

Séance de la soirée du 23 octobre 2007

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. CLAUDE FABIEN, président
 M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire
 Mme NICOLE VALOIS, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**PROJET DE REDÉVELOPPEMENT
DU SITE DE LA GARE-HÔTEL VIGER**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 23 octobre 2007, 19 h
Hôtel Hyatt Regency,
1255, rue Jeanne-Mance
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 23 OCTOBRE 2007	1
MOT DU PRÉSIDENT	1
PRÉSENTATION PAR LE PROMOTEUR.....	3
PRÉSENTATION PAR LA VILLE DE MONTRÉAL	18
REPRISE DE LA SÉANCE	26
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
DINU BUMBARU	27
HEIDI MILLER	32
ROBERT BRUNET.....	40
JOCELYNE PELLETIER	42
ÉRIC MICHAUD	47
PHILIPPE CÔTÉ	50
FRANÇOIS GOUGEON	54
ANDRÉ LOUBIER	58
MICHEL BARCELO.....	65
PATRICK BUI	68

LE PRÉSIDENT:

5 Bonsoir à toutes et à tous. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal et au nom de cette commission que j'ai l'honneur de présider, je vous souhaite la plus cordiale bienvenue.

10 Je déclare donc ouverte cette consultation publique sur le projet de développement du site de la gare-hôtel Viger et sur les projets de règlements municipaux nécessaires à sa réalisation. Nous entreprenons ce soir, grâce à vous, la première d'une série de consultations publiques.

15 Alors, je vais vous présenter les membres de la commission : madame Nicole Valois, architecte paysagiste, qui est commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal; monsieur Jean-Claude Boisvert, architecte et également commissaire à l'Office; et moi-même, Claude Fabien, avocat, commissaire et président de cette commission.

20 Je vous présente d'autres membres de l'équipe de la commission : monsieur Michel Agnaïeff, qui est secrétaire de la commission; monsieur Marc Breton, assis en avant, qui est analyste; monsieur Éric Major, notre documentaliste.

25 Il y a d'autres personnes-ressources en appui à l'organisation de la séance de ce soir et là, bien, vous essaierez de les repérer dans la foule. Madame Lise Maisonneuve, sténotypiste; monsieur Yves Lamontagne, technicien du son; madame Laurie-Ann Sansregret et monsieur Lazar Aguiar.

30 Alors, l'objet de la séance d'information de ce soir. Cette commission a comme mission de consulter la population sur le projet de redéveloppement du site de la gare-hôtel Viger et sur les règlements nécessaires à sa réalisation, et de faire rapport aux autorités politiques et au public afin que soient prises des décisions éclairées.

35 Cette consultation est publique. Elle est ouverte. Elle est transparente. Elle est menée par une commission indépendante et impartiale, et son rapport sera rendu public en temps utile.

Je vous signale que tout ce qui sera dit ce soir ou au cours des séances ultérieures est transcrit et se retrouvera pour consultation publique sur le site Internet de l'Office.

40 Alors, deux mots de la procédure. Elle se déroule en trois étapes. La première étape, c'est l'information à la population; la deuxième étape, ce sont les opinions de la population et, la troisième étape, c'est le rapport public de la commission.

Alors, nous commençons ce soir la première étape, l'information à la population,

45 première séance ce soir, deuxième séance demain soir 24 octobre, au même endroit. Et si nécessaire, une troisième séance est prévue jeudi soir 25 octobre, selon la quantité de questions qui resteront en suspens. J'annoncerai en cours de route si la troisième séance sera véritablement nécessaire.

50 Alors, je reviens à la séance de ce soir. Le but de l'exercice, c'est de permettre à la population de prendre connaissance du projet et de la réglementation qui l'encadre, d'en interroger l'ensemble des dimensions, de poser des questions aux représentants municipaux et à ceux du promoteur.

55 Dans la deuxième étape viendra le temps pour le public de présenter des mémoires ou des avis oraux sur la pertinence du projet dans son ensemble ou certains de ses éléments.

60 La commission est là pour vous aider, si nécessaire, pour poser vos questions ou pour obtenir des réponses. Je dois m'assurer que chacun d'entre vous obtient la réponse la plus claire et la plus complète possible. Il nous arrivera donc comme commissaires d'intervenir dans le jeu des questions et des réponses si nécessaire.

65 La deuxième étape verra apparaître l'audition des mémoires. Ça se tiendra à partir du 21 novembre, à 19 h toujours, dans les locaux de l'Office. La date limite pour la remise des mémoires ou pour demander une intervention orale, c'est le 16 novembre, à midi.

70 Et la troisième viendra au moment où seront complétées ces auditions. La commission procédera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle rédigera ensuite son rapport qui comprendra trois parties, outre une introduction et une conclusion. Ces trois parties sont, un, la description du projet; deux, les préoccupations des citoyens, les vôtres, telles que vous les aurez exprimées; et trois, l'analyse des enjeux et les recommandations de la commission.

75 Votre présence ici indique que vous êtes conscients de l'importance du projet. Pour ceux qui liront nos travaux, j'en rappelle les grands traits. D'abord, trois traits : un chantier comparable en importance à celui de la Place Ville-Marie à une époque déjà lointaine; un deuxième trait, le redéveloppement d'un espace stratégique dans la composition de la trame urbaine de la Ville de Montréal; et un troisième trait, la mise en valeur d'un des plus beaux joyaux du patrimoine architectural de Montréal, conçu à la fin du XIXe siècle par l'architecte Bruce Price, qui fût également l'architecte du Château Frontenac. C'est même au point où certains commencent à référer à cet édifice-là avec l'appellation très sympathique «Le Château».

80 Parlons maintenant du déroulement de la séance de ce soir. Il y aura essentiellement deux grandes parties. La première partie sera consacrée à la présentation

85 du projet. Il y aura deux intervenants, d'abord le promoteur et ensuite la Ville de Montréal, et
chacun des intervenants disposera à peu près d'une plage d'environ vingt minutes. Nous
ferons une pause santé après la présentation. Et la deuxième partie de notre soirée sera
consacrée à vos questions, les questions du public et aussi les questions de la commission.

90 Alors, la procédure est la suivante. Pendant la pause santé, vous pouvez aller vous
inscrire à des tables d'inscription à l'arrière de la salle, et l'ordre des questions sera déterminé
par l'ordre dans lequel vous aurez enregistré votre désir de poser les questions, et j'appellerai
chacun des intervenants dans l'ordre.

95 Dans une première ronde, vous avez droit à un maximum de deux questions. Et les
questions, vous les adressez à la commission. Vous les adressez en réalité au président de
la commission et je détermine à ce moment-là, je passe la parole soit à l'intervenant de la
Ville ou du promoteur, celui qui est le plus en mesure de vous éclairer.

100 La séance devrait normalement être levée vers 10 h et je serai en mesure à ce
moment-là d'annoncer s'il y aura une séance d'information également demain soir.

105 Alors, je vous présente maintenant les deux intervenants. D'un côté, il y a les
représentants du promoteur, et c'est à ma droite, c'est-à-dire à votre gauche. Le porte-
parole du promoteur est monsieur Cameron Charlebois. Je lui laisserai le plaisir de présenter
les membres de son équipe. Et après sa présentation, nous enchaînerons avec le
représentant de la Ville, monsieur Pierre Sainte-Marie.

Alors, Monsieur Cameron Charlebois, la parole est à vous.

110 **M. CAMERON CHARLEBOIS :**

Merci beaucoup, Monsieur le président. Bonsoir à tout le monde, Messieurs, Dames
les commissaires.

115 D'abord, je tiens à vous remercier pour cette opportunité pour nous de présenter notre
projet. Nous sommes extrêmement engagés envers une démarche de développement
intégré au milieu et qui va profiter à l'ensemble de la collectivité, et j'espère pouvoir vous faire
part de ça ce soir.

120 Je suis accompagné, à ma gauche, de notre architecte urbaniste monsieur Aurèle
Cardinal du bureau Cardinal Hardy, architectes urbanistes; à sa gauche, notre conseiller en
circulation, monsieur Jean-François Rouillon de la compagnie Tecslut; et à la table ici en
avant, à ma droite, madame Josée Bérubé également du bureau de Cardinal Hardy;
monsieur Edward Hercon qui est associé au bureau d'Arcop architectes, qui font partie

125 d'une équipe avec Cardinal Hardy; et monsieur Mario Brodeur, architecte expert-conseil en
conservation du patrimoine.

Alors, ma présentation va durer aux alentours de vingt minutes, plusieurs
diapositives, une vingtaine. Et je vais essayer de, par le biais de ces diapositives, bien
130 expliquer le projet et nos motifs pour l'entreprendre.

