

725 Bien, ce n'est pas la première fois, je crois bien que l'OCPM s'est déjà prononcé en d'autres matières. Je me demande si ce n'est pas dans le cas de Namur-Hippodrome où il a été question de mieux étudier l'usage que ce soit pour les autos en partage, que ce soit la livraison, que ce soit pour les personnes à mobilité réduite de mieux mesurer les besoins en fonction des usages, mais de le considérer véritablement.

730 Et à ce moment-ci, on n'a pas, je dirais on n'a pas de preuve, mais il n'y a pas de documents qui établissent que cette étude a été faite, et je crois qu'elle devrait l'être et dans le fond je m'inspire de l'OCPM pour le dire. Dans le cas de Namur-Hippodrome ça a été demandé et ça devrait peut-être l'être aussi dans le cas du PPU des Faubourgs.

735 **LA COMMISSAIRE :**

Merci.

740 **LA PRÉSIDENTE :**

Bien, merci beaucoup pour votre contribution.

---

**M. DANIEL ARBOUR  
GROUPEMACH**

745 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, nous allons maintenant passer à la prochaine personne, mais Reinaldo, tu me dis si monsieur Arbour est avec nous?

750 **M. REINALDO DE FREITAS :**

Oui. Monsieur Arbour est avec nous.

755 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, c'est parfait. Donc, on va pouvoir passer monsieur Daniel Arbour du Groupe Mach. Est-ce que monsieur Arbour a une présentation à partager?

760 **M. DANIEL ARBOUR :**

Oui, Madame.

765 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, prenez votre temps. On est là. On vous écoute.

770 **M. DANIEL ARBOUR :**

Madame la présidente, Madame la commissaire et, Monsieur le commissaire, bonsoir. Je vous remercie de nous recevoir. Mon nom est Daniel Arbour, je suis vice-président grands projets chez Mach. Le Groupe Mach est très heureux de pouvoir participer à cette consultation publique.

775 Nous voulons saluer d'emblée la vision globale de redéveloppement proposée par l'arrondissement Ville-Marie tel qu'exprimé dans son projet de PPU. Et pour Mach, le Quartier des lumières est vraiment un projet excessivement important car il est au coeur du quartier et il est un projet aussi d'importance majeure pour le redéveloppement du centre-ville.

780 Pour les fins de présentation, nous avons soumis le mémoire et j'ai soustrait du mémoire dans le fond quatre axes spécifiques en fait qui permettent en fait de mieux comprendre notre vision. Mais avant d'aborder cette question-là, j'aimerais juste dire deux mots sur ce qui est le Groupe Mach. Parce que peut-être que tout le monde n'est pas nécessairement familier.

785 Le Groupe Mach est un des plus grands propriétaires et promoteurs immobiliers privés du Canada. Nous possédons et gérons environ 30 millions de pieds carrés de propriété commerciale, industrielle et résidentielle, principalement en grande partie au Québec. Depuis sa fondation il y a 20 ans, le Groupe Mach s'est investi d'une façon très forte et permanente dans les communautés où nous administrons ces propriétés.

790 Le Groupe Mach est un développeur, mais propriétaire en majeure partie. Donc, ses intérêts sont réellement à long terme.

795 À titre d'information, toute la question du logement social est un sujet important et il fait partie des grandes préoccupations du Groupe pour le Quartier des lumières. Le Groupe Mach est un peu un pionnier en matière de développement de logement social.

800 Nous avons actuellement trois projets différents, environ 1 000 logements sociaux à différentes étapes de réalisation, soit à Saint-Léonard, soit à Pointe-Sainte-Charles et nécessairement dans le Quartier des lumières où la phase 1 est en négociation avec les autorités compétentes actuellement.

Je reviens maintenant sur les principaux axes que j'aimerais présenter ici dans cette présentation.

805 Le premier axe vise à développer un milieu de vie complet avec souplesse. Il faut constater que de prime abord il s'agit d'une requalification totale du quartier. Tout ce que nous conservons sur le site immense de 765 000 pieds carrés est essentiellement la tour de Radio-Canada, dont la base – on ne peut pas l'apprécier actuellement avec toutes les constructions qui sont autour de cette tour - se retrouve à plus de 50 pieds sous le seuil de la rue, non pas le seuil des toits qu'on voit.

