

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

COMMISSION: M. BRUNO BERGERON, président
Mme ARIANE ÉMOND, commissaire
Mme NICOLE BOILY, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
PROJET IMMOBILIER – LES ATELIERS CASTELNAU**

PARTIE II

VOLUME 1

Séance tenue le 18 mars 2014, 19 h
À l'église orthodoxe Saint-Nicholas d'Antioche,
Au 80, rue De Castelnau Est
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 18 MARS 2014

MOT DU PRÉSIDENT 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

M. Richard Lavoie 3
M. Philip Portelance 11
M. Mojtaba Samimi 16
M. Denis Sirois - CDEC CENTRE-NORD 24
M. Camil Gaston Breton 42
Mme Nicole Gendron 48
M. Richard Hylands 61

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance de consultation sur le projet des Ateliers Castelnau, un complexe immobilier résidentiel proposé par les firmes DevMcGill et Thibault Messier Savard en bordure de la rue Castelnau Ouest à proximité ici de la salle où nous nous réunissons. Des représentants du promoteur et de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension sont aussi présents et sont venus assister à cette soirée.

10

Je me nomme Bruno Bergeron, je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Je présiderai cette commission. Je suis accompagné de deux commissaires d'expérience, madame Nicole Boily à ma droite, ainsi que madame Ariane Émond à ma gauche.

15

Nous sommes appuyés dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle qui est ici à mon extrême droite, qui est le secrétaire de la commission. À la table d'accueil, à l'arrière de la salle, vous trouverez madame Christelle Lollier-Théberge et monsieur José Fernandez Diaz. C'est madame Brunelle-Amélie Bourque qui s'occupe de la logistique.

20

La première partie de la consultation publique qui en était une d'information a eu lieu le 17 février dernier et plus d'une centaine de personnes ont assisté à cette soirée. La deuxième partie de la consultation publique débute ce soir. Comme vous le savez, elle vise à vous permettre d'exprimer votre opinion sur le projet qui est devant nous, à émettre vos commentaires et à faire part de vos analyses. Un total de vingt-deux personnes ou d'organismes ont demandé à se faire entendre. Nous aurons donc trois soirées d'audition des opinions. Donc ce soir, jeudi soir prochain le 20 mars et lundi soir de la semaine prochaine, le 24 mars, toujours dans cette salle. J'ajoute que la commission a également reçu quatre mémoires sans présentation orale.

25

30

La commission souhaite remercier les citoyens qui se sont exprimés. Nous sommes très satisfaits du nombre de mémoires que nous avons reçus et de la qualité de ces mémoires. Les

35 commissaires ont pris entièrement connaissance de ces mémoires. Donc on demande aux
présentateurs généralement d'être assez disons succincts dans leur présentation puisqu'on n'a
pas à répéter entièrement ce qui est écrit dans vos mémoires, pour laisser aux commissaires le
soin de vous poser des questions pour avoir certains éclaircissements. À cet effet, nous avons
déjà fait une analyse pointue de chacun des mémoires.

40 La séance se déroulera de la façon suivante. Donc j'appellerai tour à tour les personnes
qui ont fait part à l'avance de leur intention de présenter leur point de vue sur le projet. Pour
chacune des présentations, les intervenants disposeront de vingt minutes pour exposer ou
résumer leur opinion. Comme à l'habitude, les séances d'audition des opinions seront
enregistrées et les transcriptions écrites de tout ce qui est dit seront également disponibles sur le
site internet de l'Office quelques jours après chacune des séances. C'est monsieur Jérémie
Gagnon qui s'occupe de la sonorisation et c'est madame Louise Philibert qui est notre
45 sténographe, - qui est cachée derrière la colonne. J'ajoute que les mémoires présentés seront
également disponibles sur le site internet de la commission au terme des trois soirées d'audition
des opinions.

50 À la fin de la troisième séance, ou même chaque soir, selon le cas, je pourrai inviter les
représentants du promoteur ou de l'arrondissement à utiliser, s'ils le jugent à propos, leur droit de
rectification à l'égard des mémoires présentés et ils pourront également le faire par écrit. Je
rappelle que ce droit est limité. Il donne strictement la possibilité de rectifier des faits ou des
informations jugés erronés mais sans engager de débat de quelque nature que ce soit avec les
positions exprimées.

55 Notre mandat, je le rappelle, porte sur un projet de règlement qui permettrait la réalisation
de l'ensemble résidentiel les Ateliers Castelnau. Nous devons formuler des recommandations sur
ce dossier au conseil municipal et nous le ferons à partir des enjeux que vous allez soulever, des

60 préoccupations que vous allez exprimer, des recommandations que vous allez aussi formuler et aussi à partir de l'analyse que les commissaires en feront.

La parole est maintenant à vous. Donc j'inviterais sans plus tarder monsieur Richard Lavoie et madame Calderon à se présenter pour nous présenter leur premier mémoire. Bonsoir, Monsieur!

65 **M. RICHARD LAVOIE :**

Bonsoir, Monsieur le commissaire! Merci de me donner la chance d'exprimer notre opinion. En fait, c'est moi-même, monsieur Lavoie, qui représentera mon épouse, madame Garcia Calderon et moi-même.

70 Alors vous avez déjà le document entre les mains. Je vais peut-être pas relire mot pour mot le document mais je vais quand même couvrir son ensemble. Écoutez, il y a plusieurs enjeux autour du projet. Nous, on s'est concentré sur deux enjeux en particulier. Je suis convaincu que les divers intervenants traiteront des autres préoccupations par rapport au projet.

75 Alors sans plus tarder, écoutez, les deux enjeux que nous, nous aimerions souligner ce soir, concernent la hauteur des édifices du projet ainsi que l'aménagement du transport dans le quartier autour du projet et l'aménagement du transport est un enjeu qui est peut-être un peu plus large que le strict projet immobilier dont nous parlons ce soir.

80 Alors concernant la hauteur des édifices, nous avons assisté à la séance d'information du, je crois – d'accord, merci – et on nous a renseignés qu'il y avait certaines dérogations qui étaient demandées pour pouvoir faire en sorte de concrétiser ce projet-là. Notamment concernant la hauteur des édifices, je suis venu poser la question : « Quelle était la hauteur maximale autorisée par la réglementation? » On m'a répondu vingt mètres. Et on sait que la hauteur maximale demandée par les promoteurs du projet est de vingt-deux mètres.

85

90 Or, cette hauteur, manifestement, n'est pas conforme à la hauteur maximale de
vingt mètres qui est autorisée par les règlements et mis à part l'édifice existant des ateliers, parce
qu'il y a quand même une espèce d'annexe d'atelier, un édifice patrimonial dans tout ça mais dont
la hauteur est en fait sous les vingt mètres alors ça ne pose pas problème, mais mis à part cet
édifice-là, il n'y a absolument rien de construit pour l'instant. Alors je cherche honnêtement, très
honnêtement, quel serait le fondement pour déroger à une réglementation qui est là pour qu'on
l'applique, quel est le fondement pour des édifices qui ne sont même pas construits actuellement,
95 pourquoi on viendrait dépasser la hauteur maximale permise. Alors première interrogation, je
pense qu'il est quand même important de s'y attarder.

100 Écoutez, lors de la présentation, je crois que c'était l'urbaniste qui avait dit que la hauteur
du projet qui est proposé est en continuité avec la hauteur de la première phase du projet qui est
actuellement construite, le 7400 boulevard Saint-Laurent. Or, on peut le constater de visu que ce
n'est pas le cas. On n'a pas été correctement informé parce que la hauteur actuellement, en tout
cas de l'annexe qui donne directement sur de Castelneau, c'est de cinq étages plus des
mezzanines, mais c'est définitivement de cinq étages, on peut le constater visuellement. Alors
pourquoi on demande une hauteur de six étages plus mezzanine? Ce n'est forcément pas en
105 continuité avec la première phase du projet, l'édifice sur de Castelneau étant celui qui sera
directement adjacent aux nouveaux édifices proposés. D'accord?

D'ailleurs, j'aimerais souligner, parce qu'on a fait des petites recherches, on a remarqué
qu'il y avait déjà eu une consultation quant à la phase du 7400 Saint-Laurent, puis ces inquiétudes
110 avaient déjà été soulevées. J'ai mis un extrait dans mon mémoire. Bon, je ne vais pas tout lire
mais je vous donne la phrase ici :

« En outre, la hauteur de six étages est questionnée en raison de son manque
d'homogénéité avec le reste des immeubles. Ainsi, il demande d'abaisser le bâtiment à
cinq étages et d'instaurer cette norme pour les développements à venir. »

115 Alors vous voyez, c'est des préoccupations qui ne sont pas nouvelles. Les édifices, la
hauteur des édifices nous apparaît excessive, surtout lorsque vous regardez la hauteur des
édifices dans le quartier ici, Villeray, il y a très peu d'immeubles qui dépassent trois étages. En fait,

120 la plupart sont des duplex ou des triplex. Alors ce qu'on vient faire ici, c'est qu'on veut mettre un édifice qui a six étages plus une mezzanine, ce qui donne dans les faits sept. Peut-être que la réglementation dit six mais dans les faits, physiquement, c'est quand même sept étages qui ne semblent pas beaucoup cadrer avec la trame urbaine qu'on observe dans le quartier qui sont en forte majorité des édifices de deux et trois étages. D'accord?

125 On reconnaît évidemment la justification de densifier le quartier. On n'est pas en désaccord avec ça. En fait, c'est important, surtout autour des stations de métro. La densification est quand même un objectif qui nous apparaît louable, mais encore faut-il densifier avec une certaine acceptabilité sociale, ne pas créer des espèces de monstres urbains qui ne cadrent pas dans la trame qui existe. Il faut quand même avoir une certaine harmonie avec ce qui existe dans
130 les environs. On n'est pas au centre-ville ni dans le Vieux-Montréal ici.

Bon, troisième point. Dans le cadre du projet du 7400 Saint-Laurent, bon, je vous ai parlé de la consultation publique, puisqu'on peut constater que l'annexe qui est sur de Castelnau n'a que cinq étages plus la mezzanine, la conclusion logique que nous en avons tirée est qu'on avait
135 tenu compte des préoccupations lors de la consultation. Alors on s'attendrait au même traitement dans ce cas-ci. D'accord?

Il est prévu que l'édifice du Groupe Transcontinental situé sur la rue de Castelnau Ouest, qui est un édifice, une ancienne, je crois, imprimerie, qui a actuellement deux étages – je ne parle
140 pas des ateliers, je parle plutôt de l'édifice qui est un peu plus à l'ouest sur de Castelnau, qui a deux étages – on veut démolir cet édifice et on le remplacerait par un édifice qui comporterait jusqu'à sept étages, c'est-à-dire six étages plus mezzanine.

Alors c'est quand même une augmentation drastique de hauteur et il va y avoir une perte
145 d'ensoleillement importante pour les résidents des immeubles adjacents, notamment ceux qui sont situés sur la rue Gary-Carter – je crois qu'on appelle ça les Jardins Jarry – il y a quand même grosso modo probablement quelques centaines d'unités là-dedans, donc probablement quelques centaines de résidents aussi. Je pense qu'on n'a pas besoin – je n'ai pas besoin de vous convaincre qu'au Québec, avec la saison hivernale, l'ensoleillement, surtout l'hiver, c'est quand

150 même un enjeu crucial. Je vous dirais même que c'est presque un enjeu du moins de santé
mentale sinon de santé publique, l'ensoleillement en hiver. Alors ça contribue de façon
significative à la qualité de vie des résidents et dans ce cas-ci, on remplace un immeuble qui
comporte deux étages par un immeuble qui va jusqu'à sept étages. Alors on peut présumer que
ces résidents-là vont subir un projet quand même important quant à la perte d'ensoleillement.

155 Je sais qu'il y avait eu quelques études qui avaient été faites. Il y a une firme d'ingénieurs
qui a fait une étude – il faut quand même le reconnaître, c'est une étude qui n'est pas
indépendante, il y a un lien financier entre ce fournisseur et le promoteur – on nous dit oui, il reste
de l'ensoleillement mais du point de vue qualitatif, il y a une perte d'heures d'ensoleillement très
160 importante pour les résidents des Jardins Jarry directement adjacents. Et ça, je pense que c'est
important d'en tenir compte lorsqu'on parle de la hauteur. Si on peut du moins minimiser ce
préjudice, on sait qu'il va y avoir un immeuble à la fin mais au moins essayer de trouver un certain
équilibre entre le besoin légitime de ces résidents-là de quand même profiter d'un certain
ensoleillement. D'accord?

165 Alors concernant la hauteur, pour conclure avec la hauteur, ce qui nous apparaît, c'est
qu'il y a quand même – on n'est pas certain que l'acceptabilité sociale par rapport à la hauteur est
quand même satisfaite ici, puisque non seulement la hauteur maximale qu'on demande n'est pas
conforme au règlement, on sait que c'est vingt mètres alors qu'on demande jusqu'à vingt-deux
170 mètres, mais encore, cette hauteur n'est pas en continuité avec celle de l'édifice directement
adjacent sur de Castelneau. Et cette hauteur va quand même causer un préjudice important aux
résidents des immeubles adjacents. D'accord? Alors ça conclut concernant la portion hauteur.

Maintenant, concernant les transports, j'ai pu prendre connaissance des procès-verbaux.
175 D'ailleurs, je ne sais pas si c'est à vous que je dois dire mes remerciements, mais il y a ample
documentation à consulter, puis moi j'en étais très content lorsque j'ai pu faire les recherches,
c'est quand même bien que les citoyens puissent consulter facilement la documentation.

Ce que j'ai pu constater en lisant cette documentation, mon épouse et moi on regardait ça
180 et on voit qu'il y a environ un apport supplémentaire de 600 logements sur l'axe de Castelneau

Ouest à part de Saint-Laurent jusqu'à Mile-End. Il y a plusieurs projets dont celui-ci qui est un gros projet qui amène environ 600 logements supplémentaires. Et on sait qu'il y a aussi des projets à vocation plus économique qui vont amener environ 2 600 emplois supplémentaires directement dans ce secteur.

185

Cependant, on sait que ce secteur-là pour l'instant est plutôt cloisonné. On sait que l'arrondissement a des plans pour décroisonner, ouvrir la rue de Castelnau jusqu'au métro Parc, mais actuellement, ce secteur-ci, c'est facile d'y entrer, c'est un peu plus compliqué d'en sortir, surtout en automobile et ça amène quand même un bon – si vous faites une moyenne un peu brute comme ça, deux personnes par logement, plus les 2 600 emplois supplémentaires – ça vous amène environ presque 4 000 personnes de trafic supplémentaire dans un secteur qui est relativement restreint en termes de surface et relativement cloisonné.

190

Moi je pense que, en tout cas ce qu'on voit, c'est qu'il y a quand même besoin d'être proactif. Ce n'est pas tout de construire un gros projet mais il faut quand même s'assurer d'une certaine fluidité des transports autour de ce gros projet-là. Alors premièrement, ce qu'on voit, c'est que le projet des Ateliers Castelnau ainsi que l'ensemble des autres projets vont augmenter la circulation du trafic automobile mais aussi la circulation du trafic piétonnier puisqu'un gros avantage de ce secteur est la proximité du métro de Castelnau, c'est très pratique pour les travailleurs.

195

200

Alors il est impératif selon nous d'aménager la signalisation du secteur pour sécuriser le trafic piétonnier. Par exemple, la circulation sur la rue de Castelnau Ouest entre Waverly et Mile-End, il n'y a pas d'arrêt obligatoire et les voitures circulent vite. Il y a un certain trafic de transition. C'est que normalement pour les voitures qui prennent la rue Saint-Laurent Sud et qui vont bifurquer vers Clark pour continuer au sud, il y a beaucoup de voitures qui continuent directement sur de Castelnau Ouest pour aller prendre Jean-Talon et ce n'est pas un trafic local, c'est un trafic de transition, mais c'est des véhicules qui passent essentiellement assez rapidement pour la plupart.

205

210

215 Bon, ça ne posait pas un problème énorme lorsque c'était un quartier à vocation d'industrie légère mais là, il y a reconversion de ce quartier-là dans un quartier où il y a une mixité résidentielle et commerciale à vocation économique, il va y avoir beaucoup de trafic piétonnier, il va y avoir des jeunes familles, il va y avoir des personnes âgées, à mobilité réduite et il faut quand même que ces personnes-là puissent circuler de façon sécuritaire, ce qui implique de peut-être revoir la signalisation, notamment l'installation d'arrêt obligatoire. En gros, il faut ralentir le trafic sur la rue de Castelnau Ouest, ça nous apparaît impératif.

220 Deuxièmement, l'intersection entre Saint-Laurent et de Castelnau Ouest, c'est une espèce d'intersection de la mort, pour m'exprimer ainsi, c'est une configuration je dirais peu rationnelle, quasiment byzantine comme configuration. Je veux dire, c'est un axe qui est difficile parce que Saint-Laurent au sud ne peut pas accommoder les deux voies dans les deux sens, alors on a fait bifurquer ça sur Clark puis on a essayé d'arranger la signalisation pour pouvoir traverser l'intersection à pied tout en essayant de gêner le moins possible le trafic automobile.

225 On sait tous que Saint-Laurent, c'est un axe routier vital pour la métropole, d'accord. Sauf qu'il y a quand même un risque parce que si on fait un apport de 4 000 individus supplémentaires dans ce secteur-là, bien ces gens-là vont commencer à circuler à pied, les familles, les résidents, les travailleurs le matin le midi, le soir, ils doivent pouvoir circuler de façon sécuritaire. Et mon épouse et moi-même empruntant ce secteur-là puisqu'on y habite, on constate qu'il y a quand même des lacunes importantes et, bon, certes, un projet immobilier mais ça implique un aménagement de l'ensemble du quartier parce qu'il faut préserver la fluidité du trafic mais il faut quand même considérer que les résidents ont un droit légitime de circuler en sécurité dans leur quartier.