Dans un premier temps, qui sont les promoteurs de ce projet? L'initiateur du projet
était la société Télémédia, notamment propriété de la famille De Gaspé Beaubien, bien
connue à Montréal, qui ont travaillé étroitement avec monsieur Phil O'Brien qui avait entrepris
135 le projet par son intérêt dans le développement à Montréal ainsi que dans le développement
du patrimoine montréalais. Je reviendrai plus tard à cette question du patrimoine.

Donc, Télémédia a travaillé à développer le projet puis prendre des ententes pour
l'acquisition du site et par la suite s'est joint, dans l'année 2005-2006, à l'entreprise Homburg
140 Canada, qui est une société canadienne hollandaise dans l'immobilier, une société mondiale
qui possède beaucoup d'immobilier au Canada et en Allemagne et en Hollande, et qui est
maintenant bien établie à Montréal pour avoir participé dans le projet du 333, Sherbrooke Est,
pas loin de Saint-Denis, la deuxième phase de ce projet, projet résidentiel, également est
devenue l'acquéreur du portefeuille de la compagnie Alexis Nihon et, dernièrement, est
145 maintenant dans le processus d'acquisition définitive du complexe de la Gare centrale dans le
centre-ville de Montréal.

Alors, Homburg maintenant est une compagnie bien établie à Montréal, amenée à
Montréal par le projet Viger, que je vais vous décrire, et aussi maintenant très intéressée par
150 la ville.

La troisième société, c'est SNS Property Finance. C'est une banque hollandaise
expertisée dans l'immobilier en Europe ainsi qu'aux États-Unis, qui maintenant participe dans
des projets au Canada, notamment à Calgary et à Montréal. Et cette compagnie assure
155 également le financement du projet.

Alors, j'insiste un peu sur ce fait-là, que le projet profite déjà de financement en place.
Alors ce que je vais vous montrer ce soir est apte à partir dès que les approbations
nécessaires sont obtenues, le projet puisse démarrer.

160 Le maître d'oeuvre du projet, c'est la société que je dirige à titre de directeur général,
la Société Viger DMC International, une société créée spécifiquement pour entreprendre ce
projet, qui veut dire diriger des consultants, des experts-conseils ainsi que le site de la
construction, et qui travaille évidemment en collaboration avec beaucoup

165 d'autres compagnies dans l'entreprise du projet.

Alors, le site, quel est le site. D'abord, on le voit ici sur cette photo. C'est un peu petit, j'en conviens, je m'en excuse, mais c'est la partie de site qui est lisérée en rouge. Donc, ça comprend le château, ce qu'on appelle le château comme dit le président, le
170 château, l'hôtel-gare Viger et les terrains autour sur lesquels il y a certaines constructions.

Tout d'abord, l'édifice gare-hôtel est ici, ce qui a l'air du Château Frontenac; une aile qui longe la rue Berri avec une façade d'origine, l'origine de la gare Berri. Quand le Canadien Pacifique avait introduit une gare à passagers sur ce site, c'est devenu la gare proprement
175 dit.

Ici, en arrière, un édifice qui est maintenant disparu, qui était un édifice construit pour les fins de la planification du métro ainsi que pour les Olympiques.

180 Une chaufferie, qui est toujours en fonction mais qui terminera sa fonction prochainement quand la Ville va... ce qui alimente un immeuble de la Ville, cet immeuble-là sera alimenté par une autre source très bientôt.

Et finalement l'édifice 810, Saint-Antoine Est, qui est à l'origine l'édifice des permis de
185 la Ville de Montréal et maintenant qui est occupé par un service qui quittera les lieux dans une couple de mois, et une garderie qui est en construction d'un nouvel emplacement à Rosemont.

190 Alors, ici, on peut s'apercevoir de la qualité de l'édifice gare-hôtel en avant et d'en arrière avec l'arrière de l'aile Berri, qui était pour une période de temps une gare.

L'hôtel-gare a été construit dans les années 1890 et a continué dans cette fonction-là vers la fin des années 30, 1930, pour ensuite suivre ou entreprendre quelques utilisations provisoires durant la guerre, pour enfin être vendu à la Ville de Montréal pour devenir son
195 Service des travaux publics dans les années 1950.

Quand la Ville avait acquis l'immeuble, elle l'a converti de fond en comble pour ses fonctions de bureaux, ce qui veut dire que la fonction d'hôtel-gare de l'origine, l'hôtel CP et l'aile Berri, ces fonctions-là ont été complètement enlevées de la bâtisse, de sorte que le
200 bâtiment est devenu un édifice à bureaux, à toutes fins pratiques.

205 Alors, quel est notre intérêt pour le site? Tout d'abord, avant que je passe aux détails, il faut le dire, j'ai mentionné tantôt l'intérêt de monsieur O'Brien et de la famille De Gaspé Beaubien, le groupe Télémédia, c'est tout d'abord un site passionnant. C'est un site qui occupe une place très spéciale dans les mémoires montréalaises. Pour tout le secteur

est du centre-ville, il y a beaucoup de monde que nous rencontrons qui se souviennent de l'Hôtel Viger, qui ont passé des heures agréables là, ils ont rencontré des amis.

210 Puis aussi, c'est un site qui a sa place dans l'histoire du Canada pour le transfert des nouveaux arrivés, des nouveaux Canadiens, des nouvelles Canadiennes qui sont arrivés dans le port de Montréal pour prendre un train pour l'Ouest canadien, ailleurs au Québec ou en Ontario. Alors, il y a une certaine passion. Je dois dire que ça conditionne toute notre démarche comme équipe.

215 Deuxièmement, sa localisation sur le flanc est du Vieux-Montréal est extrêmement stratégique pour le développement non seulement du Vieux-Montréal mais pour tout ce secteur de la ville. Et la présence d'un landmark, d'un édifice signature, un édifice de grande valeur patrimoniale, ce que nous appelons affectueusement «Le Château», vous voyez ça à l'écran, ainsi qu'un site d'une valeur patrimoniale qui est en dehors de toute question.

220 Le potentiel immobilier. J'avais mentionné tantôt, le site comprend non seulement l'édifice de l'hôtel-gare, mais aussi ça comprend des terrains, un vaste terrain utilisé pour le stationnement jusqu'à maintenant, presque au-delà de 5 acres de terrain en tout avec certains immeubles. Mais ça a l'allure plus de terrains vacants que d'autre chose. Et maintenant, 225 l'édifice étant vacant, le site, si ce n'était pas pour la gestion que nous assurons, le site serait abandonné.

230 Nous avons acquis le site de la Ville de Montréal en mai 2006 après négociations. Ça, c'est à la suite d'une tentative de vente de l'immeuble pour le bénéfice de la Commission scolaire de Montréal qui voulait y installer une école-hôtel, une école d'hôtellerie, un projet qui n'a pas marché.

235 Donc, la Ville était déjà à la recherche d'un acquéreur et elle n'avait pas de preneur immédiatement. Nous nous sommes proposés comme acquéreurs avec une proposition de payer comptant l'achat de l'immeuble avec une promesse de développement, qui nous oblige à mettre en oeuvre le projet dans les trois ans suivant l'acquisition.

240 Et en plus, la Ville, depuis longtemps, avait cherché à relocaliser ses effectifs de cet immeuble-là qui était désuet pour les fonctions qu'il devait assurer, voulant dire les Travaux publics de la Ville de Montréal.

245 Alors, par cette fonction municipale, par une fonction relativement, avec une clientèle relativement restreinte comme les Travaux publics, c'est un site qui est un peu dans l'oubli de la mémoire montréalaise depuis presque 50 ans. Et maintenant, nous, nous tâchons de le remettre en valeur.

Quel est le projet qui nous motive. Je mets ici un énoncé du projet qui essaie de

250 capturer toute la complexité de ce site, un ancien édifice patrimonial d'une grande qualité architecturale, une porte d'entrée à l'est du Vieux-Montréal, pour compléter la ceinture de développement autour du Vieux-Montréal qui a commencé par le Centre de Commerce mondial, la Cité du Multimédia, le Quartier international de Montréal, le Palais des congrès, maintenant le projet Viger.

255 Également, nous reconnaissons d'emblée que le plan est du Vieux-Montréal, nous ne sommes pas les premiers venus là. Il y a un projet qui s'appelle le Faubourg Québec et ses différentes parties, qui prend place là depuis dix ans. Et nous sommes très conscients que nous nous intégrons dans cette dynamique résidentielle là.