810 Donc, c'est une reconfiguration complète de ce terrain-là. Le terrain a été acquis en 2017 et a fait l'objet de l'accord de développement à l'été 2017 avec la Ville de Montréal.

815 Le projet vise à créer un quartier à l'échelle humaine et vivant à toute heure du jour, donc un quartier complet qui n'est pas uniquement un projet résidentiel, c'est vraiment un quartier.

820 Et c'est un projet qui offre une grande mixité sociale et d'usage des rues, un très grand parc avec une très importante canopée, des espaces verts, des espaces publics et socioculturels, du logement communautaire qui soit social, habitations à loyer modique, coopératives, du commerce, du bureau, des appartements loués, des appartements en copropriété et une école primaire.

825 Le deuxième axe visé par le projet tend à créer des formes urbaines adaptées aux besoins. Et j'aimerais expliquer un peu le contexte de cette approche. Pour reconstituer la trame urbaine du quartier qui est le site de Radio-Canada, il faut poursuivre les rues nord-sud qui sont au

nord du quartier à travers le site de Radio-Canada et certaines de ces rues-là se poursuivrons jusqu'au fleuve comme la rue de la Visitation.

830 Il y a donc une trame de rue nord-sud qui doit être constituée. Ces rues créent des îlots urbains ou ce qu'on appelle plus communément des pâtés de maisons, qui vont être redéveloppés. Sous ces rues-là en fait, en démolissant la majeure partie de la structure qui est apparente aujourd'hui, on crée une cuve immense qui a plus de 50 pieds de profond et c'est dans ce sous-sol complexe que différentes contraintes sont imposées par la Ville en particulier sur le

835 tréfonds.

On a donc, si on veut illustrer la chose, trois trames. On a une trame de rue en surface, on a une trame de bâtiments qui vont constituer sur les pâtés de maisons et en dessous on a une cuve avec sa structure propre. Tout ça constitue le projet si on veut en 3D.

840 Et ceci, c'est un projet excessivement complexe au niveau construction et au niveau développement. C'est donc un projet qui a énormément de besoins de flexibilité.

Et actuellement ce qu'on voit dans le PPU avec la proposition d'îlots périphériques contemporains, on impose des basilaires environ de 30 mètres, ce qui n'est pas conforme du tout à une échelle d'habitats urbains. Et ça ne favorise certainement pas la qualité de vie.

845

L'effet de ces basilaires-là risque premièrement de créer des espèces de mini camions que j'appelle, entre les bâtiments parce que les emprises de rue sont excessivement faibles dans la plupart de neuf à dix-neuf (19) mètres.

850

Donc, les basilaires encadrent des rues qui sont, dans certains cas, pas plus larges que la hauteur du bâtiment. On va créer des effets d'ombre, adieu à l'alignement de trame, des effets de corridor de vent à peu près certains et pour obtenir la densité qui est nécessaire pour le développement de ces projets-là, on va aller en surhauteur. Et la surhauteur qui est proposée est difficilement, ne peut pas être rentabilisée.

855

L'exigence du 750 mètres carrés conduit nécessairement à la construction de logements qui sont nécessairement plus chers et ce n'est pas ce qui est visé par le programme de développement qui vise une mixité socioéconomique beaucoup plus normale.

860

865 Le troisième axe concerne le coeur du projet, reconnecté avec son quartier. Je veux traiter principalement des questions des rues. On veut créer des rues qui vont concevoir des accès où le piéton est le principal élément dans la constitution du système routier. Autrement dit, on ne fera pas des rues pour les voitures, on fait des rues pour les piétons dans lesquelles la circulation véhiculaire se fait et se fait d'une façon efficace.

On distingue trois types de rues qui traversent le projet ou qui l'encadrent.