230
235
240 Et si je regarde cette intersection, c'est définitivement problématique. Moi-même qui est un – je pourrais dire un jeune homme en santé et relativement vigoureux, j'arrive à peine à traverser avant que la signalisation tourne au rouge. Je me mets dans la peau d'une personne à mobilité réduite, je me mets dans la peau d'une personne âgée qui circule un peu plus lentement ou d'une famille avec des enfants en bas âge, je me dis mon Dieu, ces gens-là vont devoir carrément terminer en courant l'intersection. C'est dangereux définitivement. Puis on veut attirer

les familles à Montréal, on veut y garder les gens mais ça implique aussi d'aménager les endroits de façon rationnelle. Et cette intersection-là est particulièrement problématique, je vous dirais.

245 Alors voilà. Je pense que j'ai respecté le temps qui m'était accordé. Si vous avez des questions, j'y répondrai avec plaisir.

LE PRÉSIDENT :

250 Merci beaucoup, Monsieur. Vous nous dites être résident du secteur. Est-ce que vous avez déjà formulé, par exemple, des requêtes à l'arrondissement concernant justement la problématique de circulation sur de Castelneau, principalement pour les piétons, et quels en ont été les résultats?

255 **M. RICHARD LAVOIE :**

 J'ai contacté le responsable au poste de quartier, le responsable de la circulation routière et je lui ai fait part de mes inquiétudes. Puis la personne a été très courtoise, il n'y a aucun problème de ce côté-ci. Ce qu'on m'a dit, c'est qu'il allait y avoir une revue, un examen
260 d'ensemble de la circulation dans ce quartier-là. On sait qu'il y a des projets de décroisonner, ça en fait partie, mais que, bon, essentiellement, c'était un dossier qui serait analysé sous peu. Alors c'est ce qu'on m'a dit.

 Moi je présume de la bonne foi des gens mais il n'y a pas vraiment eu de geste, il n'y a
265 pas eu de suite concrète, je vous dirais. Mais j'ai quand même contacté le responsable de la circulation, puis je pense que c'est la personne qui est en charge de régler, d'aménager ce genre de truc.

 C'est sûr que je pense que ça se fait – bon, il y a la Sécurité publique, d'une part, mais il y
270 a l'arrondissement, d'autre part qui, si je ne m'abuse, a la responsabilité ultime de cet aménagement.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

275 Est-ce que vous avez des recommandations particulières? Vous avez mentionné entre autres choses de la signalisation, des arrêts, particulièrement pour le côté ouest.

M. RICHARD LAVOIE :

280 Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

285 Mais par rapport au côté est vers de Castelneau, Saint-Laurent et tout ça, est-ce qu'il y a des aspects particuliers ou des recommandations que vous souhaiteriez mettre de l'avant?

M. RICHARD LAVOIE :

290 Oui. C'est une très bonne question. Premièrement, augmenter le temps accordé aux piétons pour traverser – ça ne serait pas un luxe – je vous dirais, d'une bonne dizaine de secondes, ça aiderait pour les gens au lieu de finir l'intersection en courant, surtout actuellement, il y a de la glace, ça ne serait pas un luxe.

295 Deuxièmement, écoutez, moi je ne suis pas un expert en circulation routière. Je constate avec mon gros bon sens de citoyen qu'il y a un problème à cette intersection. Il y a même eu un décès l'an dernier. Je veux dire, c'est une intersection qui est à problème. Il y a souvent des autos-patrouilles qui montent la garde mais, bon, on comprend que les polices sont appelées un peu partout. Mais il y aurait – je vous dirais augmenter le temps pour traverser l'intersection serait une recommandation peut-être facile à mettre en œuvre à court terme, sinon il y aurait besoin de
300 revoir carrément la configuration de cet endroit-là qui n'est pas très rationnelle – c'est notre avis personnel – mais ça ne nous paraît pas très rationnel comme configuration.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

305 Ça va.

LE PRÉSIDENT :

310 Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

M. RICHARD LAVOIE :

 Je vous en prie.

315 **LE PRÉSIDENT :**

 Bonne soirée. Merci encore de la présentation de votre mémoire.

M. RICHARD LAVOIE :

320 Merci.

LE PRÉSIDENT :

325 J'appelle maintenant monsieur Philip Portelance qui représentera monsieur Serge Portelance. Bonsoir, Monsieur!

M. PHILIP PORTELANCE :

330 Bonsoir! Merci de me recevoir. Effectivement, je représente mon père ce soir. Donc j'ai peut-être moins de connaissance sur le sujet puisque c'est lui qui a effectivement assisté à la consultation du 17 février 2014, mais par contre, il m'en a parlé un peu, puis justement, soulever les mêmes arguments que le monsieur d'avant.

335 Dans le fond, nous, c'est surtout plus le quadrilatère de Castelneau, Mile-End, Gary-Carter – qui est anciennement Faillon Ouest – et le boulevard Saint-Laurent qui nous importe, puisque nous sommes résidents des condos du Jardin du Parc Jarry. Puis en fait, nous aussi, on est contre justement la dérogation du règlement de zonage sur le nouveau projet.

340 Donc les raisons, même chose un peu. C'est que la hauteur déjà est limitée à vingt mètres tandis que tout le monde cherche à avoir le vingt-deux mètres dans ce projet. Mon père m'avait dit que le projet avait mentionné – mais il y avait déjà des édifices de plusieurs étages – dont l'ancien centre des sourds-muets, puis aussi l'édifice à côté de Mile-End, qui est maintenant fermé, à côté de la voie ferrée. Par contre, ces édifices ont été construits avant ce règlement de zonage, donc ce n'est pas vraiment un argument valide pour dire que parce qu'un est plus gros, qu'on peut le
345 faire.

Sinon aussi, je dirais quelque chose qui est quand même important à mentionner, c'est que si on donne une dérogation de zonage à un entrepreneur, qu'est-ce qui va dire qu'autour, il n'y aura pas d'autres entrepreneurs qui vont décider : « Bien moi aussi je vais pouvoir le faire, puisque celui-ci a eu le droit ». Puis ça va être quoi notre argument pour dire non puisqu'eux ont déjà un précédent.
350

Sinon aussi, justement on avait mentionné l'ensoleillement qui est quand même effectivement un facteur assez important. Puis vu aussi la proximité du nouveau projet qui, quand même est supposé être par rapport à la limite qu'il y a maintenant entre les condos du Jardin du Parc Jarry et du nouveau projet, fait que justement, il n'y aurait pas beaucoup d'heures de d'ensoleillement surtout en matinée, puis ça, ça serait quelque chose d'assez décevant pour les gens qui surtout vivent plus en arrière, qui auraient beaucoup moins de soleil. C'est à peu près tout pour ça. Puis justement, en plus qu'on parle de six étages en plus de possiblement une mezzanine, ça fait beaucoup plus que la réglementation permise.
355
360

Sinon aussi, ça revient un peu à la même chose, à la circulation. Donc on sait que c'est un coin qui, surtout lors d'événements spéciaux, il y a déjà assez de problématiques pour tout ce qui est du stationnement des gens du secteur, il y a le secteur 88 pour ceux qui peuvent se le

365 permettre pour le stationnement, mais sinon justement comme quand il y a la Coupe Rogers, la
rue est assez engorgée, puis en plus le parc en avant est engorgé de voitures. Puis on sait que
depuis les dernières années, ces événements deviennent de plus en plus fréquents au Stade
Uniprix notamment.

370 Donc l'ajout justement de ces – c'est marqué justement – 369 unités et à peu près 2 400
travailleurs ferait que ce serait encore plus engorgé comme secteur. Puis justement, l'Office de
consultation publique de Montréal, d'après le journal *Métro* dans l'édition du 25 février 2014 se
sont donné des défis, puis dans certains de ces défis, c'était justement d'avoir une meilleure
375 harmonie démographique. Donc dans le fond, on dit que les jeunes familles quittent la ville puis si
on veut des places qui soient plus favorables aux jeunes familles justement, on parlait si la
circulation est très engorgée, promener des enfants, ce n'est pas l'idéal, la distance au parc, etc.
ou simplement les espaces verts, puis d'être tout engorgé, ce n'est pas vraiment favorable pour
des jeunes familles. Donc c'est normal qu'eux préfèrent la banlieue où tout est à proximité et tout.

380 Sinon aussi, on peut voir justement le déblocage de la rue de Castelneau à Ogilvy qui
serait justement au-dessus de la voie ferrée. C'est vrai que – parce que ça a été mentionné qu'il y
a plusieurs gens qui ont demandé une traverse mais cette traverse est principalement demandée
comme une traverse de piétons ou de vélos, comme il y a plus loin un peu près de la rue Jarry,
puis dans le fond, on peut voir aussi que ça n'améliorerait en rien les problèmes de circulation qu'il
385 y aurait parce que ça ne ferait qu'encore plus engorger la circulation.

Puis aussi, on peut se dire que le projet a un peu du culot d'une certaine manière,
puisque'ils n'ont même pas fini leurs études sur la circulation dans le secteur, puis eux, ils voient
déjà leur projet comme acceptable. Donc ça, c'est justement une des raisons aussi pourquoi on
390 est contre.

Puis on peut aussi se dire que l'ajout de pont entre Montréal, Rive-Nord, Rive-Sud, ça
n'aide pas, il y a tout le temps du trafic. Donc pourquoi juste simplement de rajouter une traverse
ferait qu'il y aurait moins de trafic. Donc c'est ça. L'importance surtout qu'il faut se rappeler, c'est
395 de se conformer au règlement de zonage, puis s'il y a un règlement, il n'a pas été mis là pour rien.

400 Puis sinon, ici on insiste que l'Office de consultation publique de Montréal se tienne à ces défis justement qu'il y ait plus d'harmonisation dans la démographie pour garder les jeunes familles dans le secteur parce qu'il en va justement de la qualité de vie des résidents du secteur concerné. C'est à peu près tout ce que j'ai à dire justement pour moi et mon père.

LE PRÉSIDENT :

405 Merci beaucoup.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

410 Écoutez, c'est juste une précision mais je pense que je connais la réponse mais je voulais m'assurer. Pour ce qui est de l'ouverture de de Castelnau vers Ogilvy...

M. PHILIP PORTELANCE :

Oui.

415 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

... est-ce que vous êtes favorable ou défavorable, même à un passage piétonnier ou vélo? Ou si vous préférez que ça reste comme c'est comme ça. On comprend que vous ne voulez pas de voitures mais...

420 **M. PHILIP PORTELANCE :**

425 Oui, bien c'est ça. Moi, en fait, je suis quand même un utilisateur assez fréquent du train, donc c'est sûr, moi personnellement, j'aimerais ça. Je dois avouer que je ne sais pas trop la position de mon père là-dessus mais je pense que ça serait la même, dans le même cas, favorable. Mais justement, ça ne serait pas pour les voitures en fait, juste pour les piétons.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

430 Parfait.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

435 Une petite question sur la question du stationnement qui semble être une préoccupation importante.

M. PHILIP PORTELANCE :

440 Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

445 Est-ce que vous avez des solutions, des recommandations à faire par rapport à cette question du stationnement?

M. PHILIP PORTELANCE :

450 Bien, c'est sûr qu'en fait, naturellement, de rajouter – de passer la dérogation et de rajouter un étage, ça fait qu'il y a plus de gens qui vont vivre là, donc plus de gens qui vont stationner. Donc en même temps, de se conformer à la réglementation va restreindre le nombre de gens qui vont y vivre. Donc il y aurait déjà moins de gens pour se stationner. Sinon, j'ai pas vraiment de...

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

455 D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

460 Merci beaucoup, Monsieur.

M. PHILIP PORTELANCE :

465 De rien. Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

470 J'appelle monsieur Mojtaba Samimi, s'il vous plaît.

M. MOJTABA SAMIMI :

475 Bonsoir.

LE PRÉSIDENT :

480 Bonsoir, Monsieur.

M. MOJTABA SAMIMI :

485 Bonsoir. Thank you very much for accepting my memory. If you remember, I was in the last session ... I was a bit worried about some areas in the project. I had also some concerns regarding the proposed facades.

490 Slide: 1

 I spent one or two days analyzing the project using the computer program which I developed since/during ten years. I've prepared some slides; I will go through them and I will

495

ask you to look at them later on because there's not enough time to go through them in detail.

Slide 2:

500

In cities with extreme temperature conditions in many cases, extreme high and low temperature conditions are sunny.

505

Slide 3:

510

And if you look at the patterns of air temperature in clear sky and overcast sky, you can see that on the bottom we have in January and February, we have -20, around -20 degrees (°C) in Montreal. And when it's overcast sky and it's snowing or something like that, the temperature is -5 or close to zero.

515

Slide 4:

520

And this slide shows a comparison between the city of Berlin and Montreal and the availability of solar radiation in different directions and inclinations. As you can see, the potential for active strategies like using PVs and solar thermal collectors is much higher than Berlin in Germany of course.

525

Slide 5:

530

And these two plots show the amount of hourly direct beam radiation in different months. As you can see in winter you have many times, for example in December ... you can see you have many times with high amount of solar radiation comparing to Berlin.

535

Slide 6:

540

This plot also shows the temperature. It shows that, you know, because of the sun you have a colder climate here.

Slide 7:

545 And besides active strategies which it's a fashion of time, potentials and importance of
integrated designs based on positive and negative effects of the sun in Montreal is also
550 significantly high. Not only the buildings but in terms of urban design and urban planning it's
really important to consider these two things together : indoor spaces beside outdoor areas. It's
555 a complicated task to be done during the (design) process but in my opinion, this kind of
information should be applied in the very first steps of design and at the moment I think it's too
late for this project. But I hope that for the next projects enough time would be provided for the
560 designers and architects to consider these kinds of aspects. Because I am an architect too;
and I know how much the process of design is limited and how many different things should be
considered in a design. Well, we have good architects in Montreal, in particular the office; I am
565 interested really in what they are doing.

Slide 8:

570 And about the project we have elevation and plan, and the old building here. And here
are some trees - we will come back to these trees.

Slide 9:

575 I made some analysis to project solar radiation into the buildings; but I don't have an
access to the very exact and precise designated façade but I've just considered the
580 potentials in different areas, and as you can see some of the units like this one, like this one,
you know we have a corridor here. You know, probably we can produce better lighting for the
units rather than these areas. And also these units produce a lot of problems for these
585 courtyards as you can see because of the orientation. And there are also some units like this

590 one, and I think probably this one. But this one is very critical which has a bad situation; I am
interested to see the plans.

Slide 10:

595 And this analysis shows the passive potentials of each unit. As you can see we have
good units here and bad units which have no good radiation.

Slide 11:

600 And this diagram illustrates undesirable and desirable areas in relation to having good
and bad effects from the sun. And here is the area I was worried about.

Slides 12-13:

605 And also this area which I named it as zone 1: this analysis shows the negative effects of
this building on this particular façade and it means that the energy demands of this
610 building (the old building) will completely be affected by this layout.

Slides 14-15:

615 And also this area which I named it as Zone 2: and ... I don't have enough time to go
through all the documents but it seems that it's a critical entry area and this area is like green
space but here you can see the analysis, it's almost undesirable during the whole cycle of the
620 year.

Slide 16:

625 And the analysis in summer also shows that these areas are not in very good condition;
but their conditions are slightly better in winter, the performance.

Slide 17:

630 And this is the radiation model in which you can see the amount of radiation received in

summer is high and so it's most likely uncomfortable.

635

Slide 18:

And in cold times you can see that the shadings are too much here. And it's most likely undesirable, unhealthy and probably unsafe.

640

Slide 19:

I think that solar-climatic studies during architectural and urban design process can improve many aspects in terms of energy, daylight, health, comfort and safety, for a long period of time, and most of these architectural rearrangement and improvement do not necessarily increase the construction costs.

645

650

Slide 20:

I have some recommendations which you have already read in the memory in detail but just to mention it here again: it's to reducing the overshadowing for many reasons; for reducing overheating in summer; and improving indoor air qualities, I am just always thinking about a ventilation corridor on top of the access corridors which can basically be opened to the units to prepare or to produce cross ventilation for each unit;

655

660

Designing different facades in different orientations based on their characteristics and their needs;

665

And consideration of general solar-climatic weather conditions during typical years in Montreal; as well as the extreme conditions; long-term and short-term future scenarios.

670

Slide 21:

And here is just a sample plot. At the moment I am thinking about ... not only me but many scientists are thinking about how they can integrate these kind of information into the

675

680 buildings. I think good architects are always interested in developing new things and here is
just a question mark!

Slide 22:

685 These are more recommendations like: the potentials of the roofs, because the area is
too much and we can start thinking about how we can collect water and solar energy. And also
690 if we do not want to prepare them right now, we can probably think about minimal things that
make it easier for the inhabitants to produce them later on.

Slides 22-24:

695 About the parking layout, I think it can be a better idea to just use a part of the land for
many reasons like create and maintain better conditions for planting the trees; and to reduce
700 urban heat island effects, and to achieve more flexibility for future developments on this site.
This is one of the elevations and this cross elevation goes through the parkings. Therefore
here and here are some parkings. But these trees needs roots, I mean in these areas.

705 Slide 25:

I welcome further exchanges with OCPM.