260 Mais le site, étant donné son importance, sa qualité, sa localisation stratégique et les coûts de la conservation patrimoniale qui s'impose, nous appelle à faire une destination urbaine d'une certaine ampleur. Alors, le projet que vous allez voir est d'une certaine ampleur.

265 Je vais décrire un peu que c'est moins d'ampleur qui est automatiquement permise par des règlements, mais néanmoins c'est d'une ampleur importante. Mais par ce fait même, nous pensons pouvoir réaliser un projet de qualité qui va aussi agir comme levier pour l'économie de Montréal et du Vieux-Montréal, ainsi que de compléter le développement autour du Vieux-Montréal.

270 Alors notre démarche, très rapidement, c'est une démarche en trois temps, qui explique un peu la nature de l'audience de ce soir ou cette série d'audiences.

275 Dans un premier temps, depuis que nous avons regardé l'acquisition du site, nous travaillons à définir la programmation. Et, tout de suite, nous avons reconnu par l'ampleur du site et la complexité de sa localisation que ça appelait à un projet multifonctionnel. Donc, pas un projet uniquement résidentiel ou hôtelier ou commercial, mais un mixte de tout ça pour en faire une destination de qualité métropolitaine tout en cherchant à s'intégrer dans son milieu.

280 Dans ce processus de définition de la programmation, nous faisons ça en élaborant un plan directeur. Et le projet que vous allez voir ce soir, c'est, à toutes fins pratiques, l'illustration d'un plan directeur. Vous allez voir immédiatement que l'architecture n'est pas complétée, il n'y a pas de travail d'architecture qui est achevé, sauf pour alimenter ou orienter les décisions que nous avons prises quant au plan directeur.

285 Le plan directeur est soumis à la Ville pour étude afin de déterminer les droits de construction, la réglementation qui devrait s'imposer. Et j'arriverai dans une minute à la description de cette réglementation. Et, par la suite, une fois que nous allons connaître nos droits de construction, la réglementation à l'intérieur de laquelle nous travaillons, nous

allons passer à l'étape de définition de l'architecture.

290 J'insiste un peu sur ça, parce que cette étape est extrêmement coûteuse et c'est une
étape qui ne peut pas se faire en théorie. Quant nous introduisons à cette étape-là le
développement durable, le travail de génie, le travail d'architecture, la consultation et la
révision architecturale par les différentes instances, ça devient évident que c'est une étape
extrêmement lourde et longue et importante, de sorte que c'est très important pour nous
295 comme promoteur de savoir quelle est la réglementation qui nous cadre dans notre
développement.

Alors, les enjeux de développement, comment nous les comprenons, et nous allons
entendre tous les gens intéressés à compléter cette compréhension, mais la complexité de
300 l'intégration urbaine, nous sommes immédiatement à côté d'un quartier historique reconnu
mondialement, un quartier en émergence qui est le Faubourg Québec, qui est maintenant
bien établi et en plein développement, et qui va se compléter très prochainement, ainsi que
l'émergence de l'est du centre-ville entouré d'autres projets comme le CHUM, les
développements envisagés dans le Vieux-Port, le secteur est du Vieux-Port, ainsi que
305 d'autres projets qui se lèvent à l'est de notre site.

Il y a des particularités du site qui sont extrêmement importantes à considérer.
D'abord, non seulement y a-t-il un monument à mettre en valeur, qui veut dire l'hôtel-gare
Viger, mais également un emplacement d'une valeur patrimoniale qui dépasse toute
310 surestimation.

Alors, ça, c'est une orientation principale dans notre conception du projet, tout en se
souvenant que c'est un projet nouveau qui doit rencontrer des contraintes de l'industrie
immobilière de nos jours.

315 Il y a des barrières physiques. N'importe qui qui se promène autour de ce site les voit
tout de suite, non seulement l'alignement des bâtiments, qui est déjà établi en grande partie,
mais également la dénivellation entre la rue Saint-Antoine et le pont Notre-Dame, le pont
Notre-Dame ou le viaduc Notre-Dame qui nous offre aussi une possibilité d'intégration
piétonnière à l'intérieur du Vieux-Montréal aux points d'intérêt les plus importants.

320 La superficie du projet est divisée en deux îlots. Il y a l'îlot est qui est à l'est de la rue
Saint-Hubert, et l'îlot ouest qui comprend l'hôtel-gare Viger ainsi que l'aile Berri.

Et nous sommes entourés d'un voisinage résidentiel qui a des besoins de quiétude,
325 de tranquillité, de services, et d'une qualité architecturale dont ils seront fiers et qui reflète
l'attachement que ses résidents, que nos voisins démontrent en tout temps pour l'image du
château et l'image du square Viger.

Un autre enjeu de développement, évidemment la densité et les fonctions diverses

330 requises pour le développement du site. Une entreprise immobilière de cette nature-là a ses
propres contraintes qui nous appellent à faire une mixité de fonctions, dont chaque fonction
doit avoir une certaine masse critique et organisée volumétriquement de sorte à permettre
non seulement une beauté du projet, mais aussi la possibilité d'introduire des espaces à
caractère public.

335

Les limites de la réglementation en vigueur. La réglementation en vigueur a été
conçue, il y a presque vingt ans, dans la foulée du Plan d'urbanisme de 1987, de sorte que,
à l'époque, la Ville de Montréal était propriétaire du site et la réglementation d'urbanisme a
été conçue avec ça à l'esprit. On imagine. Je n'étais pas impliqué personnellement, mais je
340 peux dire qu'avec la Ville bien établie sur ce site, que la réglementation d'urbanisme n'a pas
envisagé un développement petit ou grand dans un avenir rapproché.

Cette réglementation, quand nous arriverons à regarder le potentiel de
développement du site et ce qui serait le meilleur projet imaginable sur ce site-là, la
345 réglementation est inadéquate, notamment au niveau des affectations du sol et
deuxièmement au niveau de la distribution des hauteurs. Et vous allez voir dans les
maquettes que nous avons regardées que, ça, ça devient une considération très importante.

Dernièrement, il y a beaucoup d'intérêts, souvent divergents, qui gravitent autour du
350 site. Il y a des besoins de quiétude et de services des voisins. Il y a les besoins en
développement respectueux du patrimoine ainsi que le développement durable. Il y a la
fluidité de la circulation sur les artérielles. Il y a différents intérêts que nous, comme
promoteur, nous nous devons de concilier à l'intérieur de la conception du projet.

355 Alors, la programmation que nous déterminons serait la meilleure et qui est reflétée
dans les documents déposés à la Ville. Tout d'abord, avant que j'entre dans les détails à
l'écran, je vous indique que le zonage en place déjà sur le site, sans aucune modification
comme nous le demandons, permet jusqu'à 1.2 million de pieds carrés de construction, 1.2 à
1.3 million de pieds carrés de construction. Le projet que nous présentons s'arrête à 900 000
360 pieds carrés.

Donc, nous sommes sensiblement inférieurs à la densité permise actuellement dans
le zonage. Ça, c'est un choix que nous avons fait parce que, en bâtissant moins, ça nous
permet de faire une meilleure distribution volumétrique et à offrir davantage des espaces de
365 meilleure qualité à notre clientèle.

La programmation, c'est 227 chambres d'hôtel, dont une partie est dans la gare-

hôtel. L'autre partie serait dans des nouvelles constructions en arrière, l'autre côté d'un espace ouvert que nous introduisons sur le site.

370

Une offre commerciale de 266 000, presque 267 000 pieds carrés. Cette superficie vient de deux sources: d'abord, une masse critique pour avoir une offre commerciale intéressante pour la clientèle touristique régionale et locale, et pouvoir avoir une mixité de commerces qui serait intéressante pour toute cette clientèle, ainsi que le fait que, le site, c'est la partie inférieure du site qui se développe en fonction commerciale entre la rue Saint-Antoine et le viaduc Notre-Dame. Et avec la couverture du site, les espaces ouverts que nous laissons et tout, ça arrive à ce chiffre-là. Alors, deux choses de pair, ça fait un projet commercial intéressant.

375

380

289 unités résidentielles haut de gamme condominiums, dont une partie inclut des types, ce qu'on appelle en anglais, excusez-moi l'expression, branded residence. C'est des résidences condominiums normales, résidences comme d'autres, mais qui profitent des services de l'hôtel. Alors, ces résidences-là seraient situées à proximité de l'hôtel et peuvent profiter du service aux chambres, du service de valet, ainsi de suite, ce qui offre une valeur à la localisation pour la clientèle résidentielle.

