiques au début. Et je l'ai dit, la hauteur était un élément péjoratif à Montréal il y a 20 ans. Le design urbain nous suggère d'être plus flexible sur la hauteur et un petit peu plus sur la morphologie et la forme, pour donner des meilleures intégrations. On peut parler d'insertion, on peut parler d'élégance, on peut parler de lumière et de dégagement.

1395

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui, c'est ça. Et ma dernière question c'est, bon, comme vous l'avez dit, il y a plusieurs facteurs qui contribuent à la demande résidentielle au centre-ville.

1400

M. OLIVIER LEGAULT :

Absolument.

1405

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1410 On a un facteur, un instrument même, très structurant, qui est la densité. Vous avez parlé aussi de la demande, la pression des groupes. Est-ce qu'il y a d'autres outils qui pourraient – et là, je me positionne plus par rapport à la réflexion sur le Plan d'urbanisme éventuel – d'autres outils en mesure d'inciter davantage le développement, la densification du centre-ville, le développement immobilier au centre-ville?

M. OLIVIER LEGAULT :

1415

Bon. Les exemples qu'on a vus dans d'autres villes, puis il y en a eu des bons et des mauvais. Je prends, par exemple – puis je sais que j'ai vu certaines remarques sur le logement abordable qui est un point très sensible. On sait que Ville-Marie a quand même une proportion

1420 de logements abordables assez importante déjà, et je ne voudrais pas qu'on favorise de façon
indue cette notion-là qui est parfois pénalisante. Vancouver a tenté l'expérience et ils ont arrêté.
C'était l'introduction de logements abordables pour donner des bonus de densification. Ce n'est
pas nécessairement la bonne route à suivre, pour toutes sortes d'autres considérations au
niveau immobilier, mixité. Mais on s'est rendu compte que les gens à revenus faibles, vivre au
centre-ville, ce n'était peut-être pas la meilleure solution. Les restaurants sont un peu plus chers,
1425 les services sont un peu plus chers, le coût global de vivre au centre-ville est certainement moins
facile qu'en périphérie du centre-ville.

La question qu'il faut se poser aussi... Alors, pour répondre à votre question, la notion de
basilaire m'apparaît l'autre élément important. L'élimination de cette contrainte assez rigide des
encadrements urbains qui, aujourd'hui, on s'en rend compte, peuvent être interprétés, et en
1430 autant qu'on mette un rez-de-chaussée animé, commercial ou peut-être pas des façades
aveugles – on le sait un petit peu le problème qu'on a vécu dans certains cas – ça m'apparaît
probablement la mesure... en fait, rendre la notion de basilaire plus flexible, moins contraignante.

Sur la question des bonis ou des... je suis un peu d'accord. Faire du transfert de densité,
1435 ce n'est peut-être non plus, ça va amener toute une autre série de problèmes. C'est
probablement pervers aussi, on le sait.

Il y a des notions patrimoniales importantes. Oui, parfois, on a eu des exemples
d'édifices ou de contexte patrimonial, et ça, on le voit à New York, il n'y a aucune gêne à ce
1440 niveau-là. J'arrive de Chicago, puis évidemment c'est des villes à densité, énergie un petit peu
hors du commun. Je ne nous vois pas dans cette voie-là. On se situe probablement entre
Vancouver, Toronto, Ottawa. Calgary est en train de vivre une expérience assez particulière ou
même le maire est très pro piste cyclable. Ça fait sourire bien des gens, mais du bon côté au
moins. C'est rafraîchissant de voir ça.

1445 Je pense que la flexibilité et la hauteur en projet résidentiel, pour en fait paraphraser un
promoteur immobilier de l'île-des-Sœurs, monsieur Sam Gewurz : il ne vend pas des espaces, il

1450 vend des vues. Quand on vend des petits appartements, la vue sur le centre-ville devient extraordinaire, et plus on est haut plus on a de vue.

1455 Ceci dit, je ne prône pas les tours de 60 étages nécessairement, pas du tout. Ce n'est pas naturel pour un être humain de vivre si haut et parfois même dangereux, mais on a une structure d'îlots qui fait qu'on a un potentiel de 15, 20, 25 étages, 30 étages assez facilement atteignables et c'est là où la classe des hauteurs m'apparaît comme une certaine barrière dans plusieurs des cas.

1460 Donc, une plus grande flexibilité. À la limite, on devrait avoir une classification ou une catégorisation des hauteurs selon la dimension du terrain, tenter de développer une équation mathématique à cet effet, et c'est assez compliqué. Ça prend la configuration, la forme du terrain, mais on s'est rendu compte que sur les petits terrains, il faut monter en hauteur. Sur les grands terrains – je vais vous donner un paradoxe : Le Triomphe, on a tout fait pour augmenter la hauteur, la densité, puis c'était un tout petit terrain sur Stanley Street, sur la rue Stanley, pardon, et les coûts, à cause de la petitesse du stationnement, il fallait creuser très creux dans le roc. Ça ne devenait prohibitif. À l'inverse, Place University St-Jacques, un terrain de 160 ou de 1465 140 000 pieds carrés, on ne va même pas chercher la densité maximale qui est de 12, on est à peu près à 10, 10.5.