710 And, just final slides:

Slide 26:

715 This is Montreal's sun path.

Slide 27:

720 We have Montreal challenges like the orientation of the city (deviation from true south).
It's a very good thing in my opinion the (general) orientation of the city because it produces
better conditions in outdoor spaces. And we have, beside this orientation, we have climate
change.

725 Slides 28-29:

730 My study shows that ... My study on Canadian Weather Energy and Engineering
735 Datasets between 1953 and 2005 illustrates that the amount of direct solar radiation is
increased during different decades. I've just selected two. This is for 70's, between 1970 and
1979 (Slide 28). And this slide (Slide 29) show 2001 to 2005. You can see that the increase
also happened in the cold times (e.g. November, December and January).

Slides 30-31:

740 And about the effect: the positive and negative effects of the sun: this is the effects in
1970's and the second slide shows new challenges. And in the case of Montréal, a sunnier
745 situation means not only more warm days with higher air temperatures in summers, but could
also mean more sunny days in winter by extremely cold air temperatures.

That's it.

750 **LE PRÉSIDENT :**

755 Merci beaucoup, Monsieur Samimi. Nous vous remercions infiniment de la
qualité de votre présentation qui nous informe de façon assez importante justement sur toute
la question de la gestion de îlots de chaleur et des îlots de froidure selon les différentes
saisons. Ce que nous comprenons, c'est que dans un projet comme celui-ci, on aurait intérêt
760 justement à porter davantage d'attention à la création d'espaces qui génèrent disons des îlots
de chaleur.

765 Donc par vos recommandations, ce que nous comprenons de votre présentation, c'est
qu'il y aurait eu intérêt à réviser de façon importante l'implantation du projet tel que présenté pour
minimiser justement les effets de chaleur et les effets de froidure. C'est ce que nous
comprenons?

M. MOJTABA SAMIMI :

770

Yes, that's it. But in the document you have, there is no analysis for the summer period but I have just included one or two, I had more, but I just wanted to make it brief. But, yes, both situations in my opinion is extremely important. And for Montreal and for Canada in general, I think it's... when you compare these areas to Europe, you can see how much different it is and I'm completely sure that these studies in an urban point of view is much important that it should be done in other countries. They are approaching different types of things but probably these are not the problems of them, you know.

775

LE PRÉSIDENT :

780

Lors de la présentation des soirées d'information, l'architecte nous a dit qu'il avait été préoccupé, par exemple justement par les corridors relativement étroits où il pourrait y avoir moins d'ensoleillement. Et dans les façades des édifices, à ce moment-là, il proposait des matériaux plus clairs qui favorisaient un meilleur éclairage. Mais est-ce que ces mesures-là, par exemple, influent sur justement les îlots de chaleur ou les îlots de froidure tel que vous le démontrez dans la présentation ou si c'est indépendant, donc la couleur des matériaux et la texture des matériaux, est-ce qu'elle influence aussi les îlots de chaleur et les îlots de froidure?

785

M. MOJTABA SAMIMI :

790

Certainly it has some effects, but here the analysis is just special analysis, the reflection is not there for now. But, I think they are secondary elements that should be applied to the design, we can consider it first, but first things first.

795

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Samimi.

M. MOJTABA SAMIMI :

800

Thank you very much.

LE PRÉSIDENT :

805

J'appelle monsieur Camil Gaston Breton, s'il vous plaît. Monsieur Breton n'est pas présent. Donc je ne sais pas si monsieur Denis Sirois serait présent? Oui. On vous passerait tout de suite, Monsieur Sirois, de sorte qu'on prendra la pause après votre présentation. Bonsoir, Monsieur!

810

M. DENIS SIROIS :

815

Bonsoir! Ça me fait plaisir d'être avec vous et de vous présenter le mémoire de la Corporation de développement économique communautaire Centre-Nord. Le Centre-Nord, c'est Villeray-St-Michel-Parc-Extension. Donc qu'est-ce qu'une CDEC? Une CDEC est mandatée à la fois par le fédéral, le provincial et le municipal. On fait du démarrage d'entreprise, de la consolidation d'entreprise, du développement de la main-d'œuvre et du développement urbain. Je résume évidemment.

820

Notre mémoire s'inscrit dans la foulée du mémoire que nous vous avons présenté lors de la consultation sur le Plan de développement de Montréal. Donc à l'époque, on avait fait appel à plusieurs concepts. On avait émis à l'Office quelque 135 recommandations et plusieurs portaient sur la qualité de vie dans les quartiers. On avait notamment annoncé nos couleurs en matière d'élaboration de quartier complet, donc des quartiers où on peut vivre, s'amuser, apprendre, travailler, se divertir, élever une famille. Je vous résume évidemment l'esprit de nos 135 recommandations.

825

Pour nous, c'est sûr qu'il y a un intérêt à l'égard du projet et d'emblée, je vais vous dire qu'on salue le projet de Messier Savard Thibault. On trouve que c'est un bon projet et j'y reviendrai.

830 En même temps, notre mémoire porte aussi sur la préservation de la zone d'emploi
Castelneau. On a une double préoccupation : micro sur le projet lui-même et macro par rapport à la
zone d'emploi. Et là-dessus, j'ai quelques remarques. Je ne vous lirai pas évidemment notre
mémoire mais pour nous, c'est important que la notion de quartier complet apparaissent dans les
projets immobiliers où on installe du résidentiel dans des zones d'emploi.

835 Pourquoi? Bien, écoutez, on pense que ces zones d'emploi là en général sont fort bien
situées. Celle dont on parle, la zone Castelneau est desservie par deux stations de métro du Parc
et la station de Castelneau. Il y aura l'ouverture prochainement j'espère de la rue de Castelneau
vers Ogilvy, ce qui rendra la station du Parc encore plus proche. On est à côté de la gare
840 intermodale, on est à côté de l'autobus du Parc qui mène au centre-ville en moins de vingt
minutes, à côté évidemment de la ligne orange du métro, du Tennis Canada, de la Petite Italie, de
la rue Jean-Talon dans Parc-Extension et de plein d'autres aménagements urbains qui font la
qualité d'une vie complète en milieu urbain.

845 On a aussi un phénomène à Montréal de fuite vers les banlieues – et là, je parle de Laval,
de Longueuil, la Rive-Sud, la couronne nord – des emplois. On me disait de source sûre
récemment que le nombre de Montréalais obligés d'aller travailler dans les banlieues croît de
façon très rapide. En fait, trois fois plus rapide que le nombre de banlieusards obligés de venir
travailler à Montréal. Le pont Jacques-Cartier – je suis un Longueuillois, j'habite dans le Vieux-
850 Longueuil – le pont Jacques-Cartier voilà quinze ans, quand je prenais le pont en vélo, eh bien
vers Longueuil le matin, il n'y avait presque pas d'autos. On aurait pu fermer une voie de plus.
Aujourd'hui, le pont Jacques-Cartier est presque aussi occupé vers Longueuil le matin que vers
Montréal. Et la plupart des ponts lavallois aussi.

855 Les Montréalais vont maintenant travailler en banlieue. C'était le phénomène inverse à
l'époque. Et cet exode des zones d'emploi nous inquiète beaucoup. Le phénomène n'est pas
observable seulement dans Villeray. C'est un phénomène urbain typique de Montréal parce qu'il y
a plusieurs zones d'emploi où on a laissé vieillir les choses. Les bâtiments ont vieilli, ils sont
difficiles à retaper. À un moment donné aussi, il y a une politique municipale, non écrite forcément,
860 mais qui disait : « Allons chercher du résidentiel parce que ça amène des taxes rapidement »,

puis c'est vrai. Sur un plan financier, ça règle un problème. Cependant, à long terme, c'est que ça met les Montréalais à se déplacer très loin pour aller travailler.

865 C'est le contraire du principe d'aménagement qu'on appelle TOD – Transit Oriented
Development. Le développement TOD signifie qu'on peut vivre et travailler pas très loin l'un de
l'autre. On se déplace le moins possible. Si on déplace les zones d'emploi vers l'externe, vers les
banlieues, mais évidemment ça va signifier qu'il y aura plus de déplacements, moins d'emplois
locaux. Et ça veut aussi dire que les Montréalais auront moins de fidélité pour leur ville et à la
870 longue, on va aussi appuyer le mouvement de banlieue, d'expansion de la banlieue. Et c'est ce
qu'on a observé dans les dernières trente années à Montréal. Et on croit, les CDEC, la CDEC
Centre-nord en particulier, qu'il faut essayer d'endiguer ce mouvement-là. C'est important.

875 Maintenant, quand on regarde aussi toute la notion de la qualité du centre de la zone
d'emploi dont on parle aujourd'hui, c'est une zone d'emploi qui est très bien située, qui a un
dynamisme certain. Là-dessus, la CDEC travaille à ce dynamisme-là en attirant des entreprises.
L'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension travaille très fort dans le même sens. Donc
là-dessus, au niveau local, il y a une cohérence d'action. Il y a une convergence des moyens, des
actions posées.

880 Cependant, on partage des inquiétudes avec vous ce soir. Vous savez que présentement,
il y a quarante-cinq immeubles dans cette zone Castelnau dont trente-trois à vocation
économique. Le potentiel a diminué au fil des années de façon assez significative. On a fait un
petit inventaire qu'on vous a livré dans le mémoire et le nombre de projets résidentiels a quand
même été assez modeste. Pris isolément, chaque immeuble résidentiel nouveau occupe une
885 emprise à vocation économique quand même réduite et l'impact n'est pas significatif à chaque
fois. C'est la cumulation, c'est le cumul des impacts qui l'est. Et on vous a donné des chiffres sur
le nombre d'emplois voilà quelques années versus le nombre d'emplois aujourd'hui. Le nombre
d'entreprises voilà quelques années versus le nombre d'entreprises aujourd'hui. Même chose
pour les emprises au sol.

890

895 Vous savez, à chaque fois qu'on perd une emprise à vocation économique au profit du résidentiel, j'utiliserai ici une vieille image de Michel Jourdan, un géographe qui avait cartographié l'inventaire écologique dans le Grand Nord du Québec. Vous vous rappelez de lui. Michel Jourdan, un géographe – c'est du bon monde les géographes – disait que quand on inonde une bleuetière pour bâtir un grand barrage, ce n'est pas une bleuetière qu'on perd, c'est une érablière, parce qu'au bout d'un certain nombre d'années, à son climax, la végétation ne sera pas une bleuetière, ce sera une érablière. Donc en inondant une bleuetière, on perd une érablière.

900 Quand on transforme un édifice à vocation économique vacant, désuet, en édifice résidentiel, je crois qu'il faut aussi se poser la question : qu'est-ce qu'on perd? C'est vrai qu'il y a zéro emploi, l'édifice est vacant. Est-ce que, par exemple, on peut imaginer qu'on pourrait attirer des entreprises pour s'y loger et pour à nouveau y créer 2 000 emplois? Pensons ici au Nortel dans le Sud-Ouest qui avait dans les belles années 3 000 quelques emplois. On a des réussites dans St-Michel, dans Villeray-St-Michel-Parc-Extension, je pense ici à l'édifice Kevric qui autrefois
905 méritait 3 à 4 000 emplois. Il y a déjà Toronto-Dominion qui a confirmé son installation dans les derniers étages et qui va amener quelque chose comme 2 000 emplois. C'est une belle illustration de l'inondation de la bleuetière. Si on avait transformé Kevric, cet édifice-là en résidentiel, on se serait privé minimum de 2 000 emplois. Or, il y a encore quatre étages à combler. On peut facilement rêver d'un 4 à 5 000 emplois dans cet édifice-là, et bon nombre de ces emplois seront
910 locaux.

915 D'où notre inquiétude par rapport à la préservation des zones d'emploi. On pense qu'isolément, chacun des projets a un impact assez minime sur l'érosion des zones d'emploi. C'est le cumul. Villeray est un exemple mais on pourrait multiplier les exemples à travers la Ville de Montréal.

920 Maintenant, si on va sur les Ateliers Castelnau, je vous dirais que sur un point de vue architectural, on salue la qualité du projet. On est content de la qualité du projet. On peut émettre des commentaires. On avait d'ailleurs émis un commentaire très favorable par rapport au projet du même promoteur dans le 7400 Saint-Laurent. Il en est de même pour ce projet-là. On avait autrefois une imprimerie qui avait quelques centaines et même milliers d'emplois. À la fin, il y avait

à peine une centaine d'emplois là-dedans. Mais on considère quand même que c'est une bleuetière qui aurait pu redevenir une érablière.

925 Mais à partir du moment où on fait le choix que ça devienne du résidentiel, c'est un beau projet. C'est un beau projet où les humains qui vont vivre là – parce que même si ce sont des condos, ça se trouve être des humains – donc on ne condamne pas automatiquement l'apparition de condos dans le territoire. Ce sont des hommes et des femmes qui vont les acheter, qui vont y vivre, qui vont y élever leurs enfants, qui vont être heureux ou malheureux, à leur choix, mais ce
930 sont des humains. Et ça va être un beau milieu de vie à côté du parc Jarry, à côté des stations de métro, à côté de toutes les facilités du quartier de Villeray.

935 On pense qu'au niveau architectural, il y a des innovations, il y a des particularités architecturales tout à fait louables, si bien qu'au niveau de l'architecture durable, on est content de ce qu'on constate. On pense aussi que c'est un projet qui montre que les promoteurs veulent une viabilité. Le concept paysager est intéressant. L'augmentation de la canopée, le verdissement dans un secteur qui en a beaucoup de besoin, l'augmentation de la densité de la population, ça c'est intéressant. Ça va aider aussi les commerces autour à avoir une nouvelle clientèle. Les commerçants, par exemple, le restaurant L'Enchanteur, le restaurant de la rue sur de Castelneau,
940 le traiteur les Petites-Mains sur Saint-Laurent seront heureux de cette nouvelle clientèle-là.

945 On pense aussi qu'il y a des préoccupations comme la décontamination des sols, l'efficacité énergétique, qui sont tout à fait louables, l'installation d'un stationnement à vélos, ce sont des préoccupations admirables chez le promoteur.

950 On pense aussi qu'au niveau économique et social, le promoteur a bien démontré sa volonté d'être équitable. Il y a le respect de la règle montréalaise du 15 % de logement abordable qui nous semble avoir été facilement intégrée dans le projet. Le fait qu'on ait confié aussi à une coop, à un GRT – un groupe de ressources techniques – le soin d'élaborer une coopérative d'habitation semble intéressant.

955 Au niveau social et environnemental, ce qu'on note, c'est que ça va être un milieu vivable, qui va s'intégrer. Ça va devenir un lieu d'animation aussi. Il y a un aménagement intéressant où les résidents tant de Parc-Extension qui traverseront que ceux de Villeray trouveront le milieu de vie intéressant. Donc de ce côté-là, on trouve que c'est un bon projet, avec des impacts sur le quartier Villeray fort valables tant au niveau économique local. Ces nouveaux résidents amèneront une clientèle pour les commerces.

960 Au niveau de la typologie des logements, ça nous semble intéressant parce qu'il y a de grands logements, il y a de plus petits logements, il y a une mixité de mode de propriété aussi qui est fascinante.

965 Au niveau de la mixité sociale, mais le fait d'inclure dès le départ des familles moins favorisées à l'intérieur d'un ensemble résidentiel en copropriété est quand même quelque chose qui, dans le quartier à Montréal, n'est pas forcément vu si souvent que ça avec facilité. Donc c'est prévu dès le départ. C'est dans le code génétique du projet.

970 On a maintenant quelques recommandations à faire dans le fond et elles portent surtout sur la notion d'aménagement des zones d'emploi. On sait que l'Office a été sensible à nos arguments dans votre rapport sur le PDM, plusieurs des recommandations des CDEC ont été reprises. On espère les voir transcrites dans la vision de la nouvelle administration montréalaise évidemment, mais toute la notion de TOD nous semble importante à maintenir dans de tels projets mais pas au détriment de la vocation économique. Il faut amener des résidents à Montréal. En même temps, il faut conserver des emplois. C'est le thème général de nos recommandations.

975 Il faut absolument que la mixité résidentielle et la mixité économique se fassent. Autrement, on va avoir des résidents qui devront aller travailler ailleurs. Et ça, on va avoir passé à côté du bateau et ce bateau-là ne reviendra pas.

980 On pense aussi que tous les projets dans la zone de Castelnau continuent à être aménagés en fonction du Plan de développement urbain économique et social dont la Ville de Montréal s'est dotée. L'arrondissement, la CDEC ont été des partenaires de la première heure de

985 ce plan-là et on doit continuer dans cette voie-là. C'est un plan qui a deux particularités : un, il allie l'urbain, l'économique et le social, ce qui est assez rare; deux, il a été fait en convivialité avec les acteurs du milieu. Et ça, c'était un projet sans précédent à Montréal et mené, j'avoue, de main de maître par la Ville de Montréal qui a en même temps beaucoup appris. Je suis sûr que le prochain PDUES sera encore mieux que le premier, mais ça a été une innovation sociale fort importante et on pense que ce n'est pas simplement d'avoir fait le plan qui compte, c'est de le réaliser.

990 Je vous dirais aussi qu'on aurait intérêt à ce que les prochains projets résidentiels, s'il y en a dans cette zone-là, se situent dans une perspective globale de la zone. Et je suis persuadé que nos collègues de l'arrondissement le voient de façon globale, mais encore faut-il que cette vision-là globale soit encore mieux partagée avec les acteurs du milieu. C'est ce qui va faire la différence entre des projets acceptables et des projets acceptés. Et il y a toute une différence qui dépasse la
995 sémantique entre les deux. Et à un moment donné, je pense que c'est aussi ce que souhaitent les promoteurs sérieux. Et je pense que ça va aider tout le monde si on réussit à passer de projets acceptables à des projets bien acceptés et même à des projets souhaités.