385

Une structure d'accueil pour les visiteurs, une autre dérogation que nous avons demandée à la Ville, c'est un excédent de stationnement par rapport à ce qui serait permis par le règlement municipal. Le règlement pour l'ampleur du projet que nous considérons permet jusqu'à 1 000 places, plus ou moins 1 000 places de stationnement; nous en demandons 1 600.

390

Il y a un rationnel pour ça, que je vais venir expliquer plus tard. Mais pour le moment, c'est à noter que cette concentration de stationnement nous permet d'avoir une certaine intermodalité du site profitant à l'introduction d'un tramway, profitant à l'introduction d'un stationnement pour vélos ainsi que la grande acceptabilité du site auprès des piétons de la zone.

395

Et finalement, les espaces publics. Nous organisons ou nous aménageons les espaces commerciaux sur le site, de sorte que ça borde des aires ouvertes, à ciel ouvert, il n'y a pas de mail commercial sur ce site, des espaces ouverts pour les activités, l'animation et l'accessibilité aux magasins, ainsi que l'introduction de la rue Saint-Hubert.

400

Actuellement, la rue Saint-Hubert dans cet emplacement paraît comme juste un à-côté du stationnement, nous l'introduisons comme une rue de voisinage commercialisée.

405

Les intrants dans la conception qui nous guident. Je ne vais pas passer dans tout le détail, je suis certain il y aura des questions sur chacun de ces points, et tous les

documents indiqués à l'écran ici sont affichés sur le site Web de la commission.

410

D'abord, nous avons mené une consultation auprès de nos voisins, vous allez voir les étapes de cette démarche dans quelques instants, et nous avons effectué des expertises et des études.

415

Ces expertises, certaines sont commandées par le processus réglementaire et certaines autres par notre propre intérêt dans l'aménagement du site, mais elles sont toutes déposées auprès de la commission. Je les nomme:

420

Patrimoine et archéologie, qui ont déterminé quelles étaient les valeurs patrimoniales à respecter sur le site ainsi que le voisinage.

425

La circulation. Nous savons très bien pour nos voisins, la quiétude pour la qualité de vie de nos voisins ainsi que pour la fluidité sur la rue artérielle Saint-Antoine, que la circulation est un grand enjeu. Nous avons porté une attention particulière à ça.

430

L'ensoleillement. Nous avons fait des simulations d'ensoleillement, que je vais vous montrer un peu plus tard dans ma présentation.

435

L'impact commercial. Une étude sur l'opportunité commerciale ainsi que l'impact de la réalisation commerciale que nous envisageons.

440

Des études éoliennes qui mesurent les effets de vent produit par les bâtiments que nous construisons.

445

Ainsi qu'un relevé de la végétation et la qualité de cette végétation, et qu'est-ce que nous avons l'intention de faire une fois que nous allons entreprendre les travaux.

450

Les avis que nous avons recueillis en partie, qui vous seront expliqués par les représentants de la Ville, que nous avons recueillis pendant notre processus, le Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, qui siège au nom du Conseil municipal pour réviser l'architecture et l'aménagement du projet, le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie qui regarde l'aménagement et la qualité architecturale, et le Conseil du patrimoine de Montréal, qui a le mandat de surveiller la protection du patrimoine et des éléments patrimoniaux ainsi que l'intégration dans la zone patrimoniale.

455

Alors, le dialogue avec le voisinage. Je ne prends pas longtemps sur ça. Au tout début, dès notre acquisition, nous avons planifié un rapport étroit avec nos voisins, qui a commencé à l'automne 2006 avec des rencontres de petits groupes par des gens qui nous conseillent dans des relations avec des voisins.

450

En décembre 2006, une visite de la gare-hôtel, une sorte de portes ouvertes, trois, quatre visites durant deux journées d'une fin de semaine, où nous avons près de 200 personnes qui sont venues voir l'intérieur et dans quel état il se trouve.

455

Les portes ouvertes en juin 2007 où nous avons invité nos voisins particulièrement, mais d'autres personnes sont venues aussi d'ailleurs à Montréal, pour regarder notre premier jet de maquettes, notre premier jet de plans et nous offrir leurs commentaires.

460

Et ainsi que, par la suite en août 2007, des groupes de discussion où nous avons eu des échanges sur des modifications que nous avons apportées au projet suite aux commentaires des gens qui nous ont visités, ainsi que suite aux commentaires des différentes instances de révision du projet que j'avais citées plus tôt.

465

Alors, forts de ça, nous avons commencé à déterminer davantage les aspects de l'aménagement. Ici, quelques principes qui nous guident, qui nous orientent. Évidemment, le patrimoine en est le premier.

470

La mise en valeur de la gare-hôtel et le retour à sa vocation hôtelière, c'est quelque chose qui nous motivait dès notre acquisition du site, ainsi que la conservation non seulement de la façade de la gare Berri, c'est un mur qui a été fait par un architecte maintenant connu par ses interventions dans les propriétés du Canadien Pacifique, Walter Painter, mais aussi de son emplacement vis-à-vis la rue Berri, le mur de soutènement de la rue Berri, le débarcadère de la gare, ainsi de suite.

475

L'intégration du projet dans son milieu, la gradation des hauteurs. Je vais vous expliquer ça dans quelques minutes, mais nous avons essayé d'organiser les volumes en hauteur de sorte que c'est le plus éloigné possible des constructions plus basses à nos côtes.

480

Connexion par des liens piétons. J'avais déjà mentionné que nous avons introduit une connexion auprès de la rue Notre-Dame, plusieurs connexions au niveau de la rue Berri, Saint-Hubert, du Glacis et Saint-Antoine, ainsi qu'une amélioration de la vie du quartier par l'introduction de la rue Saint-Hubert comme une rue de voisinage conviviale pour tout le monde, des espaces à caractère public à l'intérieur du projet, ainsi que la gestion de la circulation à l'interne du projet de sorte à éviter tout débordement dans la zone.

485

Alors, voici très rapidement la première version du projet que nous avons conçue pour illustrer la sorte de réglementation qu'il fallait pour développer le site.

Vous voyez là des bâtiments extrêmement sans caractère, des bâtiments qui sont

490 longs et relativement larges. Mais ça, ça démontre en quelque sorte la disproportion des volumes à l'intérieur du zonage qui est permis aujourd'hui.

Alors, ici, on voit différents volets du projet, la gare Viger, des espaces commerciaux, en arrière des résidences, des résidences et d'autres parties résidentielles
495 l'autre bord de la rue Saint-Hubert.

Là, après des commentaires que nous avons reçus pendant des portes ouvertes, des visites avec des voisins, ainsi de suite, ainsi que des commentaires des différentes instances qui ont révisé le projet, voici les modifications que nous avons apportées, que vous
500 allez voir dans la maquette, la photo de la maquette prochaine.

D'abord, une réduction de la superficie. La première superficie était dans les alentours de 1 million de pieds carrés, nous l'avons descendue 100 000 pieds carrés, un
505 10 %, pour aérer davantage le site et aussi pour permettre un meilleur dégagement des éléments patrimoniaux dans le projet.

Nous avons reréparti les volumes et les hauteurs sur le site pour arriver à un meilleur équilibre avec des bâtiments voisins, dégager davantage l'hôtel-gare ou gare-hôtel, recul par rapport au pont Notre-Dame. La première proposition était collée sur le viaduc pour avoir les
510 entrées de l'immeuble sur ce viaduc. Nous avons reculé ça pour dégager la rue du Glacis en dessous. Ainsi qu'une surhauteur limitée sur l'îlot ouest, de sorte à permettre d'abaisser certaines hauteurs dans d'autres parties du site.

Nous avons regardé à nouveau le maintien, la mise en valeur de la façade et
515 l'implantation de l'aile Berri ainsi que l'intégration de services locaux, notamment en épicerie, sur le site. Parce qu'on a reconnu tout de suite que les services locaux manquent sérieusement dans cette zone résidentielle.

Alors, ça a produit la maquette que je vous montre ici. Dans un premier temps, on
520 voit toujours l'hôtel-gare Viger, la façade de la rue Berri avec une construction vitrée en amont, en avant je devrais dire, mais le débarcadère de la gare toujours en place et l'alignement du mur toujours très visible.

Une série d'espaces accessibles au public, qui commencent en arrière du château et
525 qui permettent de voir le château d'en arrière, avec un axe de circulation terrassé qui mène les gens, les piétons vers la rue Notre-Dame. L'introduction de la rue Saint-Hubert.

Et les différentes hauteurs que vous voyez, c'est des constructions résidentielles ou
530 hôtelières. Ici, c'est le complément de l'hôtel avec des branded residence. Ici, c'est des constructions résidentielles.