1470 Alors, il y a des problématiques propres aux petits terrains et il y a des problématiques propres aux grands terrains. Et il n'y aucune distinction dans le cadre réglementaire à propos de cet élément-là. C'est peut-être là-dessus que j'aimerais terminer. C'est cette caractérisation, spécificité qui devient complexe, ça prend des professionnels du milieu pour comprendre et expliquer tout ça. Je ne pense pas que ça soit quelque chose que monsieur et madame tout le monde puissent comprendre de façon facile ou de façon directe, mais on le vit présentement sur des projets spécifiques.

1475 Le Triomphe est un terrain de 9 000 pieds carrés, très difficile, 50 % des ventes sont faites, puis on a encore des problèmes de budget, d'échéancier, parce que qui dit creuse plus creux, inévitablement prend plus de temps, coûte plus cher.

1480

Les autres éléments, on pourrait peut-être toucher aux autos électriques qui s'en viennent bientôt, mais ça, les promoteurs sont très éveillés par rapport à ça. La plupart de nos clients sont en train de voir les cases d'électrification puis il y en a même qui se demandent : est-ce qu'on doit électrifier chaque case de stationnement? Puis on y pense. Alors, ça, le marché s'en occupe de façon naturelle. On voit déjà cette poussée-là et on est très bien placé au Québec et 2012-2013 vont être des années assez fastes pour l'auto électrique, on pense.

1485

Mais je reviens donc à la différenciation des petites propriétés versus les grands terrains qui font toute la différence. D'accord?

1490

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Oui. Des questions?

1495

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

Oui. Ça concerne principalement toute la problématique relative à la mixité en habitation dans le centre. Quand je parle de la mixité, je parle de mixité des typologies, mixité des tenures, mixité aussi des populations qui habitent ces habitations-là. Alors, où est-ce que vous vous situez là-dedans?

1500

Tantôt, vous avez dit, par exemple, que les populations moins bien nanties, on devrait plutôt les amener vers la périphérie. Pour vous, c'est quoi la périphérie par rapport au centre et tout le reste, là, la mixité?

1505

M. OLIVIER LEGAULT :

En fait, pour être plus précis, j'ai prononcé qu'on a déjà 17 % de logement social, je pense, selon le service d'habitation. Il y a déjà une concentration d'habitation sociale au centre-ville assez importante.

1510 On a eu des règles et on a eu une certaine pression dans certains de nos projets où on nous imposait 10 ou 15 % de logement abordable. C'est excessif. Le coût de terrain est élevé. Fondamentalement, je ne suis pas contre, mais de façon pratique, c'était peut-être un petit peu illusoire de penser... parce que dans le fond, ce qu'on fait, c'est qu'on va charger plus cher sur les unités des autres gens. On vient de taxer, en fait, les autres unités. C'est ça qu'on vient de faire.

1515

Honnêtement, je n'ai pas de solution là-dessus. Ce que j'essayais de faire voir, c'est qu'il y a des municipalités comme Anjou qu'il y a 1 %. Outremont, je ne sais même pas s'ils en ont. C'est qu'on a oublié à un moment donné, le centre-ville est en compétition avec la banlieue et ça m'apparaissait un autre élément qui venait taxer le centre-ville par rapport à la grande périphérie, au sens plus large.

1520

C'est peut-être un commentaire un peu naïf, mais j'ai, je pense, une expérience qui fait que la demande de logement abordable au centre-ville est quelque chose de très complexe et très délicat. Puis ça, je vais être bien honnête, j'y pense, parce qu'on l'a vu. On a été pris avec ça dans nos projets. Moi, c'est peut-être davantage l'accessibilité au logement des jeunes qui devient une difficulté réelle. Pour ceux de nous qui sommes propriétaires, avoir fait peut-être une plus-value sur papier, puis c'est comme ça qu'on va peut-être pouvoir aider nos enfants à acquérir une propriété, sans quoi c'est impossible. Ce n'est pas avec leur salaire.

1525

1530

On prend les chiffres, encore là, de 1970 à aujourd'hui. On regarde le salaire d'un professionnel comparé au prix d'une résidence. On parlait d'un rapport d'un dans trois, un dans cinq. Mais aujourd'hui, ce n'est pas pareil, c'est beaucoup plus cher.

1535

Alors, pour répondre à la question, c'est une préoccupation, mais déjà le centre-ville participe, selon moi, de façon quand même assez significative. Et un centre-ville d'affaires est un milieu dynamique où on côtoie les grands sièges sociaux, et il faut être conscient de la problématique, je ne veux pas évacuer les logements sociaux du centre-ville.