1000 Quelques remarques pour conclure. Je vous dirais que la présence d'entreprises dans une zone d'emploi dans un quartier, c'est tout le temps un plus. Surtout des emplois qui ont une vocation qualifiante ou structurante plutôt, qui font appel à des employés qualifiés. C'est une zone, la zone Castelnau, qui est promise à un avenir dans le domaine des technologies et de l'information. Il y a de plus en plus d'entreprises dans le domaine des technologies et de l'information qui s'y installent, qui y trouvent bon compte et qui sont prêtes à développer la main-
1005 d'œuvre et à recruter de la main-d'œuvre locale. En même temps, ces gens-là nous disent : « On a besoin de restaurants de haute qualité. On a besoin de commerces de bonne qualité. Et on a besoin de résidences pour nos employés pas très loin parce que nos employés ne veulent pas se déplacer sur 50 kilomètres. »

1010 Donc même si on veut attirer des entreprises, force est d'avouer qu'on veut aussi avoir du résidentiel nouveau, parce que des vacances résidentielles dans le quartier Villeray ou dans Parc, il n'y en a pas beaucoup. Donc il faut forcément construire du résidentiel.

1015 Je vous dirais aussi que présentement, la zone Castelnau est relativement à l'abri de la
spéculation foncière. Et là, j'ai bien dit : « relativement ». Par rapport à d'autres secteurs
montréalais, c'est beaucoup moins cher qu'ailleurs et ça constitue pour nous un avantage
compétitif pour attirer des entreprises. L'arrivée du résidentiel a souvent pour effet d'exercer une
pression haussière sur la valeur des immeubles. Et évidemment, c'est excitant pour les
spéculateurs, c'est excitant pour les propriétaires d'immeuble qui veulent attendre le bon prix, puis
1020 on peut les comprendre jusqu'à un certain point. Mais d'un point de vue public, c'est intéressant
aussi d'embrigader ça, d'endiguer cette pression-là de façon à ce que Montréal puisse développer
son potentiel économique. Et ça, on va le faire zone par zone.

1025 C'est important aussi d'offrir un milieu de vie complet. La zone Castelnau est fort bien
située à l'intérieur d'un quartier qui est lui-même très complet. Pour conserver cet aspect-là, cette
dimension complète là, il faut aussi garder de l'emploi. Et l'emploi, de plus en plus dans les zones
comme Castelnau va passer par la technologie de l'information. Si on avait, mettons, 4 000
emplois manufacturiers qui sont des gros consommateurs d'espaces, on peut facilement imaginer
qu'on veut multiplier par 1.5 le nombre d'emplois dans la zone Castelnau parce que ce sont des
1030 entreprises beaucoup moins consommatrices d'espace.

Or, en même temps, ce sont des entreprises qui paient bien leur monde, qui ont des effets
structurants sur l'économie montréalaise et du Québec et, par ailleurs, il y a énormément de main-
d'œuvre locale qualifiée dans les quartiers environnants, notamment plusieurs immigrants qui
1035 présentement sont au chômage mais qui sont prêts à être formés, à se franciser dans certains
cas, et à obtenir des emplois. Il y a des entreprises qui veulent travailler avec la CDEC pour
développer des programmes de formation comme ça déjà et qui veulent accompagner des
immigrants, soit pour eux-mêmes, soit aussi pour des entreprises de leur secteur stratégique. Et
on pense que la zone Castelnau est très bien placée à l'intérieur de la zone PDUES pour jouer ce
1040 rôle-là de générateur d'emploi et d'accueil de gens nouvellement formés ou de gens nouvellement
reformés pour obtenir des emplois.

Peut-être nos deux dernières recommandations à signaler. C'est que vous avez reçu une
première version du mémoire. On l'a modifié à la page 16, deux paragraphes. Je pense qu'on

1045 vous l'a signalé. Eh bien, en fait, on reconnaît qu'il y a beaucoup d'efforts de faits pour créer de
l'emploi dans la zone Castelnau et ça, on le salue, on salue les efforts de l'arrondissement et on
se donne des petites tapes dans le dos aussi parce qu'on en attire aussi. Cependant, on constate
quand même que c'est un édifice commercial ou industriel qui est soustrait d'une zone d'emploi
pour faire place à du résidentiel. En même temps qu'on salue le projet, en même temps qu'on est
1050 inquiet sur la suite des choses.

Et là, on souhaite que l'arrondissement poursuive ses efforts d'aménager la zone
Castelnau en fonction des principes de mixité commerciale, économique et résidentielle édictés
dans le PDUES et il faut qu'on continue à résister aux nombreuses demandes des promoteurs de
1055 transformer toutes sortes d'édifices industriels ou économiques en résidentiel. Il faut
définitivement que la Ville, l'arrondissement, la CDEC et plusieurs autres joueurs économiques,
qu'on continue à résister à cette tentation-là de tout transformer en résidentiel. Il faut absolument
conserver plusieurs, plusieurs milliers d'emplois à Montréal et l'avenir des zones d'emploi est
important. Voilà.

1060

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur. Dans votre présentation, c'est un peu comme drapeau au
vent, vous nous amenez à gauche, vous nous amenez à droite, vous nous amenez à gauche,
1065 vous nous amenez à droite. C'était difficile pour nous, à la lecture du mémoire, de voir quelle était
vraiment votre intention derrière vos propos. Parce que tout ce qui entoure, par exemple, votre
préoccupation quant au maintien de zone d'emploi, puis après ça, vous nous parlez de l'accueil
favorable d'un projet résidentiel qui détruit une zone d'emploi. Puis vous qualifiez ce projet
résidentiel d'un projet résidentiel de grande qualité, qui est très favorable. Ça fait que pour nous,
1070 c'était comme pas clair, par exemple, votre intention derrière ça.

Donc je ne sais pas si – c'est parce que ça a soulevé plus de questions que ça a apporté
de réponses. Au sens de dire que quand vous nous dites, par exemple, que les projets
résidentiels qui sont approuvés à la pièce, l'arrondissement nous dit que chacun de ces projets
résidentiels pour, en limiter la venue, ils obligent l'adoption d'un projet particulier. Donc
1075 consultation publique, tout processus réglementaire. Donc il n'y a pas de projets résidentiels de

1080 plein droit qui peuvent être construits dans ce secteur d'emploi. Donc pour l'arrondissement, lors de la soirée d'information, on nous disait que c'était une mesure qui était quand même relativement sévère, qui pouvait limiter la spéculation sur les terrains ou les emplacements voués à l'emploi, donc on maintenait quand même une certaine sécurité par rapport à l'emploi. Donc ça c'était une question. On aimerait que vous nous disiez si effectivement cet outil-là est suffisant.

1085 L'autre, c'est le Plan de développement urbain – ce que les gens appellent le PDUES, je déteste les acronymes de ce type-là, le Plan de développement urbain, je pense que c'est plus clair pour le citoyen – où on dit que dans cette zone-ci, on est dans un secteur mixte. Il y a une grande zone dans le Plan de développement urbain, il y a une très grande zone qui entoure la voie ferrée qui prévoit, par exemple, le maintien de la zone d'emploi telle qu'elle est actuellement, sauf notre secteur qui lui est un secteur mixte. Puis dans votre mémoire, vous nous dites que probablement que ce projet résidentiel là devrait être, à notre lecture, un peu le dernier, au sens où on devrait protéger. Donc ça, c'est la deuxième question. Est-ce que par votre propos, vous
1090 recommanderiez à l'arrondissement, disons de limiter le résidentiel au point de ne plus favoriser que cette zone-là soit une zone mixte. Alors ça, c'est la deuxième question.

1095 Puis la troisième, c'est que le projet résidentiel tel qu'il est proposé, donc c'est quand même un projet d'envergure, plus de 200 unités qui se joignent aux 200 unités qui sont déjà sur le parc Jarry, donc c'est un peu une enclave résidentielle très importante dans un secteur où il y a très peu de services autres que l'emploi. Donc il n'y a pas de services commerciaux à l'intérieur de ce grand quadrilatère.

1100 Comme vous dites : « On cherche un peu un équilibre », est-ce que la venue, par exemple de ces centaines de logements aura une incidence à favoriser la venue de commerces d'appoint dans votre lieu d'emploi pour concurrencer les immeubles qui actuellement sont plutôt occupés par de l'emploi? Donc est-ce que le commerce ne sera pas tenté d'y venir? Parce qu'on a regardé sur Saint-Laurent et c'est quand même peu possible d'ajouter des commerces de service. Puis après, avec les voies de circulation tant de Saint-Laurent, Clark, après ça, ce n'est
1105 pas facile de traverser Jean-Talon aussi, c'est quand même une enclave résidentielle importante.

1110 Donc c'est les trois préoccupations en tout cas qui me venaient à l'esprit à la lecture du mémoire où ce n'était pas clair la position sur la conservation des lieux d'emploi, la venue d'un projet de qualité puis les services commerciaux qui doivent accompagner ça. Donc je ne sais pas si vous pouvez éclairer la commission.

M. DENIS SIROIS :

1115 Je peux comprendre votre trouble parce que dans le fond, on a fait deux mémoires. On a fait un mémoire sur le projet lui-même, on aurait pu faire chapitre 1; et chapitre 2, la zone d'emploi. L'approche de rédaction qu'on a faite ici a intermêlé les deux ou mêlé les deux, parce que justement les deux sont imbriqués, les deux dimensions ne sont pas – d'une façon purement mathématique, ça aurait été plus élégant de faire deux chapitres. Et peut-être que ça aurait été plus clair, ça, j'en conviens. Cependant, dans la vie de tous les jours, au niveau du
1120 développement économique, ça ne se distingue pas d'une façon aussi nette. Donc d'où le choix de rédaction.

1125 Maintenant, je vais commencer par votre troisième question. À la page 16, on parle de mixité de zonage et ça, je pense qu'il y a des instruments qui permettent à l'arrondissement ou à la Ville d'adopter une mixité de zonage, donc mettons de permettre du commercial ou du bureau trois premiers étages et les trois derniers étages du résidentiel. Donc je pense que ça là-dessus, il faudra être créatif. Cette zone-là, même si elle est petite géographiquement en termes de périmètre, c'est quand même une zone qui est enclavée, vous avez raison. L'autre affaire, c'est que c'est une zone qui va accueillir beaucoup de monde. Donc il faut qu'on se retrouve avec des
1130 services et autre chose qu'un dépanneur, un nettoyeur puis un club vidéo.

1135 C'est sûr aussi que ça va faire un excellent endroit pour créer des *co-working* space pour des travailleurs autonomes qui vont peut-être demeurer dans les condos. Ça va faire un bel endroit pour créer des entreprises de technologie, d'information au rez-de-chaussée, deuxième, troisième étage, puis en haut, mettons du résidentiel. Donc je pense que ça va prendre cette forme de créativité là tant de la part des promoteurs – puis je pense que l'ouverture de la part de

l'arrondissement est là. Et c'est notre souhait que ça se fasse, qu'on ait des projets qui soient novateurs de ce côté-là.

1140 C'est pour ça que d'ailleurs tous les mémoires de la CDEC ont des engagements à la fin, on prend toujours des engagements. On nous dit que c'est assez rare mais on est prêt à prendre des engagements à accompagner les entreprises qui vont vouloir s'établir là-dedans ou encore les commerces qui vont vouloir s'établir dans ce type de building-là.

1145 Votre deuxième question : est-ce qu'il doit s'agir du dernier projet? Non, pas du tout. On n'a pas émis de limite et de souhait que ce soit le dernier projet. Ce qu'on dit, c'est soyons prudents et assurons-nous qu'il y a un équilibre entre l'économique et le résidentiel. Et ça, pour nous, c'est d'autant plus important que la journée où la rue Ogilvy s'ouvre vers la rue de Castelnau, bien ça devient fort intéressant pour l'économique, pensez-y, l'édifice qu'on appelle l'édifice Kevric est aujourd'hui à quinze minutes de marche du métro Parc à pas lents. Si on marche rapidement, c'est douze minutes. Si on ouvre la rue Ogilvy vers de Castelnau, soudainement, ce même édifice-là se trouve à deux minutes du métro Castelnau. Et si c'est vrai que tu es à deux minutes de ta job, tu es à deux minutes de ton condo aussi. Donc à un moment donné, ceci influencera cela. Et pour nous, il ne s'agit pas de dire que ça doit être le dernier projet
1150
1155 mais que l'équilibre, la préoccupation de l'équilibre doit être maintenue.

Votre première question, c'était : est-ce que le processus actuel pour les projets qui ne sont pas soumis à la consultation via l'Office, est-ce que ce processus-là est suffisant? À notre sens, oui, pour deux, trois raisons.

1160 Je vous dirais que, d'une part, le processus nous semble transparent. L'arrondissement l'administre de façon qui nous semble transparente. On n'a jamais eu chez nous soit de désagrément ou de doléances à présenter. Si on en avait eu, nos amis de l'arrondissement le savent, ils l'auraient entendu. La deuxième chose aussi, c'est qu'on est fermement convaincu que
1165 les propriétaires d'immeuble ont quand même la latitude de jouir de la liberté économique. Donc c'est un bien privé qui leur appartient. On ne peut pas les exproprier par défaut en disant : « Ils

n'ont plus le droit de faire ceci, cela. » Il y a des règles, il y a des lois qui leur permettent de jouir de leur immeuble en toute liberté et de le transformer, si cela leur convient.

1170 Donc là-dessus, il ne s'agit pas pour nous de priver les gens d'une liberté en installant une limite, une interdiction ou encore en rendant encore plus sévère un processus qui l'est déjà beaucoup, qui est très exigeant.

1175 Troisième affaire aussi, c'est qu'il est tout à fait possible, par le processus qui n'est pas celui de l'Office, d'amener des modifications importantes en participant aux consultations, en livrant des avis, de faire amener des modifications importantes au projet et c'est souvent arrivé dans le passé. Évidemment, ça n'a pas l'impact des projets soumis à l'Office, évidemment. C'est un processus qui n'est pas confidentiel mais qui est moins – qui trouve moins d'écho dans l'opinion publique. Et c'est pour ça qu'on est venu ce soir vous livrer un avis alors que dans
1180 d'autres projets, on les regarde et si on n'a pas grand-chose à dire, on préfère rester coi.

LE PRÉSIDENT :

1185 Merci beaucoup.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1190 Alors vous avez dit qu'il y avait des projets acceptables, acceptés et souhaitables. Je ne sais pas dans quelle catégorie vous situeriez le présent projet?

M. DENIS SIROIS :

 Accepté.

1195 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Accepté. J'aurais une autre question. Vous avez évoqué le passage pour traverser vers Ogilvy de l'autre côté. Et si j'ai bien compris, pour vous, c'est un passage pas simplement cyclable et piétonnier mais aussi il y a des véhicules automobiles?

1200

M. DENIS SIROIS :

On ne s'est pas prononcé là-dessus.

1205 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

Vous ne vous êtes pas prononcés.

M. DENIS SIROIS :

1210

Notre conseil d'administration voilà deux semaines a adopté une résolution d'appui à l'ouverture mais on n'a pas souhaité se prononcer sur est-ce que ce sera piétonnier et vélo ou encore piétonnier, vélo et auto. Là-dessus, pour l'instant, on préfère laisser le projet évoluer. On pense que le premier pas, c'est d'obtenir des autorités ferroviaires canadiennes et du CN et du CP l'autorisation de le faire et après ça, on verra sur comment ça se fait. Mais il faut d'abord obtenir le droit de passage.

1215

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1220

Est-ce que par ailleurs – parce que si j'ai bien remarqué, vous n'avez pas une préoccupation particulière pour la circulation étant donné qu'il va y avoir davantage d'emplois, davantage de résidents et tout ça – est-ce que vous avez une préoccupation de cet ordre-là?

M. DENIS SIROIS :

1225

Ce n'est pas une dimension que nous avons traitée ou analysée dans le mémoire. Ce n'est pas que c'est une dimension qui ne nous intéresse pas, mais c'est une dimension que nous n'avons pas d'information suffisante pour porter un regard critique autre que celui qui apparaît dans les études présentées dans la documentation rendue publique dans vos travaux.

1230

LE PRÉSIDENT :

1235

C'est-à-dire que je comprends, par exemple, par rapport à la circulation – parce que la commission elle-même a posé des questions à cet effet-là, puis l'arrondissement nous a répondu qu'il y aurait une étude à faire parce que l'étude n'est pas faite actuellement – mais vous encouragez par exemple ou vous assistez des entreprises à venir occuper ces locaux. Parce que la commission en a visité plusieurs et on s'est aperçu qu'effectivement, c'était une zone d'emploi qui recelait beaucoup de bâtiments de très bonne qualité, bien qu'ils aient une cinquantaine d'années pour certains, ils sont encore très, très bien tenus, mais pour toute la question du stationnement, est-ce que c'est une préoccupation que les gens peuvent formuler?

1240

1245

Parce que c'est sûr qu'il y a des stations de métro mais on sait très bien que tout le monde n'habite pas à proximité, tout le monde ne prendra pas nécessairement le métro. C'est déjà un secteur qui est largement occupé par le stationnement sur rue et il y a aussi toute la zone de transit de Saint-Laurent vers Clark, ensuite de ça, de Jean-Talon qui passe dans le quartier pour aller rejoindre Saint-Laurent en prenant même la rue Gary-Carter, donc c'est un secteur qui est assez malmené au plan de la circulation, mais le stationnement lui-même, est-ce que vous l'avez examiné? Est-ce que c'est quelque chose qui soulevé par les gens qui viennent dans le quartier?