Une autre perception ici du côté du pont Notre-Dame, le viaduc Notre-Dame, où des entrées de bâtiments sont liés au pont avec des passerelles qui permettent l'ensoleillement et l'air à circuler sur la rue du Glacis, qui serait également commercialisée.

535

Ici, on voit l'îlot est avec une gradation des hauteurs des maisons du Faubourg Québec, des maisons de ville sur notre site à une hauteur moyenne, pour une plus grande hauteur sur l'îlot ouest.

540

Et finalement, vue du sud. On voit la rue Saint-Hubert, qui devient une rue de voisinage convivial commercialisée avec des entrées d'immeuble, entrées aux espaces publics à partir de la rue Notre-Dame, ainsi que le dégagement du projet vis-à-vis le square Dalhousie, qui a été mis en valeur avec le redéveloppement de la gare Dalhousie maintenant occupé par le Cirque Éloïse.

545

Alors, voilà pour les images de la maquette. Je répète ce que j'avais dit au début. Ça, c'est une illustration qui nous permet de réaliser certaines fonctions du projet, la mise en place de la rue Saint-Hubert, la distribution de certains volumes, les limitations sur d'autres volumes, l'introduction d'espaces accessibles au public à l'intérieur du projet et qui montre également la distribution des affectations du complexe.

550

Ici, on voit en plus grand détail les hauteurs qui sont illustrées sur la maquette et qui sont reflétées dans le projet de règlement qui est à l'étude ce soir.

555

Donc, les hauteurs de 40 mètres dans cette zone ici, descendant sensiblement vers le château pour dégager le château, puis il y a une grande cour en arrière du château, l'axe piéton qui amène des gens vers la rue Notre-Dame.

560

Ici, la rue Saint-Hubert avec des hauteurs sur le côté du square Viger, une plus basse hauteur que dans la première maquette. Ça, ça a été demandé par plusieurs des voisins ainsi que les différentes commissions. Une hauteur moyenne ici et une hauteur un peu plus forte sur le pont Notre-Dame, qui reflète un peu les hauteurs qui sont déjà permises dans le projet Solano ici, donc des projets de 40 mètres et plus.

565

Ici, nous avons localisé une surhauteur, au-delà du 40 mètres permis par le règlement de base, une surhauteur jusqu'à 60 mètres, qui est la hauteur des tours permises déjà dans le versant est du Solano. Et cette surhauteur-là est introduite afin de nous permettre de garder les 900 000 pieds carrés de construction que j'avais soulignés. Et en permettant de concentrer ça dans un seul endroit, ça nous permet d'aérer et de dégager davantage les autres parties du site.

570

Maintenant, avec ce que je viens de dire sur les hauteurs, il y a un autre aspect. Il y

575 a des ajustements que nous étudions. Le libellé du règlement, tel que ce sera expliqué par les représentants de la Ville, permet la surhauteur du projet à être localisée sur le site pas dépassant une certaine superficie, un certain pourcentage du site. Et avec des commentaires que nous recevons de nos voisins, nous regardons certains ajustements toujours à l'intérieur du cadre du libellé du règlement qui est à l'étude. Donc, ce n'est pas un ajustement du règlement que nous parlons là, c'est un ajustement au plan directeur.

580 Alors, ça, cette surhauteur de 60 mètres, nous étudions la possibilité de le déménager de cet endroit plus vers le centre du projet. L'étude n'est pas complétée encore, on fait certaines simulations, mais c'est une étude qui va se compléter et qui va être soumise aux instances municipales qui doivent réviser l'architecture du projet afin de déterminer la meilleure solution.

585 Nous regardons également baisser ce volume ici, qui a été regardé par des gens qui sont l'autre bord de la rue Berri comme une masse trop importante, et que ça serait plus convivial pour eux si on pouvait baisser ce volume-là. Alors, en aménageant, en ajustant d'autres parties du projet, nous pensons pouvoir se rendre jusque là.

590 Donc, avec ces ajustements, on améliore l'impact sur la gare, on bonifie le fonctionnement de la programmation. On bonifie les vues vers le projet. Surtout du côté ouest, on voit à l'intérieur du projet; du côté est, on voit la gradation des hauteurs, et le traitement architectural devrait rendre ces vues extrêmement intéressantes. Puis nous maîtrisons toujours l'impact éolien et d'ensoleillement.

595 Finalement, les incidences du projet sur la circulation. Nous avons regardé différents aspects et s'il y a des questions sur la circulation plus tard, nous avons monsieur Rouillon qui peut en parler plus en détail.

600 Le sens unique de la rue Saint-Antoine, qui est une contrainte, demeure. Les entrées principales au stationnement se trouvent sur la rue Saint-Antoine, sur la rue du Glacis que vous voyez ici, mais est fermée à la circulation véhiculaire vers l'est. De sorte que pour avoir accès à cette entrée ou cette sortie du stationnement, il faut passer par la rue Saint-Hubert pour venir dans cette direction-là. Et une entrée à sens unique dans le garage souterrain ici sur la rue Berri.

605 Accès camion, qui est ici, de sorte que tous les camions de desserte qui vont desservir toutes les fonctions du site vont venir le long de la rue Saint-Hubert, entrer dans le stationnement sous ce bout de passerelle et ressortir par la rue Saint-Hubert, de sorte que nous essayons de bien maîtriser la circulation sur le site pour ne pas déborder dans le voisinage et pour garder le plus possible la fluidité sur l'artérielle de Saint-Antoine.

615 Maintenant, je vais passer extrêmement rapidement sur les enjeux d'ensoleillement. Je le fais rapidement parce que vous allez voir les ombres bouger, une partie du message étant que des ombres peuvent être dans un endroit dans une partie de la journée et plus là un peu plus tard.

620 Donc, ici, on voit le passage des ombres. Les deux dates qu'on souligne ici, c'est le 21 mars et le 21 juin. Et à différentes heures de la journée, les ombres se trouvent à différents endroits.

625 Alors, là, je peux répéter ça en allant dans l'autre sens et on voit que l'ensoleillement du projet a relativement peu d'impact sur le voisinage, de sorte que nous pensons avec la modulation des hauteurs, la forme des toits et tout que l'impact devrait être relativement mineur.

630 Le développement durable est un enjeu qui concerne et qui intéresse tout le monde, nous également. Alors, nous avons entrepris le développement d'un programme de développement durable que nous allons développer dans les mois et les semaines qui viennent. Évidemment, ça prend la part des ingénieurs et des experts-conseils, qui ne sont pas encore introduits dans le projet mais qui viendront.

635 Mais pour nous, le développement durable est un enjeu beaucoup plus grand que le simple LEED. Ça comprend à la fois la participation et les relations avec la communauté, l'écoute de la communauté, et répondre aux préoccupations et inquiétudes de la communauté locale.

640 La décontamination des terrains et des bâtiments. Il y a déjà le désamiantage qui se fait dans les immeubles. Les immeubles que nous avons acquis avaient de l'amiante à l'intérieur, qu'il faut enlever avant toute modification ou démolition.

645 Nous allons faire la construction selon la certification LEED, qui comprend également la gestion de la consommation énergétique, la gestion de la production des gaz à effet de serre ainsi que la gestion sur la consommation et le rejet d'eau, ainsi que d'autres déchets domestiques.

650 Le développement d'un site vacant au centre-ville, ça, en soi est un geste de développement durable, et la densification du centre de l'île et d'un secteur qui profite déjà des infrastructures municipales tombe également dans le développement durable.

Alors, j'arrive à la fin. Merci de votre patience.

Nos engagements en investissant dans l'amélioration de ce quartier. Notre premier

655 objectif, en même temps que de réaliser un projet viable et un projet remarquable, c'est
d'amener une amélioration de la qualité de vie dans le quartier, et ces améliorations-là sont
des améliorations qui sont partagées avec des voisins eux-mêmes.

660 Donc, dialogue avec les voisins sur la finalisation du projet. Nous allons maintenir
notre dialogue. Après cette consultation, nous faisons la consultation informelle déjà
volontairement, nous la maintiendrons dans les suites du projet.

665 Nous allons contribuer, nous avons accepté l'obligation de contribuer à une somme
d'argent à déterminer, mais une somme d'argent quand même importante, dans la
réaffectation, le réaménagement devrais-je dire, du square Viger, qui est une demande des
voisins depuis longtemps et de tous les gens qui fréquentent ce coin de la ville.

670 Nous voulons amorcer l'occupation du dessous du pont Notre-Dame. Quand le
viaduc Notre-Dame a été conçu, ça devait avoir les constructions commerciales en dessous.
À proximité de notre projet, nous allons introduire des constructions type commercial ou
services de voisinage sous le pont.