1540 Il y a eu un problème à Palo Alto, Silicon Valley. Les policiers n'avaient plus les moyens de vivre dans la ville qu'ils défendaient. Il a fallu que le syndicat des policiers fasse du financement pour que les policiers puissent s'acheter une maison dans la région métropolitaine de Silicon Valley, pour pouvoir au moins avoir ce sens d'appartenance. C'était vrai pour les pompiers, puis là, je ne vous parle même pas des femmes de ménage et de tous les services.

1545 Je réfléchis. Je réfléchis, puis j'ai tenté de faire une intervention qui était donc basée essentiellement sur la disponibilité et l'affluence des logements. La question des typologies est essentielle. On ne peut pas faire que du une chambre à coucher au centre-ville, c'est une erreur.

1550 On a eu une expérience récemment, Cité Nature, phase I. On avait prévu 70 % d'unités 1 chambre, 30 % de 2 chambres. L'inverse s'est produit. Phases II et III, 93 % des unités dans la phase III, pardon, sont de 2, 3 et 4 chambres à coucher. C'est le marché qui a décidé.

1555 Au centre-ville, on sent qu'il y a une pression vers les 2 et 3 chambres à coucher. À cause des baby-boomers qui eux ont les moyens de s'offrir ça. Le 1 chambre à coucher dans le fond c'est quoi? C'est le pied d'entrée des jeunes, qui eux sont prêts – on faisait des 1 chambre à coucher qui avait 850 pieds carrés il y a 10 ans, 750 il y a cinq ans. On fait du 550 aujourd'hui. Toronto fait du 480, 420, 380 pieds carrés. C'est un petit studio. Pourquoi? Pour pouvoir offrir une habitation, un pied-à-terre en bas de 200 000 \$ au centre-ville. C'est la norme. Ce n'est pas compliqué, une hypothèque 500 \$ par tranche de 100 000 \$. Si vous voulez un loyer de 1 000 \$ bien, vous ne réduisez pas...

1565 Cependant, ces habitations-là, la morphologie, et on revient à ce moment-là au complexe, on a ajouté salle de cinéma-maison, salle de lecture, chalet urbain. Il y a de deux à trois fois plus d'espaces communs qu'il y avait auparavant. Donc, on compense. Ça devient un peu notre chambre à coucher. Pour les jeunes, c'est temporaire. Le phénomène habiter seul en décrit certains des aspects.

1570 Alors, oui, je suis d'accord avec vous. Comment encourager? Est-ce qu'on pourrait avoir un système de taxation un peu différent pour les grandes unités par rapport aux petites unités?

C'est dangereux, mais c'est peut-être quelque chose qu'il faut considérer. La rareté... bon. Dans mon milieu, on pense que de laisser faire le marché est la solution, je ne suis pas toujours d'accord. Il faut des fois diriger un peu.

1575

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

Merci.

1580

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

On va se laisser là-dessus.

M. OLIVIER LEGAULT :

1585

Merci beaucoup.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1590

Merci beaucoup.

M. OLIVIER LEGAULT :

Est-ce que je peux effacer mes petits trucs? Vous n'avez pas besoin de ça?

1595

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Pour la présentation?

1600 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Oui, les petites vignettes, là.

1605 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'habitude, on demande à ce qu'on nous le présente.

M. OLIVIER LEGAULT :

1610 C'est que je n'ai pas eu la permission de mon propriétaire encore. On est en négociation avec un certain service. J'ai passé la journée en cour, je n'ai pas le goût d'y retourner.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1615 Non, je comprends. D'accord, on peut laisser tomber les illustrations.

M. OLIVIER LEGAULT :

Oui, oui, c'était juste pour illustrer et vous donner une certaine forme de...

1620

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord, animer votre présentation.

1625 **M. OLIVIER LEGAULT :**

Et voilà. C'est ça, il fallait un peu d'images.

1630 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Merci beaucoup. Alors, nous invitons monsieur Guy Gélinau et Mario Monette du Quartier de la Santé / CHUM / Technoparc Montréal. Bonsoir, Messieurs! Vous êtes les derniers ce soir.

1635 **M. GUY GÉLINEAU :**

1640 Madame la présidente, Messieurs les commissaires, merci de nous accueillir. Notre présentation est faite au nom du Quartier de la Santé que je vais vous décrire dans un instant, vous l'avez souligné. Sylvain Villiard m'accompagne, Sylvain est directeur général associé du CHUM, et Mario Monette qui est directeur général, PDG du Technoparc Montréal.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1645 Bonsoir, Messieurs!