870 Premièrement, La Gauchetière qui est la rue d'ambiance à l'intérieure du projet et qui est vraiment comme le coeur du projet, principalement de Visitation à DeSève où on retrouve une grande mixité de fonctions urbaines. La Visitation qui est dans l'axe nord-sud et qui est une rue fonctionnelle pour relier le nord du projet à la partie sud allant jusqu'au fleuve. Alexandre-DeSève qui est la rue de transit et sur laquelle on voudrait consolider les accès pour livraison, et toutes les autres rues piétonnes, toutes les autres rues sont des rues essentiellement de type « *woonerf* »  
875 qui sont des rues essentiellement partagées entre l'automobile et le piéton, mais avec une prédominance priorité piéton.

880 On veut également sur Viger permettre la sortie des camions des livraisons qui se feraient à partir du sol.

885 Mach propose une multiplication des passages publics dans des espaces privés, parce qu'on ne veut pas que les rues, les petites rues privées deviennent en compétition avec la partie commerciale de La Gauchetière, pour créer une rue animée, une rue marchande, une rue vivante, il faut qu'on ait une clientèle, il faut qu'on ait des gens qui s'accommodent de ça.

Donc, on veut concentrer les activités commerciales autour de la plaza qui est tout le tour de la tour ainsi que le long de La Gauchetière et tenter de canaliser toute la circulation piétonne dans ces endroits.

890 Le quatrième et dernier élément de l'axe vise la mise en oeuvre concertée du projet. En principe, un plan particulier d'urbanisme sert – je m'excuse, je n'ai pas changé toutes les diapositives. Un plan particulier d'urbanisme sert généralement à générer une concertation entre le privé et le public. Mais comme monsieur Fournier a fait mention tout à l'heure, souvent il y a une déconnexion entre l'action du privé et l'action du public pour chacune de leur responsabilité.  
895

On a tous vu des exemples pour le développement se fait, le développement immobilier peut se faire commercial, peut se faire dans une certaine section et les parcs et les équipements publics arrivent une fois, longtemps, souvent après que c'est terminé.

900 On souhaite que dans ce projet qu'il y ait une concertation beaucoup plus forte entre le public et le privé de sorte à faire de ce projet, qui dans le fond constitue, va constituer la porte d'entrée est de Montréal, en faire un projet humain et complet et bien intégré.

905 En particulier, on demande que pour l'école primaire et les équipements socioculturels qui sont prévus au projet, quand je dis équipements socioculturels et communautaires, je pense à soit une bibliothèque ou ce genre d'équipement là, que le public définisse d'une façon prioritaire et concertée avec nous leurs besoins et les confirme dans les deux ans. Parce qu'on ne peut pas dans le développement d'un projet comme ça garder en réserve des espaces indéfiniment.

910 Et la façon dont le projet va se dérouler, on croit qu'une période de deux ans est suffisante pour en arriver à une concertation privée publique.

915 La même chose, on demande aussi que, monsieur Fournier a parlé possiblement du tramway ou du REM dans l'axe de Ville-Marie ou de Viger. Il est sûr qu'un tel équipement change ou modifie profondément certains aspects du projet. Il est donc important que le plus rapidement possible que ce projet devienne un sujet de discussion publique, que les promoteurs soient impliqués aux discussions, parce que ça risque d'avoir des impacts importants sur le développement du projet du Quartier des lumières.

920 Finalement, nous souhaitons que ce projet soit un projet exemplaire et remarquable et qui amènera l'entrée de Montréal-Est à un niveau extraordinaire.

Je vous remercie.

**LA PRÉSIDENTE :**

925 Merci beaucoup. Alors, on a quelques questions, mais votre présentation était bien claire, merci beaucoup.

930 La forme proposé par le PPU qui sont donc des îlots périmétriques, la Ville les appelle les îlots périmétriques contemporains, ne sont pas pour vous la décision optimale. Est-ce que vous

avez en tête d'autres suggestions ou d'autres avenues à explorer que ces îlots périmétriques avec les basilaires et les toits minces, (inaudible) pour le cadre bâti?

935

**M. DANIEL ARBOUR :**

940

Oui. Je pense que, vous savez chaque îlot du Quartier des lumières a une dimension et une forme qui est différente et la taille varie énormément. Ça varie du simple à certains îlots qui sont quatre fois plus grands que d'autres.