Intégration des services de proximité, je l'ai déjà souligné à quelques reprises.

675 Et implication dans la résolution d'enjeux locaux. On comprend que c'est un site du
centre-ville avec une mixité de clientèles, qui fréquentent ces lieux-là, extrêmement diverse
dont certaines présentent certains problèmes et difficultés d'intégration sociale. Bien que ce
n'est pas notre mandat de régler tous ces problèmes, nous nous prêtons volontairement à
participer dans la résolution de ces problèmes-là en respect de la clientèle concernée ainsi
680 que les voisins, les gens du milieu.

685 Dans ces obligations-là, quand on inclut, quand on ajoute la conservation et la mise
en valeur du patrimoine, le respect du patrimoine dans son ensemble, quand on ajoute les
espaces publics à caractère public que nous introduisons, c'est des choix que nous avons
faits.

690 Nous comprenons, comme exemple, qu'il y a un enjeu, un débat sur le logement
abordable. Les choix que nous avons faits, suite aux commentaires et à l'écoute que nous
avons faite des voisins, les priorités que je viens de décrire sont des priorités telles que nous
les comprenons dans cette zone-là. Donc, le choix pour l'investissement du projet,
l'orientation du projet, l'aménagement, les choix sont dans ce sens-là.

LE PRÉSIDENT :

695 Excusez-moi, monsieur Charlebois.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

J'arrive.

700

LE PRÉSIDENT :

J'ai le rôle ingrat d'être le gardien de notre horaire pour laisser de la place aux questions que les citoyens ne manqueront pas d'avoir. Alors, je vous invite à conclure.

705

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Je termine en une minute.

710

Donc, nos attentes envers cette consultation publique. Nous avons amorcé la consultation informelle volontairement. Nous allons continuer. Nous apprécions l'opportunité de partager ce projet-là avec le milieu montréalais plus large que juste notre voisinage, et nous attendons avec enthousiasme les commentaires et les questions que vous pouvez avoir envers moi-même et l'équipe du projet qui m'entoure ici.

715

Alors, merci beaucoup de votre attention, Monsieur le président. Je m'excuse de la longue présentation que j'ai dû faire.

LE PRÉSIDENT :

720

Très bien. Merci beaucoup, Monsieur Charlebois, pour cette présentation très instructive.

Et sans plus tarder, le tour de la Ville, et je cède la parole à monsieur Pierre Sainte-Marie qui voudra sans doute nous présenter les membres de son équipe.

725

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Bonsoir, Monsieur le président. Bonsoir, Mesdames et Messieurs. Je suis accompagné ce soir de Sylvie Champagne, conseillère en aménagement. Il y a également dans la salle plusieurs représentants de différents services de la Ville qui pourront nous aider à répondre à vos questions plus pointues quand elles viendront.

730

Notre présentation est fort simple, elle se divise en deux parties. D'abord, les projets de règlement qui sont l'objet précis de la consultation publique et, dans un deuxième temps, le cheminement du dossier.

735

Les projets de règlement se font en vertu, je ne veux pas être trop technique, de

740 l'article 89 de la Charte, c'est-à-dire du pouvoir de la Ville d'autoriser des projets d'envergure;
dans le cas présent, des projets d'une superficie supérieure à 25 000 mètres carrés. Et
comme le mentionnait monsieur Charlebois, le projet déroge également au Plan d'urbanisme,
qui doit donc être ajusté quant à deux éléments pour permettre d'autoriser le projet.

Je passe la parole à Sylvie Champagne pour le premier élément.

745 **Mme SYLVIE CHAMPAGNE :**

Bonsoir! Tel que le disait monsieur Sainte-Marie, le projet de règlement fixe différents
paramètres réglementaires afin de permettre un certain potentiel de développement sur le
750 site. Nous allons passer rapidement sur les différentes variables.

Le projet de règlement prévoit des dispositions différentes d'un îlot à l'autre. Vous
pouvez voir ici la limite de ce qu'on caractérise comme l'îlot ouest, c'est-à-dire la rue Saint-
Antoine, la rue Saint-Hubert, la rue Notre-Dame et également ici la rue Berri. Donc, îlot
755 ouest, rue Saint-Antoine, rue Saint-Christophe, rue Notre-Dame et rue Saint-Hubert.

Donc, sur l'îlot ouest, les changements qui sont proposés sont des changements
d'usage à l'effet de prévoir sur l'îlot ouest une plus grande intensité commerciale puisque des
commerces de moyenne intensité y sont prévus et les commerces seraient autorisés à tous
760 les niveaux.

Actuellement, la réglementation prévoit des commerces de plus faible intensité sur cet
îlot qui sont limités en superficie. Et également le projet de règlement prévoit l'autorisation de
la variable résidentielle aux étages.

765 En ce qui concerne l'îlot est, qui est ici, la proposition du projet de règlement est
effectivement de séparer les usages sur cet îlot-là. Ici, il n'y aurait, compte tenu de l'interface
avec le résidentiel, seulement que de l'habitation qui serait autorisée. Et sur l'ensemble du
reste de l'îlot, les usages qui sont proposés dans le projet de règlement sont des activités
770 commerciales de moyenne intensité au rez-de-chaussée et à l'étage, et ne sont autorisés
qu'aux étages de l'habitation.

Au niveau du Plan d'urbanisme, effectivement le Plan d'urbanisme prévoit une
affectation mixte sur la portion ouest, c'est-à-dire une affectation où on retrouve une variété
775 d'usages à la fois commerciaux, institutionnels et de l'habitation, et prévoit de l'habitation sur
la section est de l'îlot. Le projet de règlement propose d'étendre la fonction de mixité, qui est
située ici à l'îlot ouest, à l'îlot est pour permettre un développement de l'ensemble du site.

780 En ce qui concerne les hauteurs, pour l'îlot ouest, au niveau des hauteurs, le règlement prévoit 40 mètres sur l'ensemble du territoire et, comme le disait monsieur Charlebois, le règlement permet une surhauteur qui représente 8 % de la superficie totale de l'îlot qui atteindrait une hauteur totale de 60 mètres. Maintenant, cette surhauteur-là qu'on considère dans la réglementation est autorisée en fonction...

785 Premièrement, les plans doivent être examinés par le Comité consultatif d'urbanisme. Donc, la demande de permis doit être examinée par le Comité consultatif d'urbanisme. Il y a des critères qui sont prévus dans la réglementation, qui permettent d'analyser l'ensemble de cette demande-là, c'est-à-dire l'évaluation de l'insertion sur le cadre bâti du projet, l'impact sur l'éclairage et l'ensoleillement des bâtiments existants. Également, on demande d'avoir
790 des études d'impact éolien, des études d'impact d'ensoleillement.

Et le règlement prévoit également certains critères qui permettent une évaluation de l'ensemble de cette volumétrie-là. C'est-à-dire qu'on analyse cette surhauteur-là en fonction de la volumétrie générale, du retrait des alignements de construction, afin d'assurer la mise
795 en valeur de l'ancienne gare-hôtel et de la façade de l'ancienne gare Berri, et s'inscrire harmonieusement dans la composition du paysage urbain du Vieux-Montréal.

Également sont inscrits, à même le règlement : le traitement architectural des nouvelles construction doit, par le choix des matériaux, des proportions des ouvertures,
800 l'expression architecturale, assurer l'unité et l'harmonie de l'ensemble, tout en permettant une intégration harmonieuse aux caractéristiques bâties du site et du Vieux-Montréal.

Et ensuite, il y a finalement le Plan d'urbanisme, le Plan d'urbanisme qui passerait de
805 44 à 60 mètres pour l'ensemble de l'îlot concerné.

En ce qui concerne l'îlot est, les changements sont un petit peu différents. Ce qui est proposé dans le projet de règlement, sur ce que voyez illustré comme emplacement A, la hauteur totale prévue pour l'ensemble de l'îlot qui est identifié A serait de 30 mètres et, pour l'îlot B, ce serait de 15 mètres.
810

Au même principe que sur l'îlot ouest, une surhauteur est permise à 40 mètres de l'ensemble de la superficie de l'emplacement selon les critères que je vous ai énoncés ultérieurement et c'est soumis à un processus d'évaluation par le Comité consultatif d'urbanisme. En ce qui concerne le Plan d'urbanisme, on aurait une augmentation de la
815 hauteur de 25 à 44 mètres.

Pour la question des espaces extérieurs accessibles au public, en vue d'assurer une accessibilité, le projet de règlement prévoit que des espaces extérieurs, qui sont illustrés ici

820 en vert, qui sont proposés au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, soient accessibles, et le règlement prévoit que ces espaces extérieurs doivent être accessibles de la rue au niveau du rez-de-chaussée tel qu'illustré sur ce plan. Donc, il y a un espace de dégagement derrière la gare-hôtel et des espaces déambulatoires et un petit espace central ici.