M. GUY GÉLINEAU :

1650 La Société du Quartier de la Santé existe depuis cinq ans maintenant. Elle a été créée au moment où on a décidé d'investir les sommes qu'on connaît dans le CHUM et elle a pour mission essentiellement – elle a été créée d'abord par la Chambre de commerce de Montréal, l'Université de Montréal et le CHUM – et elle a pour mission de promouvoir le développement autour du CHUM. En termes plus concrets, d'attirer des projets d'investissement privé, des entreprises qui seraient en lien avec les activités du CHUM, soit cliniques, la recherche ou autre, 1655 des activités également d'institution et, évidemment, du logement urbain aussi.

Notre Plan directeur, qui n'est pas l'objet aujourd'hui, est disponible sur le site Internet.

1660 La Société s'est dotée d'un plan et on a trois projets essentiellement qu'on mène de
1665 front. Un premier qui est de loger, dans ce que nous avons appelé le Quartier de la Santé, un
campus de santé publique qui regrouperait l'école de santé publique de l'Université de Montréal,
la Direction de santé publique de la santé à Montréal ainsi que les effectifs montréalais de
l'Institut de Santé publique pour un complexe d'à peu près 40 000 mètres carrés situé en face du
palais de justice. Et un autre complexe d'une dimension qui pourrait évoluer dans le temps,
d'environ 20 000 mètres carrés, dédié à des entreprises du secteur privé, auquel s'ajoute aussi
un axe où on développera également du logement, du résidentiel et des espaces de commerce.

1670 Le périmètre qui est visé par la société, qui est un organisme à but non lucratif composé
d'un conseil d'administration d'une dizaine de personnes présidé par Pierre-Marc Johnson, vise
le développement essentiellement du palais de justice jusqu'à Jacques-Cartier, du Vieux-Port
jusqu'à René-Lévesque, mais avec comme cible immédiate les espaces qui sont sur le côté de
l'autoroute, face à l'Hôtel de Ville entre la rue Saint-Laurent et essentiellement le CHUM, le
centre de recherche, d'où notre préoccupation de venir exprimer notre point de vue sur les
1675 hauteurs, les densités, puisque notre cible de développement, avant même qu'on recouvre
l'autoroute – ce n'est pas le propos de notre projet – le projet même qu'on développe sur les
abords de l'autoroute requiert une certaine flexibilité et on voulait vous manifester notre point de
vue quant aux hauteurs et densités qui sont éminemment importantes pour nous, compte tenu
des développements qu'on prévoit dans les quatre ou cinq prochaines années.

1680 Pour vous présenter l'objet même de ça, j'invite Mario Monette qui représente, comme je
le soulignais, Technoparc. Technoparc est notre bras, au fond, immobilier et financier. À défaut
de s'en doter d'un, on a choisi de faire une alliance avec Technoparc. Alors, c'est donc notre
bras immobilier. Puis évidemment, le CHUM nous accompagne dans cette démarche-là,
1685 puisqu'il y a un intérêt vital pour le CHUM, on développe à partir de ses activités.

Alors, je laisse la parole à Mario qui va vous présenter l'objet de notre représentation
spécifique, là, sur la consultation d'aujourd'hui.

1690 **M. MARIO MONETTE :**

Alors, merci. Merci de nous écouter en cette soirée. Il est un peu tard, on va essayer d'être bref et cibler par rapport aux objectifs qu'on a.

1695 Donc, bien entendu dans le contexte de la révision des hauteurs et densités, on a pu constater qu'un des terrains qu'on escomptait développer est touché par une réduction comparativement à la majorité des terrains à Montréal où la densité augmente et les hauteurs également.

1700 Donc, on a deux terrains qui sont à l'est et à l'ouest de l'Hôtel-de-Ville, de la rue de l'Hôtel-de-Ville au coin de Saint-Antoine, qui sont touchés par ce qu'on appelle les cônes de vision. Cônes de vision qui partent de la Place Vauquelin et puis qui partent aussi de la terrasse de l'Hôtel-de-Ville.

1705 Alors, ce qui a été prévu dans les révisions, la révision en cours des hauteurs pour ce secteur-là, c'est une réduction quand même importante, à 25 mètres, une densité 6 qu'on peut difficilement atteindre dans le domaine industriel ou si on veut des tours à bureaux, parce que comme on le disait tantôt, généralement on va travailler sur une base de 4,25 mètres, ça veut dire environ 14 pieds par étage, ce qui fait qu'on peut difficilement atteindre plus que 5 étages dans une hauteur de 25 mètres. Et puis, à ce moment-là, compte tenu du prix des terrains et du carré, aussi, des terrains qui sont visés, si on regarde notre Plan directeur, le long de Saint-Antoine, entre Saint-Antoine et l'autoroute Ville-Marie, à ce moment-là, il faut qu'on puisse avoir des hauteurs plus élevées pour nous permettre de rentabiliser cette opération-là.

1715 Donc, pour se situer par rapport à l'axe Saint-Antoine, le projet de l'axe Saint-Antoine est un projet vital pour dégager l'ensemble des retombées économiques associées à la réalisation du centre de recherche du CHUM et aussi de l'hôpital lui-même, le centre hospitalier du CHUM. Dans le contexte où on investit plus de 2 milliards et demi, ça serait bon d'aller chercher des retombées directes, tant en termes d'investissements directs, mais surtout en termes d'emplois.

