

LA PRÉSIDENTE :

Là c'est vrai, si je continue...

4380

M. BRIAN FAHEY :

Mais j'en ai beaucoup à vous dire encore.

4385

LA PRÉSIDENTE :

Merci beaucoup, beaucoup d'être venu discuter avec nous et d'avoir pris le temps de soumettre cette opinion. Alors, je vous souhaite une bonne fin de soirée, au revoir.

4390

M. BRIAN FAHEY :

Merci.

4395

Mme VANESSA MUEGGLER ET M. CHARLES BENNETT

Cadillac Fairview

LA PRÉSIDENTE :

4400

Alors, bonsoir, est-ce qu'il est après 5 heures, je ne sais pas si je peux dire bonsoir ? Pas encore. Alors, bonjour et bienvenue. Je vous demanderais de vous identifier s'il vous plaît et de préciser l'organisation que vous représentez ?

4405

M. CHARLES BENNETT :

Charles Bennett, vice-président et urbaniste chez Fahey et associés. J'accompagne ?

4410 **Mme VANESSA MUEGGLER :**

Vanessa Mueggler de Cadillac Fairview, directrice de développement pour l'est du Canada.

4415 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, bienvenue. Je sais qu'on l'a déjà entendu, mais vous disposez de dix minutes pour présenter. Période après laquelle les commissaires disposent aussi de dix minutes pour discuter avec vous. Et nous avons déjà lu le document qui a été soumis.

4420

Donc, vous avez probablement besoin d'un signe lorsque ce sera le temps de conclure ? Je le ferai. Alors, la parole est à vous.

Mme VANESSA MUEGGLER :

4425

Alors, bonjour, bonjour. On vous remercie pour votre temps aujourd'hui, c'est presque fini, j'imagine, longue journée.

4430

Alors, mon nom c'est Vanessa Mueggler, directrice de développement pour Cadillac Fairview. Et juste un peu sur Cadillac Fairview, qui nous sommes. Depuis les années 1960, la société Cadillac Fairview est heureuse et fière d'être investisseur à long terme dans la province de Québec et plus spécifiquement la grande région de Montréal.

4435 On est détenu à 100 % par le régime de retraite des enseignantes et enseignants de l'Ontario, dont les actifs sous gestion s'élèvent à plus de 30 milliards de dollars. Cadillac Fairview gère plus de 36 millions de pieds carrés d'espaces locatifs dans 68 propriétés emblématiques au Canada, et comprend la Tour Deloitte et le Carrefour Laval.

4440 On a acquis la réputation de prendre des décisions audacieuses, à la suite de l'acquisition et du développement réussi de terrains adjacents aux régions centrales traditionnelles des villes.

4445 En développant des programmes d'investissement dans les quartiers à forts potentiel, toujours avec la mission de transformer les communautés pour un vibrant avenir. Et Charles va vous fournir plus de détails sur le développement de Quad Windsor et plus particulièrement, sur le 750 et le 600 rue Peel.

M. CHARLES BENNETT :

4450 Merci. Donc, le Quad Windsor, c'est un projet qui est en développement par Cadillac depuis près de 15 ans aujourd'hui. Ça a débuté avec la Tour des Canadiens I à côté du Centre Bell. Puis ça a été un précurseur des projets majeurs d'habitation au centre-ville, la première grande tour dans ce secteur-là.

4455 Ensuite, il y a eu les autres tours des Canadiens, la construction de la tour Deloitte puis évidemment la revitalisation de la Gare Windsor.

4460 Actuellement, il reste deux derniers sites à développer, le 750 Peel et le 600 Peel. Le 750 Peel, la première phase est en construction actuellement, au coin Jean d'Estrées et la rue Saint-Antoine. C'est un travail de collaboration avec l'arrondissement et la Ville qui perdure depuis le début.

4465

Ça c'est les échéances. En 2015, on était à la table aussi à l'OCPM pour l'adoption, la consultation pour l'adoption du PPU du Quartier des gares. Un PPU qui est annexé à même le PUM, mais dont il y a des modifications importantes qui impactent considérablement le développement des propriétés, dont le retrait, notamment, de la carte des hauteurs de 170 mètres, qui avait été adoptée à l'époque suite à une consultation publique.

4470

Donc, aujourd'hui, on est aux prochaines étapes pour la phase 2 du 750 Peel puis le redéveloppement du 600 Peel.

4475

Le 750 Peel, c'est deux tours qui sont projetées en construction, qui ont été planifiées en cohérence avec l'intention d'aller jusqu'à 170 mètres, ce qui était autorisé au plan d'urbanisme sous projets particuliers, par contre.