945

Deuxième principe c'est que si on veut créer une ville humaine et agréable, le rapport entre le piéton et le bâtiment est important. C'est-à-dire que si vous êtes le long d'un bâtiment qui a neuf étages versus un bâtiment qui a deux ou trois étages, le rapport peut-être très différent, dépendamment de la largeur de la rue.

950

Ça fait qu'il n'y a pas de solution qui s'applique à toutes les sauces. Ce qu'on n'aime pas dans la proposition c'est que l'îlot périphérique il peut s'appliquer pour certains îlots, sauf qu'il ne s'applique pour d'autres. Il y en a d'autres où c'est tout à fait impossible de l'appliquer.

955

Et c'est l'approche je dirais systématique avec laquelle on est profondément en désaccord parce que dans certains cas il est impossible de créer l'îlot tel que proposé dans le PPU.

960

Il y a un deuxième élément. Ce n'est pas non plus écrit nulle part dans aucun manuel d'urbanisme que c'est la meilleure solution. La meilleure solution est toujours celle qui s'adapte à des conditions réelles, c'est-à-dire qui s'adapte à des conditions de site, à des conditions de besoin, à des conditions de réalisation et nécessairement avec des gens de talent pour faire le design, mais quand même on croit nécessaire l'adaptation et la souplesse nécessaire. Et surtout dans un projet qui va prendre plus que 10 ans à se réaliser. C'est un projet qui, compte tenu de sa taille, on parle des 10 prochaines années.

965

Donc, il y aura bien des choses qui évolueront et qui feront que les choses vont changer.

**LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Mes collègues commissaires?

**LA COMMISSAIRE :**

970

Oui. J'avais une question en termes des commerces. On parle d'un commerce de plus grande taille. Quand on parle de ça, est-ce qu'il y a une superficie maximale, minimale quand on parle de ce genre de commerce? Et deux, si effectivement il y avait ces commerces au sous-sol du projet, on imagine que les gens pourraient venir en voiture. Est-ce que l'accès serait le même que celui pour les camions, soit Alexandre-DeSève pour l'entrée et la sortie vers Viger?

975

**M. DANIEL ARBOUR :**

980

Premièrement, pour la première partie de la question. Vous savez, comme j'ai expliqué tout à l'heure, que le fait qu'on soit obligé de ne rien conserver quasiment sauf la tour sur le site même, c'est une contrainte majeure. À des contraintes des fois, il y a des opportunités qui se présentent et l'opportunité c'est de pouvoir disposer d'un espace souterrain immense, qui est ce que j'appelle la cuve, qui a plus de 50 pieds de profond à partir de la rue existante.

985

Et nécessairement cette opportunité-là offre, ça offre l'opportunité d'amener dans le milieu urbain très peu d'inconvénients pour ne pas dire aucun à certaines grandes surfaces. Et il faut bien se comprendre, on ne parle pas de million de pieds carrés, on parle d'un certain nombre de grandes à moyennes surfaces. Donc, oui on a considéré cette possibilité-là. On pense que le site est extraordinaire parce qu'il offre, je dirais l'avantage de ne pratiquement pas avoir d'inconvénients pour accueillir ce type de commerce là. Ce qui est rarement le cas dans n'importe quel cas.

990

995

Et en ce qui concerne la circulation, on a séparé les circulations de livraison et c'est pour ça qu'on dit un accès sur DeSève pour la livraison et une sortie sur Viger pour la livraison, et les entrées véhiculaires pour les stationnements seraient une entrée sur DeSève et une entrée sur Visitation. Il y aurait deux entrées aux stationnements, chaque entrée avec probablement deux voies, deux à trois voies d'entrées dépendamment du fonctionnement interne du stationnement.

1000

Et le stationnement deviendrait un stationnement qui serait utilisé par les résidents commerciaux de surface, serait utilisé par les habitants du quartier, qui serait utilisé par le bureau



et qui serait nécessairement aussi utilisé par les quelques commerces de grande et moyenne surface dans le sous-sol.

Et il y aurait une ségrégation à l'intérieur du stationnement qui permettrait un fonctionnement harmonieux de toutes ces clientèles-là.