1720

1725 Or, ce qu'on projette de faire c'est un projet qui, à terme, va générer environ 400 millions d'investissements directs en termes immobiliers et devrait générer la création d'emplois d'au moins 2 000 personnes, scientifiques, personnes de haut niveau avec des salaires très bien rémunérés. Donc, ça devient important, pour pouvoir attirer ce type d'entreprises-là qui sont très sollicitées, que ce soit au Brésil, en Chine ou ailleurs, de demeurer compétitif. Et l'enjeu immobilier à ce moment-là devient très important.

1730 Dans ce sens-là, de réduire à 25 mètres les hauteurs permises pour les terrains aux abords de l'avenue Hôtel-de-Ville, pour nous, ça n'apparaît pas réaliste du tout et ça suppose une problématique majeure d'ajustement qui ne permettra pas, pour une partie importante du projet, de pouvoir se réaliser sur une base rentable. Il faudra à ce moment-là trouver une façon de subventionner indirectement les futurs clients, mais il y a une difficulté là, importante.

1735 Et la problématique qu'on voulait soulever aujourd'hui, c'est le fait que quand – moi, j'ai pris une photo à partir de la Place Vauquelin pour montrer que la réalité du mont Royal, si on veut, tel qu'on le présente, en pensant qu'on a une vue superbe du mont Royal, il y a environ 20 degrés sur 180 qui sont visibles de l'Hôtel-de-Ville. Et je dirais, Hydro-Québec n'a pas été visée quand on a jugé que les cônes vision étaient importants pour pouvoir avoir une vue sur l'Hôtel-de-Ville.

1740 Alors, ce qu'on a fait, nous, dès le départ, quand on a conçu le Plan directeur, on a voulu tenir compte de ces éléments-là. On a conçu un projet qui, dans sa première forme, si on veut, prévoyait des hauteurs maximales de 36 mètres pour l'ensemble du projet de la rue Saint-Antoine. Alors, on est très heureux de voir qu'en face du palais de justice on puisse monter jusqu'à 80 mètres, parce que la réalité est que, effectivement, en face du palais de justice on est à 80 mètres. Maintenant, au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, est-ce qu'on peut prétendre avoir des hauteurs de cette ampleur-là, compte tenu des problématiques techniques que peuvent soulever soit le recouvrement ou encore, on peut avoir des immeubles-ponts qui traversent, un peu comme la Caisse de dépôt et de placement. À ce moment-là, on est peut-être plus dans des hauteurs de 50 mètres.

1745

1750

Alors donc, on est heureux de voir que d'un autre côté on permet la densification de certaines zones, mais de penser aller à 25 mètres pour une partie quand même importante de notre projet, ça, ça nous apparaît clairement insuffisant.

1755

Alors, on a dans notre projet initialement, comme je vous le disais tantôt, dans notre Plan directeur, on avait prévu dans une phase I, notre fameux pavillon de la santé, un bâtiment qui au minimum devait avoir 30 mètres. Donc, quand on a défini le Plan directeur, on savait qu'il y avait un enjeu autour des cônes de vision. L'arrondissement nous en avait fait état, la Ville également. Et nous, ce qu'on veut ou ce qu'on souhaiterait, dans le fond, c'est qu'on puisse maintenir à 40 mètres. Sachant que le terrain appartient à la Ville de Montréal, on se dit que toute façon, comme promoteur, on devra satisfaire les exigences de la Ville. Et si ça veut dire un ajustement à 35 ou 36 mètres pour s'assurer qu'on ne vise pas ou on ne touche pas la vision qu'on a présentement du mont Royal, à ce moment-là il n'y a pas de problème.

1760

1765

Je vais vous montrer tantôt les images qu'on a fait faire par ordinateur à partir de nos architectes. Et c'était un peu là-dessus qu'on s'était basé quand on a commencé à élaborer le Plan directeur. C'est que jusqu'à 40 mètres de hauteur, il n'y a aucun problème pour voir le mont Royal tel qu'on le voit présentement.

1770

Alors donc, si on reste à l'intérieur de ce paramètre-là, il ne devrait pas y avoir de difficulté parce qu'à ce moment-là, on ne voit pas moins que ce qu'on voit présentement. Et par ailleurs, le fait d'établir des zones à 80 mètres, elles soulèvent éventuellement des problématiques, parce qu'au niveau de la vision, on va voir que c'est des grosses masses.

1775

Alors, vous voyez ici, c'est la transposition. On a demandé à nos architectes de transposer les propositions qui étaient faites dans le cadre de la révision du cadre des hauteurs et densités du centre-ville. Alors, ce qu'on voit comme volumétrie, les gros volumes correspondent au fameux 80 mètres qu'on est prêt à définir. Ici, ce qu'on voit, là, c'est le bout du bâtiment d'Hydro-Québec. O.K.? Donc effectivement, le 80 mètres ne se trouve pas à couvrir la vue qu'on a ici – bien en fait, le couvre un petit peu, là, mais vous voyez l'impression que ça donne, générale.