1250

M. DENIS SIROIS :

Non, nous ne l'avons pas soulevé...

LE PRÉSIDENT :

1255

Les nouvelles entreprises qui viennent.

M. DENIS SIROIS :

1260

... mais je peux vous dire que les entreprises qui nous approchent pour s'établir dans le quartier sont préoccupées. Il n'y a pas de stationnement beaucoup sur rue évidemment. Il faut comprendre que ces entreprises-là, c'était souvent des ouvriers qui allaient y travailler et qu'ils arrivaient en autobus et après ça, en métro. La dimension du stationnement devra être prise en compte à un moment donné dans l'aménagement du territoire. Ça fait partie de l'aménagement du domaine public dans le fond. Il n'y a pas suffisamment de stationnement évidemment pour accueillir 6 000 nouveaux emplois demain matin. Même si seulement un sur dix venait en auto, on aurait besoin de 600 espaces de stationnement et je ne pense pas les avoir vus. Donc c'est une problématique qui devra se faire. Maintenant, si on accueillait demain matin 4 000 nouveaux résidents, on aurait le même problème, mais là, on aurait beaucoup plus de chance d'avoir 4 000 autos.

1265

1270

LE PRÉSIDENT :

D'accord. Je vous remercie, Monsieur.

1275

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Est-ce que je peux? J'aurais peut-être une dernière question. C'est que vous avez cette recherche d'équilibre dans la mixité. Est-ce que vous avez pu remarquer jusqu'à maintenant, avec le développement du 7400, les Jardins qui sont déjà existants et l'éventualité avec le projet qui est sur la table actuellement, est-ce que vous avez remarqué un impact soit positif ou négatif par rapport à l'emploi?

1280

M. DENIS SIROIS :

1285

De quel projet parlez-vous? Les Jardins?

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1290

Non. Est-ce que vous avez remarqué avec les différents projets existants...

M. DENIS SIROIS :

1295

Oui.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1300

... c'est-à-dire il y a les Jardins d'abord, ensuite maintenant le 7400 qui commence à se meubler, il y a aussi sur de Castelneau il y a un autre projet aussi de logements, d'appartements, est-ce que vous avez remarqué que ça peut avoir un certain impact sur l'emploi? Par rapport à cet équilibre que vous recherchez.

M. DENIS SIROIS :

1305

Écoutez, les projets résidentiels présentement ne sont pas encore occupés. Sauf erreur, il n'y a pas de résident ou il n'y en a pas beaucoup encore.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1310

Pas beaucoup encore.

M. DENIS SIROIS :

1315 Donc c'est difficile à imaginer. Écoutez, l'hypothèse sera qu'on espère que dans ce lot-là, il y aura des entrepreneurs qui vont choisir d'établir leurs bureaux dans le quartier mais on est dans la supputation la plus totale à ce moment-là. C'est sûr que les commerces autour sont très heureux. On n'a pas encore rencontré un seul restaurateur qui va dire : « Ah non, non, je ne veux pas de nouvelle clientèle moi, là. » Donc ça serait assez rare et désolant d'entendre ça d'un commerçant.

1320 Ce qui est peut-être l'élément le plus probant présentement, c'est l'inquiétude de certaines entreprises de voir la valeur locative et la valeur de leur loyer augmenter. Donc on accompagne les entrepreneurs qui se disent, bon, le loyer que je paie aujourd'hui, est-ce que ça demeurera toujours aussi faible? La réponse est non de toute évidence. Mais elle serait non de toutes les manières, projet résidentiel ou non, cette zone-là est appelée à augmenter de valeur. Donc on est 1325 aussi dans la supputation mais présentement, on n'a pas de fait avéré qui nous permette de comparer des pommes et des pommes.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

1330 Merci.

M. DENIS SIROIS :

1335 Voilà.

LE PRÉSIDENT :

1340 Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

M. DENIS SIROIS :

Merci.

1345 **LE PRÉSIDENT :**

Alors la commission va prendre une pause de quinze minutes. On vous revient à 8 h 40.
Merci.

1350 **PAUSE – REPRISE**

LE PRÉSIDENT :

1355 Si vous permettez, reprenez vos places, la commission va reprendre ses travaux. On inviterait monsieur Camil Gaston Breton, s'il vous plaît, à se présenter au micro. Bonsoir, Monsieur Breton!

M. CAMIL GASTON BRETON :

1360 Bonsoir, Monsieur le président, Monsieur Bergeron! Bonsoir, Madame Boily, Madame Émond! Merci de m'avoir trouvé un moment pour m'entendre. Et même si ça tombe sur peut-être la seule visite de l'Avalanche du Colorado à Montréal cette saison, je me suis dit : « Je ne peux pas manquer ça. »

1365 **LE PRÉSIDENT :**

Mais vous pouvez l'écouter à 11 h ce soir.

M. CAMIL GASTON BRETON :

1370

Oui, c'est ça, c'est ça, malgré qu'il n'y a que 24 heures dans une journée. C'est le bâtiment de l'imprimerie Transcontinental. Il y a une étude patrimoniale qui est fouillée, qui est intéressante, qui a été produite là-dessus. Certains disent c'est l'imprimerie des sourds-muets. On sait qu'il y a toute une – c'est un bloc d'histoire qu'il y a là, pas nécessairement dans l'édifice lui-même parce qu'il a été transformé à plusieurs occasions. Il y a plusieurs générations de matériaux de construction.

1375

1380

Mais quand même, moi, mon premier point, c'est le fait que Transcontinental cesse ses activités. On ne parle pas d'activités selon moi qui sont extrêmement polluantes comme, je ne sais pas, prenons la torréfaction, par exemple, où est-ce qu'on émet des odeurs qui peuvent déranger, torréfaction mettons de café. Je ne sais pas si vous avez déjà – ça peut déranger mais – et qui vont ouvrir des usines ailleurs, O.K.?

1385

1390

Alors Transcontinental quand même, moi, j'ai toujours – pour moi, c'est une entreprise importante, de prestige, qui est bien établie, qui est dans l'imprimerie, qui imprime nos journaux de quartier. Et le fait qu'ils décident de s'associer avec un promoteur pour abandonner leur activité, tout de suite, moi, personnellement, ça me choque un peu. Je pense qu'il aurait fallu discuter davantage avec eux et voir si – parce que dix emplois, vingt emplois qu'on a déjà dans le quartier, mettons vingt parce que c'est partiellement occupé, on ne sait pas combien est-ce qu'il y a d'emplois là, des fois ça vaut peut-être mieux que 600 emplois projetés, qu'on ne sait pas quand est-ce qu'ils vont arriver mais on en a mettons – déjà pour moi la priorité, c'est d'essayer de garder les emplois qu'on a, d'aider les entreprises.

1395

Dans l'imprimerie, ça c'est un secteur traditionnel au Québec d'importance, il y a de l'expérience là-dedans. On sait que c'est en déclin comme le textile, comme d'autres, et malheureusement, il n'y a pas d'analyses économiques qui ont été présentées sur la façon dont on pourrait dire à Transcontinental : « Allez-vous-en pas, restez. Investissez ici, il y a du monde qui va travailler. » Vous avez un édifice qui est vieux, qui peut-être est désuet mais c'est souvent

1400 des machines là-dedans qui valent cher. Des fois, il y a des machines qui valent beaucoup plus cher que les bâtiments qui sont là et puis qui font le travail.

1405 Alors moi, c'est ma première chose, c'est que j'aurais pas résigné de discuter avec l'entrepreneur qui opère une activité industrielle qui, somme toute selon moi n'est pas si – a quand même des nuisances qui se contrôlent assez bien. Il y a un quai de déchargement, il y a de l'espace à l'arrière. Il y a bien des façons que...

1410 Le promoteur considère le site comme sous-utilisé. Il va dire ça, vous allez voir dans son rapport, il est sous-utilisé. Oui, j'en conviens, mais c'est assez subjectif. Est-ce que le parc Jarry est sous-utilisé? On peut dire il n'y a rien dans le parc Jarry. Est-ce qu'il est sous-utilisé? Non. Donc ça, c'est sur la question de ce qui m'a semblé qui manquait. Et ça, c'est un peu toute l'histoire de ces parcs industriels comme celui qu'on a dans le coin sur de Castelneau, Marconi, qu'on avait dans Parc-Extension, qui se sont comme vidés, qui se sont comme... qui sont devenus plus intéressants pour le résidentiel. Alors ils ne sont plus là. Les emplois sont partis. On construit des logements. Je ne suis pas capable de m'imaginer qu'il n'y aura pas un jour des conséquences à ça, à ces choix-là. Il va certainement y en avoir.

1420 Il y a aussi l'intérêt du site pour la communauté. Ça, c'est la deuxième affaire. Parce qu'on sait que, par exemple, on a des problèmes avec les écoles, des écoles qui n'ont pas été rénovées, des écoles qui sont comme en décrépitude, avec des problèmes de moisissures et tout, qu'il faut fermer. Et si on regarde ce site-là, on pourrait faire une belle école là-dessus. On pourrait... un beau centre de formation. On pourrait faire d'autre chose.

1425 Et j'ai eu l'impression qu'il était remembré ce site-là. Je ne sais pas si pour les gens qui sont dans le domaine de la planification, le truc aujourd'hui, vous savez qu'il y a eu toute une vague dans le remembrement. Vous savez comment c'est difficile de remembrer un site. Alors là, j'ai comme l'impression qu'on veut le démembrer. Il est remembré, on veut le démembrer. Alors là, on va-tu se mettre dans vingt ans à se dire : « Il faut remembrer. » On l'a démembré, on va le remembrer. Donc ce site-là, selon moi, il a beaucoup d'intérêt pour la communauté, O.K.?

1430 C'est sûr qu'il a un intérêt pour les promoteurs aussi. Moi, je ne suis pas contre, je ne
viens pas dire : « Transcontinental est comme ci, le développeur, le financier est comme ci. Le
constructeur est comme ci. La Ville est comme ci. » Ce n'est pas ça que je dis. Je dis qu'il a un
1435 intérêt pour la communauté et je comprends qu'il a un intérêt pour le promoteur. Ce qui me faisait
penser, comme par exemple à deux pas d'ici, pas tellement loin, on va avoir la gare de triage
d'Outremont. Alors quand on a un organisme comme DevMcGill associé avec une grande firme
d'architectes comme les gens qui se sont associés à eux et que l'université qui a investi dans ce
site-là, qui va devoir le mettre en valeur, on regarde des projets où est-ce que les universités se
sont compromises puis qu'ensuite, elles ont été obligées de chercher comment elles allaient pour
1440 s'en sortir, peut-être que ce serait bien plus intéressant de leur dire : « Venez le bâtir sur notre
site, votre six étages avec un étage hors-toit, votre sept étages, venez le construire là avec un
design... »

Design, écoutez, j'ai toujours eu comme un œil pour regarder le site, on a l'édifice
emblématique qui est là sur le coin, que les Clercs de Saint-Viateur ont bâti et qui n'était pas
1445 n'importe quoi. C'était quand même un – c'est un site emblématique. Selon moi, il faut se dire les
vraies affaires. Il ne faut pas faire de politique, mais il faut se dire les vraies affaires, et puis on
nous met à côté de ça, une réalisation architecturale, on peut dire que c'est remarquable, je la
regarde. On a un exemple aujourd'hui. Il est en place. On en a une déjà. Ils l'ont faite déjà. Même
si leur projet, leur phase 1, n'est pas réalisé complètement, on peut déjà jeter un coup d'œil et voir
1450 de quoi ça a l'air.

Bien moi j'arrive pas à trouver que ça a... que ça apporte tant de choses que ça au
quartier en termes de... je pense que quand je regarde les Jardins du Parc Jarry avec ce qui a été
fait, les constructions qui sont là, selon moi, ça cadre mieux. Et il y en a qui vont dire dans des
1455 arguments de vente : « Plus c'est différent, plus ça pogne. » O.K.? Mais là, je ne sais pas si c'est
la bonne façon de faire en milieu comme la communauté, comme on est dans du vieux développé
dans Villeray, dans ce coin-là.

Alors ça, je pense qu'il faut – je le sais pas. Moi, je viens dire ça probablement que c'est
1460 discutable mais c'est très fonctionnel ce qu'on nous présente mais selon moi, les constructions de

1465 trois étages et demi seraient préférables. D'abord, elles sont moins onéreuses, O.K.? Si elles sont moins onéreuses, elles vont coûter moins cher à l'achat. Il faut penser aux gens qui vont les acheter. S'ils sont plus chers, ça prend du monde qui a plus d'argent. S'ils sont moins chers, ils sont accessibles à des gens qui ont moins de moyens, O.K.? Donc si on construit des logements, il faudrait penser qu'il y en a qui ont les moyens de vivre dans des quartiers, ils peuvent y aller. Dans des édifices de trois étages et demi, ça coûte moins cher. Ça, ça a été démontré ici, il y a quelque chose qui a été laissé.

1470 Et aussi, un autre élément, c'est que six étages, sept étages avec des ajouts ont le désavantage de diminuer un peu la qualité de vie, on perd des points de vue. Quand il faut regarder comme ça là, bien non, on ne la voit pas la montagne. Il faut regarder comme ça pour voir la montagne, vous comprenez? Alors dans ce sens-là, on est un peu – on est *désâmé*, on est *désâmé*. Puis ça, c'est un peu ça qui est décevant avec ce projet-là.

1475 Il y a les délais. Il y a les délais de... il y a les délais. Écoutez, moi, là-dedans, je pense qu'il y a beaucoup de non-dit dans ce projet-là. Selon moi, c'est un projet modulé. Si Transcontinental et le promoteur lui ont dit : « Le site va vous coûter tant si vous atteignez telle densité, puis si vous réussissez à aller chercher telle densité, ils vont nous rapporter tant. » On peut s'imaginer une logique. Ils ne sont pas obligés de nous le dire, les secrets de leurs finances, 1480 combien d'argent ils vont faire avec ça. Alors on n'a pas en place déjà les premières phases pour lesquelles les permis ont été obtenus, qui nous permettraient de juger un peu mieux de la qualité de ce projet-là.

1485 D'ailleurs, si vous regardez dans le cahier du promoteur, on ne les a pas les échelles avec qu'est-ce qui est en train de se réaliser puis qui va être réalisé avant. Tandis que ce dont on parle maintenant, on parle des délais jusqu'à dix ans, O.K.? Dix ans avant de faire quelque chose. Un délai d'exécution : 120 mois. Après le permis, le premier permis de construction. 60 mois après l'entrée en vigueur de la réglementation. C'est un projet de règlement. Déjà, on s'est avancé, la Ville s'est avancée, le conseil d'arrondissement s'est avancé, a déjà envoyé un projet de 1490 résolution en ville au conseil municipal pour faire adopter pour le truc. Alors eux, ils se sont un peu... c'est sûr que c'est un peu embêtant de venir puis de dire : « Faites pas ça. » Ils se sont déjà

avancés. Alors... par contre, c'est sûr qu'ils pensent bien faire. On ne peut pas leur enlever ça de vouloir à un moment donné aller chercher quelque chose.

1495 Bon, les projets dans le voisinage aussi. On a des projets de bureaux qui s'en viennent, qui ne sont pas encore... c'est surtout aussi vrai que ces bureaux-là ont des conséquences. Il y en a qui nous disent, bon, ça coûte ici tant de pourcent moins cher que dans le centre-ville. Bon, c'est sûr que si ça se libère ailleurs, c'est comme un vase contenant. On vide là, puis il y en a moins. On ne gagne pas vraiment. Il faut continuer à se parler, on est une grande ville. On n'est pas
1500 tout... à force de tirer la couverture de son côté, alors il faut faire preuve – la durabilité, ça nous oblige à un certain réalisme. Alors dans ce sens-là, moi ça, je ne le vois pas dans le projet.

Alors c'est pour ça que je suis très tiède, même plutôt froid avec la demande du promoteur, puis je pense que déjà, ce qui a été accordé, c'est très, très bien. Qu'on leur permette
1505 de faire déjà ce qu'ils avaient promis qu'ils feraient dans la première phase, puis ensuite, on ira. On a déjà concédé des choses pour les premières phases. Moi, je ne les ai pas là, on n'en a pas parlé mais je suis sûr qu'il y a des choses qui ont été concédées pour les premières phases. Il y a des choses qui ont été négociées, il y a des choses qui ont été concédées. Alors laissons-les faire ce qu'ils ont fait dans les premiers trucs, puis ensuite, la réglementation est en place.

1510 Normalement, la réglementation d'urbanisme, le Plan d'urbanisme et tout, il y a une dimension sociale à ça. On a tendance à l'oublier parce qu'on procède beaucoup maintenant à Montréal par dérogation, par... on fait du *spot zoning*, c'est le cas de le dire et c'est rendu l'habitude maintenant. Les plans, notre plan dans l'arrière de Villeray-St-Michel-Parc-Extension, ça
1515 date de plus de dix ans, O.K.? Puis des débats publics, il n'y en a pas eu. Ou il y en a des fois, on n'est pas bien outillés pour participer.

Alors je pense que je vais m'arrêter là. Je m'excuse, je suis arrivé il était comme 8 h 5, je suis un peu juste. Je n'ai pas voulu – vous m'avez dit 8 h 10, alors je n'ai pas de mémoire écrit
1520 mais je pense que vous me donnez l'opportunité de faire des commentaires, puis je les ai pris.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur, c'est très apprécié. Je vous remercie beaucoup, Monsieur.

1525

M. CAMIL GASTON BRETON :

Merci.

1530

LE PRÉSIDENT :

J'appelle maintenant madame Nicole Gendron. Bonsoir, Madame Gendron!