4480

Puis le 600 Peel, c'est un potentiel jusqu'à quatre tours toujours en planification, mais ce sont tous des projets qui sont de notoriété publique auprès de la ville dans le sens où la planification et les discussions sur l'éventuel potentiel se font depuis plusieurs années.

4485

Le PUM, par contre, crée beaucoup, beaucoup d'incertitudes puis impacte considérablement le développement, surtout la propriété du 750 Peel.

Actuellement, comme je vous le dis, c'est la carte des hauteurs qu'on voit actuellement, c'est celle qui est sur le plan d'urbanisme. Vous avez 170 mètres dans la portion nord, donc ce qui longe la rue Saint-Antoine. Puis pour le reste du site jusqu'à l'ÉTS, vous pouvez atteindre 120 mètres, avec un COS maximal de 12.

4490

Donc, dans la planification de la première phase de développement, mais ce sont les paramètres qui ont été pris en compte pour le planifier.

Les autres éléments en termes de seuils de densité, d'intensification, ce sont toutes des dispositions qui sont cohérentes et pertinentes avec la vision de développement du secteur, donc intensification élevée et le 400 logements à l'hectare.

4495 Il y a des corridors de vue, on va y venir, qui est le grand enjeu. L'autre élément qui est particulier, c'est le fait que le site, malgré son importance pour le centre-ville de Montréal, soit à l'extérieur du massif du centre-ville.

4500 Puis c'est l'intention qu'on essaie d'exprimer encore, c'est la vision du PUM devrait élargir ces limites-là du centre-ville au-delà des limites prévues initialement.

Puis enfin, c'est identifié comme secteur d'opportunités d'échelles métropolitaines pour le PPU des Gares.

4505 Donc, le grand enjeu c'est le corridor visuel exceptionnel qui a été mis en place, qui réduit la hauteur possible de 55 mètres. Donc, on passe de 170 mètres autorisés à 115 mètres, en fonction de la cote altimétrique, c'est une perte de 150 000 pieds carrés de superficie de plancher développable.

4510 Ce qu'il faut comprendre pour le 750 Peel, les deux phases sont interreliées. Donc, la densité de 12 et la hauteur étaient planifiées pour l'ensemble du site. Donc, par exemple, pour la première phase, c'est une densité de 3-4 pour aller récupérer le reste, donc atteindre le 12 avec la poursuite de développement.

4515 Ce qui arrive avec le corridor visuel exceptionnel, c'est qu'on ne pourra même pas atteindre le potentiel de développement de 12 parce qu'il y a une baisse de 55 mètres de potentiel de développement ; ce qui a un impact considérable.

4520 Puis au final, il y a peut-être possibilité, dans le sens où on peut tous réfléchir à des projets, mais ça ne sera pas un projet qui serait bénéfique pour le centre-ville, considérant les intentions de dynamiser l'espace sur rue, ce serait un projet qui s'insérerait mal dans le cœur du centre-ville.

4525 L'applicabilité des surhauteurs, puis la possibilité de dépasser les cotes altimétriques telle que ce l'est actuellement, nous permettraient de créer des projets, puis les autres tours au centre-ville – vous avez la vue, là – puis vous remarquez, là, la tour de 170 mètres, vous la voyez, là.

4530 Elle suit le profil du centre-ville puis elle s'insère parfaitement avec le reste des tours. Je le répète, il faut trouver l'équilibre entre bloquer tout développement, puis aller chercher des bénéfices pour la collectivité.

4535 Puis un des bénéfices pour la collectivité, très, très, très important puis très réel dans ce cas-ci, c'est la restauration de la gare Windsor qui est un joyau emblématique pour la Ville de Montréal.

4540 Cadillac a investi 50 millions de dollars pour retaper la gare Windsor, je vous invite à y aller si vous n'y êtes pas allés. Puis n'eut été le développement aux abords, donc la densification, ils n'auraient pas eu les moyens d'investir cette somme-là.

4545 Donc, c'est un exemple concret de protection de mise en valeur du patrimoine, arrimé avec un développement dense en cohérence avec le contexte urbain. On se retrouve au centre-ville en plein cœur du quartier des affaires. On a des tours de grandes hauteurs qui nous ont permis, de un, redynamiser un secteur, mais aussi de restaurer un joyau du patrimoine et de l'histoire de Montréal.

4550 Là, on se retrouve aujourd'hui avec un corridor visuel exceptionnel qui a un impact considérable sur le potentiel développement d'un site qui est en planification depuis plus de sept ans auprès de la Ville, la Ville est au courant, puis on arrive avec une situation où devant nous, on est face à un mur où la hauteur va être tapée à 115 mètres quand le potentiel réel est beaucoup plus élevé que ça.