1780

1785

C'est certain que même si on continue à voir le mont Royal qui est ici en vert et qui est là aussi en vert, on comprend qu'on n'a plus une aperçue réelle de ce que c'est le mont Royal. On peut s'imaginer qu'il y a du vert quelque part, mais de là à dire que les choix qu'on a faits en établissant la possibilité de bâtir 80 mètres en façade du palais de justice, bien, ça pose une difficulté qui est beaucoup plus importante que ce qu'on projette de faire.

1790

Ici, on a notre bâtiment à 30 mètres. Ici à côté, ce que vous voyez, c'est nos bâtiments à 36 mètres qu'on comptait développer. Or, dès le départ, au niveau du Plan directeur, on a voulu tenir compte de deux éléments. C'est-à-dire qu'on ne voulait pas être trop haut pour justement garder cette perspective-là vers le mont Royal, mais aussi garder le lien entre les deux quartiers que sont le centre-ville lui-même et le Vieux-Montréal. On ne voulait pas créer un mur qui séparerait, qui aurait le même effet finalement que l'autoroute à l'heure actuelle.

1795

Alors, on s'est dit : comment faire en sorte de faire un projet, disons, à visage humain qui permette l'intégration des deux milieux, des deux quadrilatères ou des deux quartiers. Et c'est ce qu'on a trouvé de mieux à concevoir.

1800

Donc, ce qu'on vous dit aujourd'hui c'est que, que ce soit à 30 mètres ou que ce soit à 40 mètres – ça, c'est à 40 mètres – disons que ce n'est pas ces bâtiments-là qui vont poser le plus de problématique dans l'imagerie populaire, quand on regarde l'incidence de nos bâtiments, qu'ils soient à 30 ou 40 mètres, c'est beaucoup plus les volumétries du 80 mètres qui éventuellement vont avoir une incidence sur la perception qu'on va avoir de notre vision sur le mont Royal.

1805

1810

Donc, en fait, ce qu'on veut vous demander, puis c'est un peu le sens de ce qu'on avait déposé, c'est-à-dire de limiter à 25 mètres, même si on met une densité de 6 pour faire du bâtiment de bureaux ou industriel, on ne pourra jamais faire 6 étages. On va être plus autour de 4 étages. Quand on a vu le 25 mètres, on s'est dit : voici, il y a une partie... le tiers de notre projet tombe, parce qu'on ne pourra pas le rentabiliser. On pourra difficilement faire plus que 4 étages si on compte les équipements au toit. Parce que là, on parle de laboratoires médicaux. Il y a souvent des équipements particuliers qui sont requis pour ce type d'opération-là. Et à ce

1815 moment-là, à 4 étages, un prix de terrain qui est parmi le plus élevé au Québec... écoutez, c'est peu réaliste de penser pouvoir développer ça. À 30 mètres, c'est comme le minimum. On bâtit ça, je veux dire, on n'a pratiquement pas de dossier d'affaire. Puis on se dit : à 36 mètres, on est dans la perspective de ce qu'on est déjà en train de concevoir avec des partenaires, puis à 40 mètres, on dit : finalement, on n'a pas d'impact sur le mont Royal.

1820 Donc, c'est un peu ce qu'on voulait vous dire. On ne dit pas que c'est arbitraire, le 25, mais j'imagine que quelqu'un à un moment donné a dit : on va mettre ça à 25, n'ayant pas fait les études détaillées qui permettent de voir l'incidence de ces choix-là sur la vision qu'on avait effectivement sur le mont Royal. Nous, ce qu'on souhaiterait, c'est qu'on ramène, pour cette partie de territoire là, la limite des hauteurs à 40 et que sachant que ce terrain-là, qui est visé, est un terrain qui appartient à la Ville de Montréal. On sait très bien que dans la discussion on va devoir s'ajuster pour satisfaire les exigences de la Ville, et à ce moment-là, on va peut-être finir à 36 mètres comme on avait prévu le faire à côté.

1830 Maintenant, sachant qu'on peut faire du 80 mètres, probablement que le projet d'à côté qui se limitait à 8 étages – on a eu une surprise. Je vais vous dire, nous, on a eu deux surprises. On s'est retrouvé d'un côté avec du 80 mètres qui ne nous apparaît pas réaliste dans l'optique de faire des bâtiments au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, parce que ça amène un certain risque. Puis d'un autre côté, on s'est vu réduire à 25 mètres. J'ai dit : coudon, 25 mètres à Montréal, centre-ville, sur des terrains qui sont parmi les plus chers avec une emprise au sol qui est très limitée, on parle de terrains de 20 000 pieds, là. Alors, on s'est dit : ça, ça va être très, très dur à développer. Donc, on ne saisissait pas trop le sens de la proposition. Alors, c'est pour ça qu'on est venu vous voir ce soir, pour vous dire : écoutez, peut-on jouer sur les deux éléments et puis faire l'ajustement nécessaire?