1005

**LA COMMISSAIRE :**

Merci.

1010

**LE COMMISSAIRE :**

Oui. Si j'ai le temps, j'aurais deux petites questions. D'abord, bien j'ai posé la question... bien, d'abord merci beaucoup, Monsieur Arbour pour votre présentation, merci au Groupe Mach pour la contribution.

1015

Donc, je reviens sur une question que j'ai posée au représentant de l'IDU, mais maintenant on a l'opportunité, la chance de parler à un promoteur et un projet concret. Donc, la COVID, la pandémie, on l'a dit, ça amène des changements possiblement des nouvelles réalités, particulièrement on parle du télétravail qui va changer d'habitudes de travail de certains.

1020

Donc pour vous, est-ce que ça a des conséquences sur votre projet puis si oui de quelle façon?

1025

**M. DANIEL ARBOUR :**

Je pense que, oui ça a des conséquences parce qu'il y a des choses qui vont changer nécessairement, peut-être moins que ce qu'on peut percevoir jusqu'à maintenant. Parce qu'il demeure que les villes ont connu avant différentes pandémies et différentes catastrophes et elles sont demeurées des villes quand même après un certain temps.

1030

Ce qui ne veut pas dire que le télétravail et des choses comme ça n'existera plus du tout, au contraire. Je pense qu'il va demeurer une des choses qui va peut-être avoir des conséquences peut-être sur des types de bureaux qu'on va faire ou on ne fera peut-être plus le même genre d'aire ouverte comme celles qui étaient très populaires avant-hier. Ça peut avoir des conséquences sur les tailles de logements aussi.

1035

1040

Et d'ailleurs, dans le projet on favorise grandement des logements, je dirais de deux chambres et plus. On ne se dirige pas vers les mini-appartements. Ça, c'est peut-être un élément qui ressort de la pandémie dans l'immédiat. C'est les minis, mini-appartements qui étaient rendus dans certains cas à 400 pieds, qui sont carrés quasiment. Ça, disons que ça risque, pas que ça n'existera plus, mais ça n'existera plus en aussi grand nombre.

1045

Il y a différentes choses qui vont changer, mais je pense qu'une ville demeure une ville, un contact humain demeure un contact humain et il faut favoriser des milieux qui les assurent avec sécurité puis avec bonheur, en fait chercher, trouver le bonheur dans la ville.

**LE COMMISSAIRE :**

1050

Merci. Parlant de superficie, vous avez mentionné l'enjeu de la limite de 750 mètres carrés sur les surhauteurs, que ça a un impact sur la rentabilité. Donc, je vais faire copier-coller d'une question de ma présidente à notre intervenant précédent. Quelle serait la superficie permettant la rentabilité?

1055

**M. DANIEL ARBOUR :**

Bien, vous savez 750 mètres carrés ça peut être intéressant pour certains marchés. Ça fait à peu près six appartements par étage. C'est un produit nécessairement de luxe, parce qu'on monte en hauteur à ce moment-là.

1060

Le Groupe Mach vise dans le projet, on vise une clientèle socioéconomique moyenne. On vise d'offrir du logement normal. Moi, j'appelle du logement normal. On ne vise pas le niveau supérieur du créneau de logement. Donc, lorsqu'on regarde cette demande-là, elle n'est pas possible, pas possible de faire cette dimension-là et d'avoir en même un logement pour chaque.

1065

Si on veut favoriser les familles, si on veut favoriser des logements plus abordables, bien nécessairement il faut aller avec des, ce qu'on appelle dans le métier des *floorplate* plus grand. Et un *floorplate* plus grand c'est en haut de 10 000 pieds, en bas de 10 000 pieds on a sensiblement le même problème. Ça fait qu'on parle en haut de 1 000 mètres minimum.

1070

**LE COMMISSAIRE :**

Merci.

1075 **LA PRÉSIDENTE :**

1080 Une dernière petite question. Dans la planification et développement du principe, vous parlez de l'importance de résoudre le problème de l'école, de démarrer l'école s'il y a école. À l'heure où on se parle, est-ce que c'est en marche? Est-ce que c'est encore (inaudible)? Vous pouvez nous en dire plus sur le projet d'école et son état d'avancement?