Mme NICOLE GENDRON :

1535

Bonsoir! Moi, je représente un groupe de résidents des Jardins du Parc Jarry et avant de commencer, je voulais juste vous informer qu'on a recueilli plus de 160 signatures en appui à notre mémoire. Alors ce soir, il n'y en aura pas d'ambiguïté dans notre cas, on va faire part de quatre préoccupations. On va parler de l'approche qui a été utilisée par les promoteurs pour faire les études d'impact, on va parler de zonage et de dérogation. On va aussi pousser la réflexion au niveau de la problématique du stationnement et de la circulation. Et on va aussi vous faire part de notre préoccupation pour le respect des espaces privés.

1540

Alors le promoteur a choisi de faire des études d'impact dans ce que j'appellerais une bulle. Ce que je veux dire par une bulle, c'est qu'il a gelé tous les paramètres – ce n'est pas un environnement dynamique – il a gelé les paramètres. Il a dit : bon, ce projet-là, s'il se réalise dans le contexte où on va faire nos études qui est le contexte de l'automne 2013, bien voici ce que seront les impacts. Et donc parmi les constats qui sont sortis de ces études-là, on a des recommandations en disant, bien, on constate qu'il n'y a pas suffisamment de stationnement pour les résidents du projet, ça prendrait deux stationnements supplémentaires. Et on indique également que la circulation qui va vouloir sortir du secteur pour aller prendre Saint-Laurent va

1545

1550

devoir emprunter la rue Gary-Carter. Et puis somme toute, le projet n'aura pas un impact significatif sur le milieu.

1555 Alors une approche comme ça, ça a ses avantages. Ça a l'avantage d'être simple et puis
ça peut très bien être valable si les hypothèses de base sont justes. Si on retrouve effectivement,
quand le projet va avoir été complété, ces mêmes paramètres-là. Mais qu'est-ce qui arrive si la
réalité, elle est très différente? La problématique, c'est que les conclusions qu'on en tire ne sont
pas fiables parce que ça ne donne pas un portrait réel des impacts du projet. Puis ça peut amener
1560 à prendre des décisions qui sont fondées sur des études qui sont, en fait, erronées.

La réalité actuelle – puis là, au moment où on se parle, les pépines, on ne parle pas dans
cinq ans, les pépines sont en train de creuser, puis les camions, ils sont en train de livrer des
feuilles de gyproc pour l'aménagement des espaces de bureaux – donc avant même que la
1565 première pelletée de terre soit prise dans le projet, il y a un environnement qui va être
profondément changé. Puis une image vaut mille mots. Alors la réalité, c'est quoi? C'est qu'on a
un projet où on va accueillir 2 000 personnes; un autre projet de bureaux, 183 sur Saint-Urbain; un
autre, 94 sur Saint-Laurent; un autre 600 sur Marconi; un autre 115 sur Alexandra. Puis là, on
parle des projets résidentiels, 72 sur Marconi, 28 c'est là où est la pépinière cette semaine;
1570 évidemment 369 le 7400; on parle de 19 sur Clark; on parle de 80 sur Alexandra. C'est ça la
réalité dans laquelle on va vouloir amener le projet des ateliers. Donc quand on le regarde comme
ça, la perspective, elle est très différente.

Puis en plus, c'est un projet où on demande des dérogations sur la densité. Alors
1575 évidemment, là, ça commence à avoir vraiment un impact important. Quand on parle du Plan de
développement de Montréal qui demande que – parce que les études s'appuient aussi en disant
bon bien, le Plan de développement de Montréal demande qu'on augmente la densité autour des
pôles comme le métro, bien on est déjà rendu – avant même ce projet-là – on est déjà rendu à ce
degré de densité là.

1580 Donc il demande des dérogations au niveau de la densité et là, on s'est posé des
questions. À quoi ça sert un règlement de zonage? À quoi ça sert s'il suffit qu'un promoteur qui

1585

veut maximiser la rentabilité de son projet et un arrondissement qui, somme toute, y trouve son compte, s'entendent pour changer l'environnement urbain en dépit des règles de zonage qui sont supposées le protéger?

1590

Des dérogations, ça se donne à certaines conditions. Une des conditions, c'est que le projet ne puisse pas se réaliser sans qu'il y ait un changement. Exemple : le terrain de Transcontinental est zoné industriel. On ne peut pas construire du résidentiel sans changer le zonage. Mais le projet résidentiel, il peut très bien se réaliser sans de changement dans les règlements de densité et de hauteur. Ce n'est pas nécessaire pour le réaliser.

1595

L'autre condition pour accorder une dérogation, c'est de s'assurer qu'il n'y a pas de préjudices qui sont subis par les résidents existants. Bien, les préjudices, on va en voir tout le long de la présentation mais évidemment, nous, on est situé juste en arrière, on parle d'un édifice de sept étages à quatre mètres de notre propriété et on parle d'une très grosse densité. On peut juste commencer à imaginer qu'on subit des préjudices.

1600

Parlons aussi de la dérogation sur la hauteur. Le promoteur dit : « On va construire six étages et puis on ne construit pas sept étages, on construit une mezzanine, on a besoin de deux mètres de plus. » Dans l'article, il dit : « Oui, mis la mezzanine, elle va être construite en retrait. Donc le règlement de reconversion, effectivement, il y a un article qui dit oui, on va sur l'étage hors-toit, on va construire avec des retraits puis il y a des règles pour ça. » Et puis, tout de suite après, l'article après, l'article 26 demande une dérogation au retrait. Alors à quoi – on appellera ça ce qu'on voudra, ça demeure un septième étage.

1605

1610

Maintenant, parlons de stationnement, des impacts qu'on voit. On parle déjà de 750 résidents et il n'y a pas de stationnements suffisants. Donc on sait que pour le 7400, il y a une centaine de résidents qui n'auront pas de stationnement. Ça ne veut pas dire qu'ils n'auront pas de voiture, par contre. Les 200 unités supplémentaires dans le quartier, est-ce qu'il va y avoir du stationnement souterrain? On ne le sait pas, mais clairement, il va y avoir 3 000 nouveaux employés dans le secteur.

1615 Quelles sont les mesures qu'on nous annonce pour répondre à ce besoin-là? Bien, on nous parle d'aménagement de stationnement de vélo pour 250, c'est très bien ça. On nous parle aussi de l'utilisation des stationnements d'autopartage. J'ai aucune idée combien il y en a mais mettons 200. Puis mettons qu'il y a 50 % des employés qui viennent travailler en métro. Donc on parle de grosso modo 2 000 employés qui utilisent les transports collectifs. Il n'en demeure pas moins qu'il reste 1 000 voitures par jour qui vont avoir besoin de se stationner. Et à notre
1620 connaissance, en tout cas on n'a pas entendu parler de projet, on ne sait pas, c'est extrêmement préoccupant. Avant, dans les années 80, quand il y avait les travailleurs, il y avait un stationnement à l'emplacement actuel de Tennis Canada. Mais là, le stationnement n'existe plus, puis les gens stationnaient tout le long de Faillon – qui est aujourd'hui Gary-Carter. Mais encore là, aujourd'hui, il y a des résidences, il y a le parc.

1625 Donc vraiment on a une grande préoccupation par rapport au stationnement. Et évidemment, on pense au projet, le projet va venir exacerber cette situation-là parce qu'encore là, on va avoir une problématique de visiteurs.

1630 Parlons de circulation. Ça, c'est vraiment un point très sensible parce qu'il a été déjà dit que la circulation va passer par Gary-Carter. Pourquoi? Pour sortir. Parce que ce qui arrive, c'est que pour aller prendre le boulevard Saint-Laurent vers le nord, sur Jean-Talon, on ne peut pas tourner à gauche. Et pour le moment, il n'y a aucun projet – en tout cas, on n'entend pas parler d'un projet pour réaménager ce carrefour-là. Donc les gens, est-ce qu'ils pourraient passer par
1635 de Castelnau, par exemple? Mais là, ce qui est prévu pour de Castelnau, et je cite : « La rue va faire l'objet d'un réaménagement prioritaire avec un couvert végétal puis un parcours piétonnier. » Donc définitivement pas une artère qu'on veut utiliser pour que les gens circulent.

1640 Là, évidemment, il n'y aura pas que les voitures. Il va y avoir, comme on en a parlé un petit peu plus tôt, sûrement des petits commerces. Il va y avoir les camions de livraison. Mais imaginez-vous quand ils vont ouvrir Ogilvy, s'ils ouvrent pour la circulation automobile, ça ne sera pas long que les gens qui arrivent de Jean-Talon vers l'est vont découvrir qu'au lieu de faire le parcours sur Jean-Talon, qu'ils ont juste à passer par Ogilvy et inévitablement, on va passer sur

1645 Gary-Carter. L'image qu'on a, l'image que j'ai moi là, c'est on va avoir les semaines de Tennis Canada à tous les jours. Je veux dire, ça fait peur. C'est une petite rue.

1650 Alors pourquoi est-ce qu'on choisit ou on laisse aller ça? On parle pour parler là, on veut faire la promotion d'un édifice résidentiel. Évidemment, c'est beaucoup plus vendeur si on leur vend aussi une petite rue locale tranquille. Mais imaginez-vous si, au lieu de construire un édifice résidentiel, on l'utilisait pour régler les problèmes de stationnement du quartier. Je comprends que ce n'est pas réaliste mais admettons que c'était ça, que c'était juste un édifice industriel, est-ce qu'on aurait plus de flexibilité pour penser qu'on pourrait faire diriger la circulation sur de Castelnau pour tourner sur Jean-Talon? Je ne sais pas là, mais là pour le moment, on semble sacrifier la rue Gary-Carter qui longe un parc pour une petite rue sur un projet résidentiel. Donc on

1655 parlait de préjudices qu'on a l'impression de subir à cause de ce projet-là et ça en fait partie.

1660 Là, on n'a pas parlé de sécurité non plus. Le Plan de développement de Montréal, il prévoit aussi, il dit qu'il a comme objectif de favoriser et sécuriser les déplacements pour les piétons et les cyclistes. Oups! C'est comme manqué pour le coin du parc, ça. Puis on ne se préoccupe pas vraiment de sécurité.

1665 Juste vous montrer un tableau qui nous a été transmis par la Coalition des amis du Parc Jarry qui indique que Villeray-St-Michel comme Mercier-Hochelaga est le quartier à Montréal où il y a le plus de blessés par collision automobile. Alors là, tout ce qu'on recommande ou ce qu'on voit qui va arriver, c'est que là, on va augmenter l'achalandage en bordure du parc et c'est extrêmement préoccupant.

1670 Et finalement, notre préoccupation par rapport aux espaces, nos espaces privés. Le promoteur dans ses présentations parle qu'il n'y aura aucune clôture qui va entourer le site. Il parle de nombreux espaces extérieurs communs. Il parle de 60 logements avec une cour extérieure et avec un accès direct de plain-pied puis des espaces extérieurs partagés. Alors je me suis informée pour savoir, parce que nous, on a des arbres sur la propriété, mais comme l'édifice va être érigé à quatre mètres de notre propriété hors-terre, ça veut dire qu'ils vont devoir creuser tout près de notre ligne de propriété pour les fondations du stationnement et tout ça.

1675 Alors il n'y a pas de protection, il n'y a pas de zone de protection pour nos arbres. Alors on nous a informés que les arbres, même s'il y en a qui ont dix ans, ils vont être abattus. La clôture qu'on a actuellement, qui fait deux mètres et qui est opaque, va être enlevée. Ça va tout être remplacé par une clôture ajourée pour protéger le périmètre de construction. Or, on a une piscine, nous autres, qui est très fréquentée l'été en arrière. Alors non seulement pendant combien
1680 d'années on va devoir subir le bruit et la saleté et la poussière, tout ça, mais c'est notre intimité qui est compromise là, parce que je vous rappellerai que c'est un chantier de construction de l'autre côté. Donc ça nous préoccupe.

1685 Et par après, bien là, le promoteur s'est engagé à installer une ligne d'arbustes ou d'arbres sur le bord de la propriété. Donc ce qu'on voit en haut, c'est l'arrière de la propriété qui donne sur notre cour et donc ils ont quatre mètres de leur porte d'entrée principale, quatre mètres, une rangée d'arbustes mais ensuite, c'est notre verdure là. Est-ce que c'est la rangée d'arbustes à eux, à qui on a promis une cour extérieure, des espaces partagés? Qu'est-ce qui va empêcher les gens à aller utiliser nos espaces verts? Puis on n'oublie pas là, on parle de 369. Nous, on est 200.
1690 C'est pas mal plus de monde là.

Mais ce qui est encore plus intéressant, c'est que sur le plan qui présentait les interfaces avec le domaine privé, ce qu'on voit surtout, ce qui est mis en évidence, c'est la distance entre les édifices. Ça, ça incite encore plus à penser que c'est une zone partagée.

1695 Puis finalement, aussi, nos édifices, nous autres, ne sont pas reliés, donc il y a des corridors entre les édifices. Alors la personne qui veut se rendre au parc, qui habite en arrière ou même sur les côtés, pensez-vous qu'elle va vraiment passer jusqu'au devant du complexe, marcher tout le long de de Castelneau, longer le 7400 – puis attention, si c'est le printemps ou
1700 l'automne ou une journée où il a plu, ils vont se faire arroser copieusement parce qu'on sait, ça fait un an qu'on se fait arroser là – pour aller au parc ou est-ce qu'ils vont passer dans le corridor? Clairement, ils vont passer dans le corridor.

1705 Puis en plus, c'est que quand j'ai demandé à la Ville s'il y avait quelque chose qui, au moins, protégeait notre propriété, est-ce qu'il y avait une obligation de remplacer la clôture, la

réponse que j'ai eue, ça a été : « Vous savez, nous autres, on ne se mêle pas de chicane de clôture, puis ça, bien ça se règle au civil. » C'est carrément la réponse que j'ai eue. O.K. Alors je ne sais pas si c'est ça qu'on appelle du maillage entre voisins mais c'est problématique. Bref, on a vraiment des préoccupations, puis je pense que vous pouvez apprécier qu'elles sont légitimes.

1710

Donc finalement, on fait plusieurs recommandations mais reliées à la présentation, on demande qu'il n'y ait pas de dérogations qui soient données au niveau de la hauteur et de la densité. Elles ne sont pas nécessaires pour réaliser le projet et elles créent un sérieux préjudice.

1715

On demande qu'une étude d'impact détaillée sur la circulation et le stationnement soit faite. Alors les études jusqu'à maintenant disant que non, ce n'est pas nécessaire, mais ça ne tenait pas compte de l'ensemble de l'environnement.

1720

On demande également qu'on trouve une alternative à l'utilisation de la rue Gary-Carter parce que c'est une petite rue locale qui ne pourra pas supporter tout cet achalandage-là. On a déjà des images de gens qui font toute la longueur pour attendre le feu de circulation, c'est très difficile.

1725

Et finalement, on demande que le promoteur prenne des mesures concrètes, à la fois pour assurer notre intimité pendant les travaux mais aussi pour garantir la protection de nos espaces privés. Et c'est ce qui termine ma présentation.

LE PRÉSIDENT :

1730

Merci beaucoup, Madame Gendron. Les Jardins du Parc Jarry, c'est quand même un projet qui est établi maintenant depuis quelques années...

Mme NICOLE GENDRON :

1735

Depuis dix ans.

LE PRÉSIDENT :

1740 ... puis on avait la curiosité de vous demander quand vous vous approvisionnez en services commerciaux ou services d'affaires dans le quartier, est-ce que les gens prennent principalement leur voiture ou si c'est – quand même vous dites que vous vous faites arroser sur Saint-Laurent, j'imagine aller au Marché Jean-Talon à pied, est-ce que c'est quelque chose qui est pratiquement utilisé par les résidents de Parc Jarry ou si à ce moment-là vous prenez principalement vos voitures pour vous y rendre?

1745

Mme NICOLE GENDRON :

1750 Je ne peux pas parler pour tout le monde. Je sais qu'il y a des gens qui se rendent à pied, puis il y a des gens qui se rendent en voiture. Personnellement, je fais la paresse quand je vais faire mes courses, moi je prends ma voiture. Mais par contre, je prends le métro tous les matins et les soirs. Et donc je marche le long – et ce qui se passe particulièrement sur Saint-Laurent, c'est qu'à cause des problèmes – d'ailleurs, c'est une rue qui a beaucoup de – qui est vieille, qui a besoin d'être refaite – mais dans ce cas-là, à cause de la construction, les camions sont rentrés et là, c'est les niveaux. On ne demande pas que la rue soit refaite, on veut juste que les niveaux soient ajustés pour permettre l'écoulement de l'eau.

1755

1760 Parce que ce qui se passe depuis plus d'un an et demi, aussitôt qu'il pleut, l'eau se ramasse – il y a deux voies – et se ramasse presque dans la deuxième voie. Ça ne s'écoule pas. Et donc quand les voitures, particulièrement quand on descend vers le sud, vers le métro, quand les voitures – il y a eu du stationnement le long du parc et tout de suite, il n'y a plus de stationnement devant le 7400, les voitures prennent cette voie-là et vont à toute allure. Évidemment, on est vraiment arrosé. L'eau reste longtemps. Et on avait demandé à monsieur Lacroix, lors de la rencontre d'information, il m'avait dit : « Oui, oui, oui, je vais m'en occuper. » On attend toujours. Moi, ça fait un an que j'ai demandé que la Ville fasse quelque chose mais ça a l'air vraiment compliqué parce qu'il y a la ville-centre, il y a tout ça. Vous comprenez?