1840 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

 Merci beaucoup. Vous aviez tantôt un schéma qui montre trois phases. Par rapport à ça, là, ça, ça correspond...

1845 **M. MARIO MONETTE :**

Ici, c'est la phase I.

1850 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

I, II et III.

1855 **M. MARIO MONETTE :**

La II est au début au coin de Saint-Laurent, et la III est dans le milieu.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ah, O.K. D'accord.

1860

M. MARIO MONETTE :

1865 Et ça, c'est le côté ouest d'Hôtel-de-Ville. On a également l'équivalent. On ne vous l'a pas présenté, mais on a l'équivalent de l'autre côté, mais c'est la même problématique. Ce qui est attenant à Hôtel-de-Ville du côté est vit la même difficulté, c'est-à-dire on limite à 25. Et après ça, on parle de 85 mètres. C'est merveilleux, mais moi, je ne pense pas que c'est dans l'intérêt de la Ville d'avoir 85 mètres de développés juste à côté. En tout cas, il y a un jeu d'équilibre à faire dans tout ça, là.

1870 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Dans tout ça, d'accord. Jean-Claude?

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

1875

Si on en vient à la page 4, vous nous avez illustré des plans schématiques. Je vois deux comparaisons et je voudrais m'assurer que je les comprends bien. Du côté droit, on voit une zone à 25 mètres et l'autre à 80 mètres. Et ce que vous proposez, qui serait à gauche, si je comprends bien toujours.

1880

M. MARIO MONETTE :

1885

Non, non, ce n'est pas notre proposition. Nous, ce qu'on a mis là, c'est ce qui était la réalité avant qu'on propose des modifications. Ça fait qu'à gauche, c'est ce qui existe présentement, puis à droite c'est le nouveau cadre proposé.

1890

Alors, ce qui existait avant, c'était 60-45. Pour nous, ça répond très bien à la réalité. C'est sûr qu'à 45, on cache le mont Royal. Alors, on dit : ramenons-le à 40 et puis nous, comme promoteurs, je dirais, qui saisissons très bien le sens du développement de la Ville, qui travaillons de concert avec la Ville de Montréal, on va s'assurer de ne pas limiter les vues sur le mont Royal. Mais faisons-le de façon intelligente et non pas d'un point de vue purement arbitraire où on dit : c'est 25, comme ça aurait pu être 20 ou 30. Nous, on dit : on peut aller jusqu'à 39 dans le fond, sans problème. C'est la même vue qu'on a. Puis d'aller à 39 mètres, par exemple – mais on dit 40, dans les faits – ça a moins d'impact, selon nous, sur le bâti puis le cadre d'intégration entre le centre-ville et le Vieux-Montréal que de permettre du 80 mètres juste en face du palais de justice. Parce qu'on le voit, là. Moi, j'ai demandé à nos architectes, sur la base de données GPS, tout ça, de nous faire les volumétries en fonction du nouveau cadre, puis je trouvais que...

1895

1900

Regardez, ce qu'on propose c'est ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça, c'est votre point d'observation, il est sur la Place Vauquelin?

1905 **M. MARIO MONETTE :**

Là, c'est à partir de Vauquelin.

1910 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

O.K. On est comme au milieu de la Place Vauquelin, puis on regarde dans le cône.

1915 **M. MARIO MONETTE :**

Oui. C'est la vue directe. C'est ce que vous allez voir.

M. GUY GÉLINEAU :

40 mètres a un effet nul.

1920

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Dans le fameux cône.

1925 **M. GUY GÉLINEAU :**

On a la même vision à 40.

1930 **M. MARIO MONETTE :**

À 40 mètres, vous voyez, notre bâtiment à 40 mètres, il est comme ça, puis regardez à côté, vous avez vos bâtiments à 80 mètres. Qu'est-ce qui a le plus d'impact sur l'environnement? C'est beaucoup plus le 80. Donc, ce qu'on dit, juste en face du palais de justice, ça peut être à

1935

80, le palais de justice est encore plus haut que ça. Ici, il faudrait peut-être le ramener à 50. Comprenez-vous?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1940

Êtes-vous capable d'aller rechercher la photo de tout à l'heure?

M. MARIO MONETTE :

On peut tout faire, Madame. La photo étant laquelle?

1945

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

La photo avec Hydro-Québec.

M. MARIO MONETTE :

1950

O.K., O.K. Oui. J'ai bien fait d'aller prendre une photo. Une photo, des fois, là, ça nous donne une perspective tellement différente des choses, ça rend les choses...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1955

Donc, c'est le même point d'observation que sur votre simulation?