**M. DANIEL ARBOUR :**

1085 On prévoit dans le développement du Quartier des Lumières la présence d'une école primaire. Nécessairement, c'est une école urbaine qui va être intégrée dans un complexe immobilier. Donc, il faut penser que la cour va être sur la terrasse ou est organisée dans un contexte urbain.

1090 Nécessairement, une école primaire, là on parle de l'ordre de, on peut parler de l'ordre de 50 000 pieds, 40 à 60 000 pieds. Nécessairement, c'est un espace important en termes de superficie et c'est un espace qui n'existera pas en absolu. Il va être intégré à d'autres bâtiments.

1095 Donc, pour nous il est très important qu'on définisse rapidement il y a ou il n'y a pas école. S'il y a école, on le planifie, on l'intègre et on le développe en conséquence. Mais on ne peut pas attendre d'une façon, on ne peut pas attendre pour toujours une réponse.

1100 Et on sait que c'est un sujet complexe, parce qu'il y a plusieurs projets qui ont proposé des écoles, mais qui ne se sont pas réalisés nécessairement. On peut penser au Children ou à d'autres. Ça nécessite un accord dans différents groupes, niveaux de gouvernement. Et ce n'est pas au développeur, ce n'est pas à lui de faire ce travail-là.

C'est pour ça qu'on demande à la Ville de rapidement établir les contacts et les ententes de sorte à ce qu'on sache d'ici deux ans, on donne un délai de deux ans parce que ça nous semble raisonnable, pour arriver à nous dire : oui, on veut une école, oui, elle va avoir, on voudrait

1105 telle caractéristique. Et qu'on ait un programme, et on va l'intégrer à notre projet. Il est prévu au projet actuellement.

**LA PRÉSIDENTE :**

1110 Donc, c'est ça. Juste pour la compréhension de la commission, donc c'est dans la volonté et dans le projet de votre groupe?

**M. DANIEL ARBOUR :**

1115 Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1120 Mais pour le moment, ni la commission scolaire ni le ministère ont confirmé quoi que ce soit?

**M. DANIEL ARBOUR :**

1125 Absolument.

**LA PRÉSIDENTE :**

(Inaudible).

1130 **M. DANIEL ARBOUR :**

Oui. Et je pense que l'initiative devrait revenir, devrait commencer avec la Ville, ça serait la chose normale. Et ensuite, on verra par la suite.

1135 **LA PRÉSIDENTE :**

D'accord. Je vous remercie beaucoup. Merci pour toutes ces informations, merci pour votre participation.

**M. DANIEL ARBOUR :**

1140

Merci beaucoup.

**LA PRÉSIDENTE :**

1145

Alors, Reinaldo?

---

**M.CARL ST-DENIS ET M. SYLVAIN ÉMARD  
COMITÉ DE LA RUE FULLUM**

1150

**M. REINALDO DE FREITAS :**

Oui. Nous allons entendre le Comité de la rue Fullum.

1155

**LA PRÉSIDENTE :**

Maintenant, le Comité de la rue Fullum. Dès que vous êtes prêts, on est prêts.

**M. CARL ST-DENIS :**

1160

Donc, bonsoir à vous, Mesdames et Monsieur les commissaires. Donc, je suis heureux que le PPU des Faubourgs ait été soumis une deuxième fois à une consultation étant donné de son envergure puis les changements majeurs qui amènent au Centre-Sud.

1165

Résident à l'intérieur de la zone à l'étude, mes voisins et moi avons suivi les séances initiales que vous avez menées et avons pris connaissance de votre rapport publié en juillet 2019.

1170

Donc, bien que la plus grande partie des recommandations y figurant nous paraissent souhaitables, par exemple on pense à un apaisement de la circulation sur les rues Fullum et Parthenais, que vous avez recommandées ou encore l'idée d'une promenade verte pour les rues Atateken, de la Visitation et Fullum. On a été surpris par celle qui suggérait l'ouverture de la rue Notre-Dame à la rue Fullum.