825 Le projet de règlement prévoit également des règles au niveau de l'implantation et de l'alignement des bâtiments. Effectivement, le projet de règlement fixe l'implantation des bâtiments le long des voies publiques, tel qu'identifié en jaune sur ce plan-là.

830 Donc, sur l'ensemble du pourtour du site, là où vous voyez une ligne jaune, l'implantation des bâtiments doit respecter ces règles-là. Et ensuite, l'ensemble des retraits, des avancées et des proportions des plans de façade sont soumis à une évaluation en fonction de critères qui sont déjà prévus à la réglementation actuelle, quel type de critères, l'usage du bâtiment et ses qualités architecturales, le degré d'homogénéité immédiatement avec l'environnement, ensuite d'assurer une volumétrie et une mise en valeur de l'ancienne gare-hôtel harmonieusement au paysage urbain.

835 Le projet de règlement prévoit également, tel qu'il était illustré précédemment par monsieur Charlebois, la réglementation d'urbanisme sur ce site-là actuellement, au niveau des usages, permet déjà certains usages commerciaux sur le site, dans la partie ouest notamment, c'est-à-dire des établissements commerciaux de dimension maximale de 200 mètres carrés avec une gamme d'usages.

845 Ce qui est proposé au niveau des enseignes ici, c'est sur les rues Berri, Notre-Dame Est et Saint-Antoine, afin d'assurer une insertion harmonieuse de l'ensemble des propositions d'enseignes qui seront analysées, on a prévu que les mêmes dispositions qui s'appliquent dans le Vieux-Montréal sur toute la question des enseignes vont s'appliquer sur ces rues-là, donc les rues Berri, Notre-Dame Est et Saint-Antoine Est, celles qui sont finalement en interface avec les secteurs résidentiels environnants.

850 Et finalement sur la rue Saint-Hubert, qui est la rue à l'intérieur du projet, ce qui est prévu, c'est principalement une superficie d'enseignes plus importante.

855 On peut voir, par les illustrations, le caractère différent des superficies des enseignes et tout ça. Et naturellement, on doit comprendre que l'ensemble de l'émission des permis est soumis au CCU, donc au Comité consultatif d'urbanisme, et regardé aussi dans la partie ouest par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec. Donc, voilà pour ce qui est de la question des enseignes.

Pour ce qui est de la question de l'accessibilité aux bâtiments, on croyait important,

860 compte tenu de la très grande superficie de l'îlot, compte tenu de son interface avec les rues
avoisinentes, que le projet de règlement devait fixer les entrées des bâtiments et des
établissements commerciaux, qui devaient être situés au rez-de-chaussée, doivent donner
absolument sur les rues Saint-Hubert et Berri et doivent être accessibles au public.

865 Donc, l'objectif, c'est finalement d'assurer une perméabilité entre le bâtiment et les
rues avoisinentes pour avoir un lien entre... pour pas se retrouver finalement avec un mur
aveugle où toutes les activités se passent à l'intérieur du bâtiment. Là, à ce moment-là, on
se retrouve avec des entrées obligatoires au rez-de-chaussée, une relation entre la rue et les
bâtiments.

870 En ce qui concerne les accès véhiculaires, on considérait très important le caractère
résidentiel de la rue Saint-Christophe. Alors, le projet de règlement demande qu'il n'y ait
aucun lien véhiculaire qui existe, qui permette d'utiliser la rue Saint-Christophe entre Saint-
Antoine et Notre-Dame pour assurer la quiétude des résidents de la rue Saint-Christophe. Et
également, on fixe l'ensemble des entrées et des sorties de stationnement et de quai de
chargement et déchargement.

875 À cet effet-là, on peut voir ici, c'est la rue Berri. On a une entrée au parc de
stationnement souterrain ici. On a ensuite une entrée-sortie sur la rue Saint-Antoine au parc
de stationnement, qui est l'entrée-sortie principale. On a ensuite une autre entrée-sortie qui
est située ici dans le prolongement de la rue du Glacis.

880 Puis ici, sur la rue du Glacis, on a une concentration de tous les mouvements
véhiculaires qui sont reliés au quai de chargement et déchargement. C'est là qu'on trouve la
zone de livraison de l'ensemble du complexe des bâtiments. Donc, stationnement,
stationnement, stationnement et, ici, chargement et déchargement fixé par l'ensemble du
règlement.

885 Au niveau du stationnement, le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé
par le règlement est de 1 600. Et naturellement, la Ville a demandé au promoteur de
démontrer l'effort consenti pour réduire l'utilisation de la voiture et que soit déposée une
stratégie de promotion du transport en commun et du transport actif.

890 Enfin, on a demandé au promoteur d'intégrer à son projet 250 unités de
stationnement pour vélo puisqu'on est au carrefour important d'une voie cyclable qui est le
long de la rue Berri et éventuellement sur l'avenue Saint-Antoine.

895 En ce qui concerne la conservation et la démolition des bâtiments, en ce qui concerne
cette variable-là, le projet de règlement prévoit que l'ajout arrière qui a été fait à la gare-hôtel
en 1913 soit démolit afin d'exposer l'ensemble du mur qui composait le bâtiment d'origine de la
gare-hôtel.

900

905 Ensuite, ce qui est proposé par le projet, c'est que le mur de la gare Berri soit conservé sur les deux premiers niveaux. Le niveau supérieur serait démoli. C'est un ajout qui n'est pas d'origine aussi, mais l'ensemble du volume serait démoli et il y aurait conservation des deux premiers niveaux du mur de la gare Berri.

910 Ensuite, ce qui est proposé dans le projet de règlement, c'est que le bâtiment qu'on appelle ici la chaufferie, qui a été construit quand la Ville a acquis le bâtiment dans les années 50 pour chauffer l'ensemble du complexe, serait démoli. Et également le bâtiment du 810, Saint-Antoine qui a été construit dans les années 70 serait démoli.

915 Les conditions particulières de la conservation et de la démolition partielle qui sont reliées à la gare-hôtel Viger. Premièrement, le projet de règlement prévoit une restauration de l'ensemble des caractéristiques d'origine du bâtiment et qui seront conservées : la maçonnerie, les détails architecturaux, la cheminée, les toitures, les tourelles. Pour la gare Berri, comme je le disais précédemment, les deux premiers étages du mur doivent être maintenus et restaurés.

920 Naturellement, cette autorisation-là de démolir des parties de bâtiment et également de mettre en valeur le joyau patrimonial que représente la gare-hôtel est assujettie de conditions.

925 C'est-à-dire que, premièrement, lors de la demande, on regarde une demande de démolition partielle, on doit absolument avoir une demande de permis de construction ou de permis de transformation pour savoir, pour évaluer ce qui est fait comme travaux.

930 Ensuite, on exige également un devis technique qui va préciser les différents aspects soit de conservation, soit de restauration, les méthodes utilisées qui vont nous permettre d'évaluer l'ensemble de ces travaux-là.

935 On exige également pour la gare Berri de savoir, en vertu de ce devis technique là, comment le mur va être maintenu, comment il va être restauré, comment il va être conservé.

Il y a une garantie bancaire de 1 M\$ qui est demandée pour l'ensemble de ces travaux-là pour s'assurer que les conditions prescrites au règlement sont respectées.

940 De plus, il y a un plan d'aménagement paysager qui est exigé lors d'une demande de permis, et également la demande de permis est évaluée en fonction pas seulement des critères qui sont compris au projet de règlement de l'article 89, c'est évalué en fonction de tous les critères qui sont compris dans notre règlement d'urbanisme. Et c'est soumis à l'avis au Comité consultatif d'urbanisme.

Naturellement, la partie qui est dans l'îlot ouest est soumis à l'approbation par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec.

945

Les critères d'aménagement qui sont prévus au projet de règlement, comme je le dis, c'est des critères qui sont supplémentaires à tous ceux qui existent déjà dans notre réglementation et qu'on applique dans l'évaluation de tous les projets qu'on voit dans le Vieux-Montréal ou qui sont en secteur significatif. C'est-à-dire que la volumétrie et les retraits doivent contribuer à la mise en valeur de la gare-hôtel et de la gare Berri, et s'inscrire dans la composition du paysage urbain.

950

Le traitement architectural des nouvelles constructions doit permettre une intégration au cadre bâti ancien du site du Vieux-Montréal et du cadre bâti contemporain environnant.