M. MARIO MONETTE :

1960

Oui. Ça a été pris avec mon téléphone cellulaire. Non, non, je vous le dis. J'ai dit : il faut que j'aille prendre une photo. Parce que pour moi...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1965 Ne donnez pas tous vos trucs, ce n'est pas nécessaire.

M. GUY GÉLINEAU :

1970 Mais la question c'est la même photo.

M. MARIO MONETTE :

1975 C'est la même photo, le même point. Et ce que vous voyez dans le fond, on voyait la ligne ici du bâtiment d'Hydro-Québec et les masses qui arrivent, cachent tout ça. On ne voit plus rien d'autre. On voit deux blocs. On a l'impression d'être à Shanghai.

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

1980 Il y a un détail sur lequel j'aimerais peut-être un petit peu... préciser.

M. MARIO MONETTE :

Oui, allez-y.

1985 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

1990 C'est certain que ce que vous nous montrez dans votre simulation avec une hauteur de 80 mètres, ça ne serait pas possible de se ramasser avec une telle masse, compte tenu de la densité d'occupation.

M. MARIO MONETTE :

1995 Bien, vous avez une densité 9, ça dépend comment... non, effectivement, ça peut être moindre, là. Mais ça voudrait dire... ce n'est peut-être pas le même bloc. Il serait peut-être plus restreint, mais il pourrait être aussi haut.

M. GUY GÉLINEAU :

2000 Mais l'objet de notre représentation c'est plus sur le cône de vision. À 80, la Ville se chargera des consultations, on travaillera avec la Ville, etc., il y a de la flexibilité, on voit que ça va être plus bas. Mais notre représentation c'est de « maintenez-le à 40 ». Donnez-nous la flexibilité de travailler pour amener des édifices qui n'ont aucun impact sur la vision, sur la vue sur le mont Royal.

2005 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça que vous avez besoin de clarifier.

2010 **M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :**

Mais votre simulation, par contre, avec le 40, vous dites que vous l'avez prise de la Place Vauquelin?

2015 **M. MARIO MONETTE :**

Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

2020 Avez-vous été tenté de faire une simulation en mouvement? À savoir un piéton, par exemple, avec l'œil qui généralement se situe à environ à 5 pi 6 du sol? Parce que là, dans votre simulation, on voit les toits du 40 mètres.

M. MARIO MONETTE :

2025 Ce que je peux vous montrer – ça, c'est la vue de l'autre côté de la rue sur un bâtiment de 36 mètres de haut qu'on se proposait de faire, de 8 étages. Alors, ça, c'est vraiment à dimension humaine. Si on situe cette volumétrie-là par rapport au cadre bâti environnant, compte tenu que Champ de Mars est plus élevé, que la rue suivante... tu sais, quand on arrive, on voit
2030 ça, c'est comme si on avait 5 étages devant nous. On a l'impression d'être en ville. On est dans une ville écologique. On est à Montréal, Copenhague, on est dans le cadre bâti de ce que peut-être on souhaite faire dans un monde idéal. Et ça, c'est un peu ce qu'on a voulu faire jusqu'à maintenant.

M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :

2035 Non, mais ma question était la suivante. Ce genre de simulation à hauteur d'œil sur la Place Vauquelin, qu'est-ce que ça donne comme résultat?

M. MARIO MONETTE :

2040 Bien, ce que je veux vous dire c'est qu'à la Place Vauquelin, on est deux étages plus hauts que là. Ça veut dire que là, on est juste en face du bâtiment, ça veut dire qu'on était au rez-de-chaussée. On est au niveau du stationnement. Si on va sur Vauquelin, on est plus élevé.
2045 Alors, Vauquelin on est deux étages plus hauts approximativement.

M. GUY GÉLINEAU :

2050 Le seul objet, avons-nous compris, le seul objet de la réglementation c'est de protéger
des cônes de vision vus de l'Hôtel-de-Ville. Là, il faut comprendre qu'on est plus haut. Et vus du
sol, bien, c'est sûr qu'on ne voit pas le mont Royal de nulle part, parce qu'il y a un édifice à
hauteur humaine. Mais le cône de vision, ce que l'on avait compris c'est qu'il n'était prévu que
pour une vue qui part de l'Hôtel-de-Ville. Donc, c'est le seul objet qu'on a regardé, là.

2055 **M. JEAN-CLAUDE BOISERT, commissaire :**

Très bien.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2060

Très bien. Ça va? Bien merci pour la démonstration. Merci beaucoup.

M. MARIO MONETTE :

2065

Bien, merci de nous avoir écoutés.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2070

Bonne soirée. Alors, ceci clôt la soirée. Nous allons vous revoir demain à 19 h, demain
soir à la même place. Merci beaucoup.

AJOURNEMENT

2075

Je soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

2080

Et, j'ai signé :

2085

YOLANDE TEASDALE, s.o.