1765

1770 Moi, je relie ça à la problématique de la solution au niveau de la circulation. La fenêtre, elle est très petite pour que la Ville s'engage à trouver une solution, sinon on va juste laisser la situation se détériorer. Puis après ça, on parle de quoi? Cinq, dix ans si c'est un mouvement citoyen? Ça va être extrêmement difficile de faire faire des changements. Je ne peux pas imaginer le travail que ça va demander pour arriver à trouver une solution à ça. C'est pour ça que cette fenêtre-ci, elle est vraiment critique.

LE PRÉSIDENT :

1775 Dans le 7400, on prévoit un passage piétonnier, malgré que ce n'était pas très clair, même lors de la soirée d'information, ça n'a pas été nécessairement facile d'obtenir une réponse claire de la part des promoteurs ou de la Ville, mais on prévoit un passage piétonnier qui serait entre votre dernier immeuble par rapport à Saint-Laurent et le 7400, donc un passage piétonnier
1780 qui passerait de la rue Gary-Carter vers de Castelneau, donc sans être obligé de passer par Saint-Laurent. Est-ce que c'est quelque chose qui vous avait été transmis comme information?

Mme NICOLE GENDRON :

1785 Moi, je n'ai pas entendu ça. Dans le fond, notre préoccupation, c'est que si – exemple – si tout le périmètre de notre terrain était clôturé, y compris entre l'édifice et celui du 7400, c'est-à-dire que ça empêche les gens de circuler par là mais qu'ils ont un périmètre pour contourner, il n'y a pas de problème. L'idée, c'est qu'on veut être capable de garder l'aspect privé de ces terrains-là.

LE PRÉSIDENT :

1790 Une dernière question de ma part avant de passer la parole à mes collègues. C'est que lorsque vous avez construit - peut-être que vous n'étiez pas là mais peut-être que vous êtes des gens qui auraient pu avoir le renseignement – lorsque les Jardins du Parc Jarry ont été construits,
1795 est-ce que la marge de quatre mètres par rapport à la ligne arrière du terrain était imposée ou le fait que vous ayez, par exemple, de dix à quinze mètres entre le mur arrière du bâtiment et la ligne de propriété, c'était quelque chose qui était déjà exigé à la municipalité à ce moment-là?

Mme NICOLE GENDRON :

1800 Ça, je n'ai pas la réponse mais je peux me tourner. - Le sais-tu? Tu ne le sais pas. Non, ça, je ne peux pas vous répondre. Ce que je sais, c'est que le Jardin, il y a eu un grand souci d'intégration avec le milieu du parc. Donc on voulait un concept qui était champêtre, qui était dégagé, qui ne créait pas un impact. On voulait vraiment garder ça. Donc je pense que ça s'est
1805 probablement construit davantage là, si on dit que le règlement de zonage n'a pas changé depuis dix ans, la construction a à peu près ça dix ans. Donc je pense que c'était davantage une volonté de maintenir ça.

 Parce qu'on parle de perte, on parle de préjudice, c'est un peu ça qu'on va déplorer parce que ce n'est pas du tout le concept de l'autre côté de la clôture. On parle de – imaginez-vous, là, à
1810 quatre mètres, on a un édifice de sept étages – mais ça, c'est quatre mètres construit – imaginez-vous après ça qu'il y a des balcons et que tout ce beau monde-là est tout aggloméré avec vue sur nous. C'est envahissant pas mal. Donc on ne parle pas du même esprit.

LE PRÉSIDENT :

1815 Merci beaucoup, Madame.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1820 Madame Gendron, une question par rapport à la clôture. Si le promoteur, dans votre compréhension, peut abolir la clôture existante, éventuellement les petits arbres qui sont là pour faire son projet, est-ce que ça veut dire que cette clôture n'était pas sur votre terrain?

Mme NICOLE GENDRON :

1825 Elle serait sur notre terrain mais on nous a informés qu'elle serait enlevée.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1830 Elle serait sur votre terrain?

Mme NICOLE GENDRON :

1835 À ma connaissance, oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Ma question, c'est comment pourrait-il abattre la clôture du voisin?

1840 **Mme NICOLE GENDRON :**

Bien tant mieux s'ils ne l'abattent pas parce que – mais ce que ça va représenter – je ne sais pas s'il y en a qui ont de l'information? Non – mais tant mieux parce que là, on va garder notre côté privé. Moi, ma compréhension avait été qu'il fallait qu'ils l'enlèvent.

1845 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

1850 Alors dans l'hypothèse où cette clôture est sur le terrain que le promoteur éventuellement achèterait et que vous souhaitez avoir des mesures pour justement protéger l'intimité, avez-vous imaginé élever une clôture sur votre terrain?

Mme NICOLE GENDRON :

1855 Bien sûr. Je pense qu'il n'y en aura pas de questions qui vont se poser. On va la monter. On pensait que ça pourrait être avantageux pour le promoteur de le faire pour s'assurer que dans le choix des matériaux, dans le choix de la clôture, que ça s'harmonise avec son projet. En même temps, je ne sais pas si les acheteurs – je ne sais pas s'il avait vraiment l'intention de mettre une clôture parce qu'il annonce un projet qui n'a pas de clôture,

1860 puis les acheteurs en arrière, je ne sais pas si quatre mètres, ça compte pour une cour
extérieure. Je ne suis pas sûre que c'était dans l'intention. Je ne suis pas sûre que quand on
sort puis qu'on a quatre mètres puis après ça, une clôture de deux mètres, c'était vraiment
dans l'intention du promoteur. Mais clairement, si le promoteur ne l'installe pas, il va y en avoir
une. Je pense qu'il n'y a pas de doute là-dessus. L'idée, ce n'était pas de dire : « Il faudrait
qu'il paie pour notre clôture. » Ce n'était pas ça. L'idée, c'était de dire : « On a besoin d'une
1865 clôture, on donne la chance au promoteur de remplacer la clôture puis de s'assurer que tout
est encadré, tout est protégé. »

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1870 Une autre petite question brève. Vous êtes très préoccupée par le stationnement sur rue.
Vous constatez déjà que c'est compliqué...

Mme NICOLE GENDRON :

1875 C'est déjà compliqué chez nous, oui, oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

... vous avez l'impression, à cause des différents projets immobiliers...

1880

Mme NICOLE GENDRON :

Oui.

1885 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

... qui poussent un peu partout déjà. Est-ce que vous avez des suggestions à faire pour
que ces stationnements sur rue puissent advenir? Parce que...

1890 **Mme NICOLE GENDRON :**

On va les mettre où? C'est ça. On a pensé mettre tout ce monde-là là-dedans...

1895 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

« Mettre tout ce monde-là là-dedans »?

Mme NICOLE GENDRON :

1900 Excusez, tout, dans le quartier. On a pensé comme revitaliser ce quartier-là mais sans
vraiment tenir compte de tous les impacts. C'est pour ça que c'est un peu étonnant de penser
qu'on pense encore ajouter une charge à l'environnement urbain sans même encore s'être
préoccupé de ces questions-là. Comme je vous dis à la blague, le projet tant qu'à moi, je ne
perdrais pas ma vue sur la montage, ça pourrait être le stationnement. Je veux dire, c'est
1905 inévitable que dans le quartier même, si on veut installer du stationnement, il va falloir éliminer
les édifices. Pourquoi pas éliminer – je veux dire, on rêve là – mais non, on n'en a pas. Puis
c'est là où on se préoccupe d'ajouter une autre centaine de besoins aux besoins actuels.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

1910 Parfait. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1915 Merci beaucoup, Madame.

Mme NICOLE GENDRON :

1920 Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

J'appelle monsieur Richard Hylands, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Hylands!

1925 **M. RICHARD HYLANDS :**

1930 Bonsoir! Vous avez déjà reçu, je crois, le mémoire qu'on vous a soumis. Donc j'aimerais
premièrement vous remercier, les commissaires, pour me recevoir. J'aimerais tout d'abord
remercier l'Office de consultation publique de Montréal pour l'occasion qui m'est offerte de donner
mon point de vue sur le changement de zonage envisagé dans le cadre du projet Les Ateliers
Castelnau.

1935 La Corporation immobilier Kevric se spécialise dans le développement et le
repositionnement et la revitalisation d'actifs de premier plan situés principalement dans les régions
métropolitaine de Montréal, Ottawa et Toronto. Je possède une trentaine d'années d'expérience
dans l'industrie immobilière au Québec, en Ontario et dans l'Ouest du Canada. J'ai fondé Kevric à
Montréal en 1997. L'entreprise procure aujourd'hui de l'emploi à une centaine de personnes et
son siège social est toujours à Montréal.

1940 À titre de gestionnaire, de promoteur et de développeur immobilier, Kevric possède un
portefeuille de plus de 3.5 millions de pieds carrés. À ce jour, nous avons réalisé plusieurs projets
majeurs, notamment le repositionnement de la Place Bonaventure, le redéveloppement de
l'immeuble Fontaine selon les normes LEED Argent à Gatineau. Kevric a également été maître
d'œuvre de la rénovation et de la relance du 150 Bloor, un édifice à bureaux d'envergure situé
1945 dans le centre-ville de Toronto. Nous terminons présentement un projet important au centre-ville
de Montréal, la Tour Aimia (Altoria) située à l'intersection des rues Viger et de la Côte du Beaver
Hall. Ce projet combine le volet commercial – tour à bureaux de dix étages – et résidentiel – tour
de vingt-cinq étages comptant plus de 150 unités de condos.

1950 Il y a près de deux ans, Kevric a fait l'acquisition de deux immeubles qui sont situés dans
le quartier en question. Donc on a ici l'immeuble de huit étages qu'on a acquis et aussi un autre

1955

immeuble sur la rue Faillon et aussi un stationnement entre les deux immeubles. Donc on a la rue de Castelneau qui descend et on a ici la rue Ogilvy. Donc le 7250 Mile-End est un édifice de 300 000 pieds carrés répartis sur huit étages et le 280 Faillon compte 80 000 pieds carrés sur deux étages. Les deux immeubles sont parallèles à la voie ferrée qu'utilise l'Agence métropolitaine de transport pour sa liaison entre Montréal et Blainville. De l'autre côté de la voie ferrée, du côté ouest, se trouve la station de métro Parc.

1960

Avant d'acquérir ces immeubles, les recherches que nous avons effectuées et les discussions que nous avons eues avec les représentants de la Ville de Montréal nous ont indiqué que la Ville avait fait plusieurs tentatives dans le passé pour relancer le pôle d'emploi qui a caractérisé ce secteur pendant plusieurs décennies. Il faut dire que ce lieu délimité par le Parc Jarry au nord, la rue Jean-Talon au sud, le boulevard Saint-Laurent à l'est et la voie ferrée du Canadien Pacifique à l'ouest présente plusieurs contraintes importantes : zone enclavée; patrimoine bâti désuet; trame urbaine déstructurée et barrière de la voie ferrée du côté ouest.

1965

Mais le secteur possède aussi des atouts significatifs, notamment les suivants : la situation géographique centrale dans l'axe du boulevard Saint-Laurent; la proximité de l'autoroute métropolitaine; la présence de deux stations de métro soit de Parc et de Castelneau; présence d'une ligne de train de l'AMT; proximité de la Petite Italie; proximité du Parc Jarry.

1970

Tous ces éléments militent pour le maintien et le développement d'un pôle d'emploi procurant à la population de l'arrondissement et des autres secteurs de la Ville de Montréal la possibilité d'y trouver du travail. Nous avons l'occasion de créer une mixité d'usages permettant aux citoyens de résider, de travailler, de trouver des services et de se divertir dans le même secteur.

1975

1980

Chez Kevric, nous avons adhéré à cette vision et avons accepté de prendre un risque financier à la hauteur de 60 M\$ pour qu'elle se réalise. Nous avons aussi travaillé étroitement avec la Ville pour relier la rue de Castelneau avec la rue Ogilvy du côté est de la voie ferrée, ce qui permettrait de désenclaver le secteur et de créer un nouveau lien entre le quartier Villeray et Parc-Extension. Kevric a payé pour les études nécessaires à la réalisation de ce projet et est

1985 disposée à céder à la Ville un terrain dont la valeur est de plus de 1 M\$ pour sa concrétisation. Donc une partie de notre terrain qui serait située entre les deux immeubles permet de rejoindre la rue de Castelnau avec la rue Ogilvy.

1990 Notre entreprise est aussi disposée à aménager une gare intérieure dans l'édifice du 280 Faillon ce qui améliorerait grandement le service actuel offert aux usagers de la ligne de train de l'AMT. Donc cette section-ci de l'immeuble Faillon qu'on a est directement sur les voies ferrées et on propose d'y aménager une gare intérieure.

1995 Une pétition en ligne appuyant ce projet a récolté plusieurs milliers d'appuis. À eux seuls, ces deux projets seraient des stimulateurs d'emploi importants. Il y a encore du travail à faire mais nous avons la possibilité de créer un nouveau pôle d'emploi des plus dynamiques dans ce secteur de l'arrondissement. Mais pour que cette vision se réalise, nous avons besoin d'une masse critique d'employeurs dans le secteur justifiant ainsi les investissements qui doivent être faits pour les attirer et justifiant aussi la présence éventuelle de firmes de services pour répondre à leurs besoins.

2000 Nos efforts ont d'ailleurs commencé à porter fruit car nous avons conclu un bail avec la Banque Toronto-Dominion qui occupera quatre étages du 7250 Mile-End pour y effectuer des activités de traitement de données et de suivi opérationnel, activités *back office*. La Banque TD procurera de l'emploi à quelques 1 500 personnes. L'arrivée prochainement de cette institution financière a un effet d'entraînement. À quelques centaines de mètres de là, soit dans l'immeuble
2005 situé à l'intersection sud-est de la rue Jean-Talon et de l'avenue du Parc, la Banque Royale y aménagera le même genre d'activités.

2010 Pour sa part, le promoteur Montoni qui est en train de rénover l'édifice voisin du 7250 Mile-End dans le but de convertir en immeuble à bureaux et d'y attirer des nouveaux locataires. Donc immédiatement de l'autre côté de la rue ici. Une entreprise du domaine en croissance des jeux vidéo et des effets spéciaux a choisi de s'établir dans cet immeuble, soit la société Gameloft avec plus de 500 employés. Et la rumeur veut que le réputé chef Normand Laprise projette d'y ouvrir un restaurant. Montoni a investi environ 25 M\$ dans ce projet.

2015

Kevric salue l'initiative de la Ville de Montréal, de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension et de plusieurs partenaires qui ont permis de relancer la vitalité du secteur, notamment l'aménagement du stade et du complexe de tennis Parc, la valorisation de plusieurs espaces verts du Parc Jarry, la conversion de l'ancien Institut des Sourds-Muets par Développement McGill et TMSA et la protection de ses principaux attributs patrimoniaux, la construction d'immeubles résidentiels par Samcon sur la rue Gary-Carter.

2020

Ces projets ont permis de densifier le secteur et de créer une nouvelle dynamique urbaine des plus intéressantes à proximité de la station de métro de Castelnau. Au fil des ans, Kevric a travaillé sur de nombreux projets de revitalisation de zone urbaine mixte où l'on retrouve des usages résidentiels et des édifices à bureaux. Le succès de ses efforts de redéveloppement repose sur la recherche d'un équilibre entre les vocations résidentielles et commerciales. Tout doit être fait pour limiter au minimum les conflits d'usage et permettre le développement harmonieux des deux composantes : la résidentielle et la commerciale.

2025

2030

Notre firme a été associée à la relance du *Liberty Village* à Toronto, lequel est devenu un important pôle d'emploi dans le centre-ville. Les projets résidentiels s'y sont multipliés à un point tel que l'équilibre tant recherché a été rompu, entraînant de nombreux problèmes de cohabitation qui mécontentent autant les résidents que les occupants des immeubles à bureaux. La Ville de Toronto tente maintenant désespérément de recréer cet équilibre. Nous devons éviter cette erreur dans le secteur qui nous concerne. De l'avis de Kevric, le quadrilatère situé au sud du Parc Jarry a atteint sa limite de développement résidentiel et tout ajout de projet comme celui qui fait l'objet de la présente consultation entraînera une rupture de l'équilibre recherché.

2035

2040

Afin de protéger cet équilibre, le zonage du terrain actuel occupé par l'imprimerie Transcontinental doit demeurer commercial et industriel. Ce commentaire que je fais aujourd'hui devant l'Office de consultation publique de Montréal est le même que j'ai formulé aux élus et aux fonctionnaires de l'arrondissement avant d'acquiescer ces immeubles. Permettre le développement résidentiel du côté nord de la rue de Castelnau ferait notamment en sorte que des familles seront exposées à d'importantes circulations routières générées par la présence des immeubles à bureaux situés à proximité. Les problématiques liées aux bruits, à la densité de la circulation et à

2045 la sécurité des piétons sont à prévoir diminuant considérablement la qualité de vie des résidents. Et on peut l'entendre ce soir par les préoccupations que les gens ont à des projets résidentiels, peu importe, pour redévelopper la balance du secteur qu'il y a ici, qui est quand même très important. Il va y avoir encore plus de conflits à moyen et long termes.

2050 Rappelons que le volume de véhicules circulant sur cette rue est appelé à progresser si le projet de la Ville de Montréal de relie les rues de Castelnau et Ogilvy va de l'avant, comme il serait souhaitable de le faire. De plus, la masse critique de fonctions non résidentielles dans le secteur sera faible, ce qui n'est pas propice à une zone d'emploi.