4555 Donc, en termes, j'ai résumé rapidement. Je sais qu'il y a d'autres éléments dans le mémoire, mais on s'est concentrés sur l'élément le plus important et le plus préoccupant.

LA PRÉSIDENTE :

4560 Vous prenez de l'expérience. Alors, en fait, avant de laisser la parole à mes collègues, j'ai une seule demande de précision. Dans votre recommandation 8, je vais vous la lire – ah peut-être que vous l'avez devant vous, page 10.

M. CHARLES BENNETT :

4565 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

4570 En bas de la page, vous dites : « Offrir aux développeurs des mécanismes discrétionnaires permettant de bonifier les projets, et cetera. » Est-ce que vous pensez au zonage incitatif, parce que c'est prévu dans le PUM ?

M. CHARLES BENNETT :

4575 Ça peut être le zonage incitatif, sauf qu'il n'y a pas de dispositions claires sur c'est quoi le retour auprès des promoteurs.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

4580 **M. CHARLES BENNETT :**

On a l'intention, mais on ne comprend pas ce qui peut être fait...

LA PRÉSIDENTE :

4585

... d'accord. Et il faut que l'arrondissement adopte un règlement ?

M. CHARLES BENNETT :

4590

Et en plus.

LA PRÉSIDENTE :

4595

Et est-ce qu'il y aurait d'autres mécanismes discrétionnaires que vous voyez qui pourraient être...

M. CHARLES BENNETT :

4600

... bien actuellement, on fonctionne par projets particuliers dans beaucoup des cas à cause de la complexité, puis pour être franc, ça fonctionne relativement bien dans la majorité des cas. Pour les surhauteurs, c'est un exemple, puis la protection des vues protégées actuellement comment on peut trouver des situations où, à la discrétion de l'arrondissement et à l'adaptation des projets de développement, on peut répondre aux objectifs généraux de

4605 la Ville tout en permettant aux développeurs d'atteindre leur potentiel au bénéfice de la collectivité.

4610 Mais dans ce cas-ci, bien on se retrouve dans une situation où on n'aura même pas l'opportunité de discuter pour voir comment on peut ajuster le projet en fonction de l'intention de la Ville de protéger un corridor visuel.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Donc, particulièrement en ce qui a trait au corridor visuel ?

4615 **M. CHARLES BENNETT :**

Dans ce cas-ci, si l'impact est flagrant puis clair.

LA PRÉSIDENTE :

4620 O.K., bien, merci. Lise ?

LA COMMISSAIRE :

4625 Bien j'allais vous amener sur ce sujet-là, mais je pense que, puis vous poser la question du fait de quels seraient les impacts si effectivement la Ville demandait de conserver le corridor visuel ? Donc, à ce moment-là, j'ai très bien compris, vous avez bien expliqué les impacts.

4630 Souvent on parle d'impacts négatifs, mais si on se transpose, est-ce que vous verriez des impacts positifs ?

M. CHARLES BENNETT :

4635 A maintenir le corridor visuel exceptionnel ?

LA COMMISSAIRE :

4640 Oui ?

M. CHARLES BENNETT :

Non.

4645 **LA COMMISSAIRE :**

Aucun ?

M. CHARLES BENNETT :

4650 Non.

LA COMMISSAIRE :

4655 O.K.

LE COMMISSAIRE :

4660 Moi ça va.

LA PRÉSIDENTE :

4665 Il ne faut jamais m'ouvrir la porte. A la page 11, c'est ça. Donc, encore une fois, je
veux être sûre. La troisième recommandation en bas, donc : « Réinstaurer l'application de la
carte des hauteurs contenue au PPU des Gares. », uniquement pour le 750 Peel, c'est ça ?

M. CHARLES BENNETT :

4670 Bien en fait, c'est 120 mètres pour le reste du site. On a une intensification élevée
avec un 400 logement à l'hectare. Les cotes altimétriques, plus on descend, moins l'impact
est grand. Mais en fait, la carte des hauteurs du PPU devrait être réinstaurée dans le PPU
comme elle est dans d'autres PPU actuellement annexé au plan d'urbanisme, là.

4675 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K., bien. Alors, je n'ai pas d'autres questions, vous avez répondu à tout. Merci
beaucoup et je vous souhaite une bonne fin de soirée.

4680 **M. CHARLES BENNETT :**

A vous aussi.

LA PRÉSIDENTE :

4685 Ou une bonne soirée, merci.

4690 Donc, ceci met fin à cette séance d'audition des opinions. Je remercie toutes les
personnes qui se sont déplacées et qui ont participé à cette consultation et je salue
chaleureusement les personnes qui nous ont suivis en ligne.