2055 En conclusion, nous sommes convaincus du potentiel du secteur situé au sud du Parc Jarry. Nous soulignons la qualité des projets immobiliers résidentiels réalisés à ce jour dans le secteur et nous souhaitons continuer à y jouer un rôle actif pour y développer un nouveau pôle d'emploi viable et dynamique dans le contexte d'une mixité urbaine équilibrée. Cela est d'autant plus justifié que le secteur est desservi par les infrastructures qui caractérisent habituellement les
2060 pôles d'emploi à succès notamment deux stations de métro, une station de ligne de train de l'AMT.

L'équilibre qui existe présentement entre les usages résidentiel et commercial du secteur sera rompu si le changement de zonage demandé pour le terrain de l'imprimerie Transcontinental
2065 du côté nord de de Castelnau est accordé. Un tel changement de zonage créerait notamment deux problèmes majeurs : l'affaiblissement du pôle d'emploi qui se redéveloppe présentement dans le secteur en raison de l'impossibilité de créer une masse critique pour assurer son succès et son dynamisme; et la création de conflit d'usages entre les zones résidentielle et commerciale du secteur et tous les problèmes de cohabitation qui en découleraient pour les résidents,
2070 notamment en termes de qualité de vie.

En conséquence, Kevric invite l'Office de consultation publique de Montréal à confirmer la pertinence et l'importance d'un pôle d'emploi dynamique dans ce secteur et à recommander le maintien du zonage actuel du terrain occupé par l'imprimerie Transcontinental. Je vous remercie
2075 de votre attention et je serai heureux de répondre à vos questions.

LE PRÉSIDENT :

2080 Merci beaucoup, Monsieur Hylands. Vous faites bien état des investissements importants
que vous faites dans le secteur. Des citoyens sont préoccupés par entre autres les cases de
stationnement, naturellement la circulation, mais principalement au plan des cases de
stationnement. Est-ce que vous-même qui redéveloppez un immeuble quand même de très
grande stature avec, disons un client annoncé avec quand même un volume important de
nouveaux employés qui viendront, oui en métro, oui en vélo, mais qui viendront aussi en voiture,
2085 est-ce que c'est quelque chose que est préoccupant de la part de vos locataires, le fait que dans
le quartier il y a peu de cases de stationnement disponible?

M. RICHARD HYLANDS :

2090 Je peux vous dire que le locataire qu'on amène, qui va se situer dans l'immeuble, la
Banque TD, part présentement d'un emplacement à Laval et d'autres emplacements un peu en
périphérie de Montréal pour s'installer justement, pour revenir plus dans un quartier où est-ce
qu'on peut appeler ça un *livework* comme on dit en anglais. C'est un combat continu à
convaincre les locataires qu'ils n'auront plus besoin du même nombre de voiture qu'ils ont
présentement en banlieue. La norme qu'ils ont présentement en banlieue, c'est trois autos au
2095 1 000 pieds carrés. La banque a imposé, pour faire cette transaction, un ratio d'une case de
stationnement par 1 000 pieds carrés.

2100 Je sais pertinemment qu'ils ont contacté l'arrondissement pour voir les possibilités
d'autres stationnements sur rue et dans le quartier. C'est sûr et certain que si on commence à
avoir une zone qui est beaucoup plus résidentielle et mixte, bien, on va vouloir des vignettes sur
rue parce qu'on ne voudra pas acheter une case de stationnement dans l'immeuble résidentiel.
Donc il va y avoir toutes sortes de conflits. Les travailleurs ne pourront pas stationner dans le
quartier, les résidents vont se plaindre qu'il y a quelqu'un qui a stationné dans leur espace de
vignette et les conflits vont commencer.

2105

2110 La beauté de la façon que le secteur résidentiel est fait aujourd'hui, il fait front sur un parc, il fait dos à un quartier qui est totalement une zone à basse hauteur. Même avec le projet de Montoni, on a rajouté un étage ou un peu plus. C'est un bâtiment sensiblement le même que l'immeuble de l'imprimerie Transcontinental, sensiblement la même hauteur que les autres immeubles qu'on a ici et l'idée, c'est de créer une zone d'emploi. Les emplois que la Banque TD amène dans cet immeuble-là, ce n'est pas des emplois – comment je pourrais dire – des emplois du centre-ville de Montréal. C'est des emplois de *back office* qui ne sont pas nécessairement du monde avec des diplômés universitaires qui vont travailler là. C'est des emplois qui vont être beaucoup gérés non seulement vers les gens du quartier qui vont pouvoir travailler là mais aussi

2115 qui vont arriver des autres arrondissements par le transport en commun.

2120 L'effort qu'on a fait avant même – cet immeuble-là était abandonné depuis longtemps. Moi, j'ai travaillé dans cet immeuble-là quand j'étais étudiant à l'université, c'était l'usine de GE qui était à côté, je travaillais dans cet immeuble-là à temps partiel et je connais comment le secteur avait de l'emploi, puis c'était un secteur dynamique. Vous allez voir que ce secteur-là, quand j'ai présenté notre projet initialement à la Ville, on était très sceptique qu'on ferait une relance de ces immeubles-là. Je leur ai dit : « Le quartier à Toronto est très semblable à ça, qu'on a relancé. » J'ai même invité le monde à aller le visiter, c'est des anciens bâtiments industriels semblables, hauteur densité, basse densité. Il y en a qui ont eu un étage de plus de construit mais le secteur

2125 est extrêmement dynamique.

2130 Et ici, on perçoit la même chose. On a investi de l'argent, on a acheté l'immeuble sans avoir de locataire. On a fait la vente du secteur, les atouts du secteur, et je peux vous dire que la raison que la Banque Royale est allée de l'autre côté de la rue, c'est que les deux banques ne pourraient pas coexister dans le même immeuble. Mais les deux étaient intéressées à venir dans cet immeuble-ci. Et l'idée, c'est vraiment – il y a un potentiel en très, très peu de temps. On a entre la Banque Royale, entre Gameloft, entre la TD, on a à peu près 4 000 emplois qui s'en viennent dans le secteur et on a seulement loué probablement la moitié des espaces disponibles. Donc ceux qui parlent de 3 000 emplois dans le secteur, moi, je pense qu'on parle plutôt de 8 000

2135 emplois dans le secteur.

2140 Ça, ça a un impact sur les voitures, ça a un impact sur les restaurants, ça a un impact sur toutes sortes de choses. Mais historiquement, il y avait autant sinon plus de monde que ça qui travaillait dans ces immeubles-là. Parce que quand on était assis devant des machines à coudre, c'était pas mal plus dense comme densité dans l'immeuble que les gens qui travaillent dans un poste de travail de bureau.

LE PRÉSIDENT :

2145 Donc je comprends que la problématique du nombre de cases de stationnement...

M. RICHARD HYLANDS :

2150 Est réelle.

LE PRÉSIDENT :

... est réelle.

2155 **M. RICHARD HYLANDS :**

2160 Mais nous, on va convertir un étage dans l'immeuble, le deuxième bâtiment qu'on a acheté, pour en faire du stationnement intérieur. Donc le plus petit des deux immeubles a un sous-sol complet. Donc on va avoir en tout sur notre site environ 300 cases de stationnement.

LE PRÉSIDENT :

L'autre point concernerait la traverse avec la rue Ogilvy.

2165 **M. RICHARD HYLANDS :**

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2170 C'est-à-dire, dans les études que vous avez faites, disons les citoyens se préoccupent
énormément du fait qu'actuellement, il y a une circulation de transit importante qui se fait par
Waverly après on prend de Castelnau jusqu'à devant votre édifice, on tourne pour aller prendre
Gary-Carter pour se rendre à Saint-Laurent pour aller vers la 40, tout le monde qui vient de l'ouest
fait ça, donc on ne peut pas tourner sur Saint-Laurent. C'est-à-dire, le fait d'ajouter, par exemple,
2175 un lien véhiculaire entre Ogilvy et de Castelnau, ce qui était essentiel dans les études que vous
avez...

M. RICHARD HYLANDS :

2180 Je pense qu'en partie, le lien aussi permet l'accès des piétons. Comme on sait, il y a un
enclavement important pour les résidents de Parc-Extension de pouvoir se rendre vers le parc. Un
lien piétonnier, à voiture, est beaucoup plus sécuritaire. Il y a, comment je pourrais dire, un mythe
qui dit qu'une rue piétonnière simplement, les gens préfèrent ça. Bien, je vous dis, aussitôt qu'il
fait noir dehors, les gens préfèrent circuler sur un espace où est-ce qu'il y a de la circulation de
2185 voiture.

Si jamais un jour on convertissait la rue Sainte-Catherine en une rue piétonnière,
j'encouragerais le monde d'aller voir la rue Granville à Vancouver, un projet que j'ai travaillé
dessus il y a vingt ans et on avait prédit que ça serait un désastre, qu'il n'y aurait plus un piéton
2190 qui voudrait aller sur cette rue-là, et aujourd'hui, si on y va à Vancouver, on va voir qu'il n'y a
personne qui se promène là la nuit parce que ce n'est pas sécuritaire ou le monde n'a pas une
sensation de sécurité étant donné qu'il n'y a pas d'autos qui circulent.

2195 Et l'idée de la rue, puis vraiment pour désenclaver ce quartier-là, l'idée était de faire une
rue de quartier et donc c'est une rue avec beaucoup d'arrêts, une rue étroite, une rue – moi j'avais
suggéré fortement qu'elle ne soit pas ouverte à la circulation de camions – mais disons que l'idée,
c'est que la rue de Castelnau a un potentiel pour avoir des services que les gens n'iront pas faire
sur Jean-Talon. Je pense que la rue Ogilvy va devenir aussi une rue de quartier parce qu'il y a un

2200 espacement entre le trottoir et les immeubles qui fait qu'il y a une possibilité d'avoir des terrasses. Je ne dis pas que ça va être la rue Bernard mais je pense qu'il y a une possibilité de faire de Castelneau une rue très intéressante. Et on l'a vu à Montréal, la rue McGill était un accès de camions pour aller dans le Port de Montréal. Bien, on a élargi les trottoirs, on en a fait une rue intéressante puis aujourd'hui, bien c'est une des plus belles rues dans le centre-ville de Montréal.

2205 Et personnellement, je crois que toute l'infrastructure urbaine qu'il y a sur la rue de Castelneau aujourd'hui est désuet et il y a une façon de repenser autrement cette rue-là, les trottoirs, parce que c'est sûr et certain que oui il va y avoir une vocation dans le secteur de bureaux puis peut-être d'industrie très légère mais la demande de gros camions pour aller dans le quartier, ça n'a rien à avoir avec qu'est-ce qu'il y a eu là historiquement.

2210 Les gens qui se plaignent présentement dans le projet de Samcon peut-être des activités qu'il y avait dans l'immeuble de Transcontinental, ce n'est pas des préoccupations qu'il va y avoir dans le futur parce qu'une circulation de bureau n'a pas la même circulation de camions aux mêmes heures et tout.

2215

LE PRÉSIDENT :

Merci.

2220 **Mme NICOLE BOILY, commissaire :**

À ce que je comprends, vous acceptez mal la mixité résidentielle et industrielle?

M. RICHARD HYLANDS :

2225

Bien, non. Je pense que le quartier a besoin d'une mixité pour être un quartier *livework* mais ça prend des densités – si on regarde très clairement la carte, si vous commencez à penser que tout ça disons ici va devenir résidentiel ou mixte, ça ne marche pas. Il y a toujours des conflits. Donc en ayant de l'habitation sur Gary-Carter, en ayant de l'habitation un peu sur

2230 de Castelneau au coin de Saint-Laurent, en ayant la rue – on a la mixité qui arrive. Mais il faut à Montréal arrêter de mettre des projets résidentiels à tous les coins de rue.

2235 Le centre-ville de Montréal va avoir le même problème. Il ne reste plus de terrain pour faire du bureau et à un moment donné, on va arriver puis on va dire, bien il n'y a plus de place pour faire une tour à bureaux à Montréal. La même chose ici. On a un quartier avec beaucoup de gens qui ne sont pas instruits, qui veulent avoir des emplois intéressants à travailler à faire des tâches de *back office*, des commis de bureau et c'est ça qu'on amène dans le quartier. Et c'est ces genres d'emploi-là qui vont faire la relance et créer de l'emploi dans le quartier, réduire aussi –
2240 si les gens sont capables de marcher pour aller travailler comme ils faisaient dans le temps à Saint-Henri puis dans d'autres quartiers, bien c'est ça l'objectif à long terme.

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

2245 Mais dans cette perspective-là, surtout si c'est une zone industrielle d'industrie légère telle que vous la décrivez actuellement, vous croyez que simplement l'ajout de ce projet-là va poser des problèmes à la fois pour les relations avec le voisinage mais jusqu'où est-ce que ça peut avoir un effet et vous empêcher d'avoir la masse critique pour assurer le succès et le dynamisme du quartier?

2250 **M. RICHARD HYLANDS :**

2255 Les banques viennent, la Banque Royale ne serait pas venue si la Banque TD n'était pas là. En ce moment, on a des négociations avec d'autres genres de compagnie, des compagnies de carte de crédit, des compagnies de toutes sortes de rôles de *back office*. Ces gens-là peuvent aller dans n'importe quel des bâtiments qui sont dans le quartier incluant l'ancienne imprimerie de Transcontinental. Si vous voulez mettre du résidentiel partout, c'est bien, mais où est-ce qu'on va mettre les emplois à Montréal? On va faire d'autres autoroutes pour que les gens partent d'ici pour partir en voiture pour aller travailler?

2260 C'est un quartier résidentiel qui est quand même bien installé. Mais c'est aussi une zone industrielle, commerciale. Elle n'est pas très grande la zone. Elle part des voies ferrées puis elle se rend jusqu'à Saint-Laurent, puis elle va de Jean-Talon puis elle se rend à Gary-Carter. Ce n'est pas énorme. Puis c'est ça qui faisait vivre tout un quartier avant. Et l'idée, c'est de faire revivre le quartier.

2265 On a pris un risque énorme à faire qu'est-ce qu'on a fait mais on y croyait que le quartier aurait le potentiel. Il y a déjà un projet qui a été construit sur Marconi qui, dans mon esprit à moi, est une erreur fondamentale d'avoir mis là, mais c'était avant qu'on ait acquis notre projet. J'avais dit à la Ville : « Écoutez, je pense que vous faites une gaffe. » Oui, mais ils ont dit : « On a essayé d'attirer de l'emploi dans la zone, ça fait des années. Il n'y a rien qui a marché. » Monsieur Bénard qui était le commissaire industriel, il dit : « Il n'y a rien qui marche. Moi, j'y crois mais là, ils sont tannés. Ils sont tannés d'attendre. Ils vont commencer à mettre du résidentiel. » J'ai dit : « Je vais les amener les emplois, moi. » Mais c'est un quartier que je crois qui a un potentiel encore pour en amener beaucoup plus.

2275

Mme NICOLE BOILY, commissaire :

Et vous croyez vraiment que ce projet-là va être extrêmement nuisible ou serait extrêmement nuisible?

2280

M. RICHARD HYLANDS :

2285 Madame, avec tous les îlots qu'il reste à développer, il va y avoir soit un rajout d'un étage ou il va y avoir des stationnements sur rue nécessaires. C'est sûr et certain, si on veut démolir le bâti ici historique et de recommencer à zéro, puis que tous les îlots aient des stationnements souterrains, c'est bien beau là, mais il n'y a personne qui va pouvoir se payer ces loyers-là et vous allez tuer l'avantage que ce quartier-là ici a. C'est que le quartier est capable d'offrir des emplois ou des espaces à louer à moins que la moitié du prix du centre-ville de Montréal, ce qui les attire ici. L'immeuble qu'on est en train de convertir ici, je l'offre à

2290 un loyer qui est moindre que les loyers à Laval, qui est moindre que les loyers dans le West
Island ou dans Anjou. C'est pour ça que les compagnies viennent ici.

Et pour moi, c'est important que de plus en plus – on le voit dans d'autres villes – les
emplois veulent venir près d'où est-ce que les gens vivent. Mais il faut s'assurer qu'il n'y a pas
2295 de conflit. La dame qu'on a écoutée un peu avant, madame Gendron, les conflits qu'elle voit,
les voitures, de ci, de ça, c'est sûr et certain. Mais là, réalisez, multipliez ça par deux parce que
là, vous allez avoir toutes sortes de résidents sur de Castelneau, ces résidents-là vont se
mettre à se plaindre que les rues en avant où était l'ancien Réno Dépôt, puis les ateliers qui
sont là : « Mais non, ça n'a pas d'allure, ils ont des camions devant chez nous, ça fait du bruit,
2300 ils partent déblayer la neige, ils me réveillent le matin, ça n'a pas de sens. Moi, j'ai acheté ici
pour être paisible. » Les deux fonctions ne peuvent pas toujours être mariées ensemble. Les
résidences sur Faillon font face à un parc, c'est un espace vert.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

2305 Petite question rapide, Monsieur Hylands.

M. RICHARD HYLANDS :

2310 Oui.

Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :

Est-ce que vous auriez souhaité acquérir les anciennes usines Transco?

2315

M. RICHARD HYLANDS :

J'aurais aucun problème à les acquérir pour faire du commercial dedans.

2320 **Mme ARIANE ÉMOND, commissaire :**

Parfait.

2325 **LE PRÉSIDENT :**

On vous remercie beaucoup, Monsieur.

M. RICHARD HYLANDS :

2330 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2335 Alors ainsi se termine notre première soirée d'audition des mémoires. On vous retrouve jeudi soir prochain pour notre deuxième soirée. Merci beaucoup de votre présence et de votre participation.

AJOURNEMENT

2340 * * * * *

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

2345

Et, j'ai signé :

LOUISE PHILIBERT, s.o.

2350