955

Les entrées secondaires et principales doivent être conservées, donc l'entrée de la gare-hôtel sur la rue Saint-Antoine doit être conservée et restaurée.

L'aménagement paysager doit contribuer à l'unité du projet, le traitement, les accès au bâtiment, le mobilier urbain.

960

Les façades donnant sur les espaces extérieurs accessibles doivent être traitées comme des façades principales. C'est-à-dire que, comme c'est un projet qui possède beaucoup d'espaces extérieurs accessibles, mais qui sont comme à l'intérieur des bâtiments où il y a beaucoup d'espaces déambulatoires, notre préoccupation c'était que l'ensemble des façades du bâtiment qui sont situées, si on veut, vers l'intérieur soient traitées avec le même souci que lorsqu'on évalue un projet pour une façade principale qui donne sur une voie publique, afin d'assurer une qualité du projet.

965

Et les espaces extérieurs accessibles de la rue doivent faciliter les liens entre les voies publiques. C'est-à-dire qu'on doit être capable de déambuler de la rue Berri à la rue Saint-Hubert, de la rue Notre-Dame à la rue Saint-Antoine. L'ensemble de ces critères-là sont pris en compte lors de l'évaluation d'une demande de permis.

970

Le cheminement du dossier. Je m'excuse, je vous repasse monsieur Sainte-Marie.

975

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Merci beaucoup. Oui, alors quelques mots sur le cheminement du dossier avant de conclure. Le projet a déjà franchi évidemment plusieurs étapes. Le dossier nous a été soumis de façon complète en juin dernier. Il a été traité évidemment par nous en collaboration avec la Direction de l'ingénierie et de la voirie, le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine et la Direction du contentieux.

980

985 Comme le mentionnait monsieur Charlebois, les différents comités consultatifs prévus
dans notre traitement de dossier de ce type ont été consultés et ont fourni un apport
extrêmement riche, le Comité consultatif d'urbanisme, le Comité d'architecture et
d'urbanisme qui couvrent l'ensemble du territoire de Montréal et, bien sûr, le Conseil du
990 patrimoine puisque, non seulement le Château Viger est un immeuble patrimonial, mais en
plus on se trouve dans l'arrondissement historique du Vieux-Montréal pour toute la partie du
site qui est à l'ouest de la rue Saint-Laurent.

Le Conseil d'arrondissement a approuvé le projet lors d'une séance spéciale le 24
août. Le dossier a été soumis au Comité exécutif le 12 septembre et approuvé finalement par
995 le conseil municipal le 17 de façon à être soumis à la présente consultation publique.

Les étapes à venir sont, bien sûr, la finalisation dans la consultation avec le dépôt du
rapport que mentionnait monsieur le président plus tôt. Le projet sera révisé sans doute à la
suite de la consultation publique, soumis à nouveau au Comité exécutif et au conseil
1000 municipal.

Après quoi, il y aura possibilité d'approbation référendaire, je vais vous donner un
peu plus de détails là-dessus dans un instant, approbation référendaire par les résidents des
zones voisines du projet. Et si le projet est approuvé, effectivement, ou s'il n'y a pas de
1005 demande de référendum, le Conseil municipal sera à même de l'approuver de façon définitive
en troisième lecture.

Comme on l'a mentionné à quelques reprises, non seulement l'émission des permis
pour la réalisation du projet sera soumise à l'approbation du ministère de la Culture, des
1010 Communications et de la Condition féminine, mais également l'approbation du zonage
comme tel suivra les émissions des permis concernés.

Quelques mots donc sur l'approbation référendaire qui est possible. C'est-à-dire
possible, qui sera nécessaire si les citoyens le souhaitent, entre la deuxième lecture par le
1015 Conseil municipal et l'adoption définitive en troisième lecture. L'approbation référendaire, en
fait, se situe en trois étapes.

Première étape, la possibilité pour les citoyens des zones voisines de demander
l'ouverture d'un registre. Il y a donc tout un processus qui est prévu dans la loi sur le nombre
1020 minimum de signatures. Les zones couvertes sont les zones dans le règlement de zonage.
La zone en rouge ici, j'espère que c'est clair pour les gens dans la salle, la zone en rouge est
celle couverte par le Château Viger.

Les zones en gris tout autour sont nécessairement les zones contiguës et ce sont
1025 donc les résidents de l'ensemble de la zone touchée, où il n'y a pas de résidents

présentement, et les zones voisines qui peuvent signer, demander la tenue d'un registre.

1030 S'il y a suffisamment de signatures, il y a nécessairement tenue d'un registre. Et là encore, il y a tout un processus qui est prévu. S'il y a un nombre suffisant de citoyens qui viennent en signant le registre demander la tenue d'un référendum, ce référendum devra être organisé par la Ville ou bien le projet devra être retiré au choix évidemment du Conseil municipal.

1035 Ça met fin à notre présentation. Il nous fera plaisir de répondre à vos questions.

LE PRÉSIDENT :

Très bien, merci beaucoup, Monsieur Sainte-Marie, pour ces éclaircissements.

1040 C'est le moment de faire une pause, elle durera quinze minutes. Je fais deux remarques pour les questions. Vous devez vous enregistrer aux tables prévues à cette fin à l'arrière pour poser des questions. Elles seront appelées par moi dans l'ordre de l'enregistrement et vous avez droit à deux questions par intervenant. Merci.

1045 **SUSPENSION DE LA SÉANCE**

REPRISE DE LA SÉANCE

LE PRÉSIDENT :

1050 Alors, nous avons dans le registre douze intervenants, que je vais appeler à tour de rôle. Je vous mentionne que le registre va demeurer ouvert pendant quelques minutes encore, peut-être une demi-heure ou davantage. Vous pouvez en cours de séance aller vous enregistrer et vous serez au pied de la liste. Alors, de douze nous passons à seize.

1055 Deuxièmement, il y a une deuxième chance. Si vous avez quatre bonnes questions à poser, vous pouvez dans un premier temps venir poser les deux premières et ensuite retourner vous inscrire à l'arrière pour les deux autres questions. Si on n'épuise pas la liste des questions ce soir, elle est reportée à demain soir, à la séance suivante. Et selon la progression de nos travaux, j'annoncerai en temps et lieu s'il y aura ou non une deuxième séance demain soir.

1060 Et ma dernière remarque, c'est pour vous inviter à pratiquer un art difficile, qui est celui de distinguer entre l'expression d'une question et l'expression d'une opinion. On sait que
1065 c'est difficile, mais c'est praticable. Alors, nous sommes vivement intéressés par vos opinions de citoyens mais pas ce soir. Alors, ce soir, c'est l'acquisition d'information grâce

à la présence de nos intervenants. Et à la deuxième étape de nos travaux, ce sera le moment d'exprimer vos opinions de citoyens.

1070 Alors, je vais appeler chacun des intervenants. Vous venez vous installer confortablement devant nous à la table principale. Alors, le premier nom que j'ai sur ma liste, c'est monsieur ou madame, ce n'est pas indiqué, Bumbaru. Ah! monsieur Dinu, oui, oui, la prochaine fois.

1075 **M. DINU BUMBARU :**

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

1080 Et bienvenue.

M. DINU BUMBARU :

1085 Merci, Monsieur ou Madame président, commissaires, secrétaires, merci de cette occasion.

1090 C'est un projet impressionnant qu'on nous a présenté et on va essayer de pratiquer cet art difficile de distinguer la question de l'opinion en réservant la seconde pour la deuxième étape.

1095 Mais on ne peut pas s'empêcher d'observer qu'un projet de la taille de la Place Ville-Marie dans un quartier qui est assez sensible, c'est imposant et ça m'amène à vous apporter deux questions. Nous sommes, à Héritage Montréal, c'est mon engagement, préoccupés par le patrimoine, mais aussi préoccupés par la planification et l'urbanisme, et ces deux questions y ont trait.

1100 La première. On nous a parlé du site. On nous a parlé de certains éléments du voisinage immédiat, des démarches novatrices ont été pratiquées, mais est-ce qu'on a une vision d'ensemble de l'insertion de ce projet dans une série de grands projets qu'on nous annonce. On a parlé du CHUM 2010, le Quartier de la Santé, les phases subséquentes de Faubourg Québec qui comportent des tours. On les a vues apparaître, mais on n'en a pas fait une mention spécifique. On a des projets à Radio-Canada, le Faubourg Saint-Laurent.

1105 Enfin, est-ce qu'il y a une vision d'ensemble qui existe, qui nous permet de comprendre ce projet-là dans l'ensemble de ces développements immobiliers, soit en termes d'économie, tant en termes de bâti, de conséquences sur la circulation en termes

1110 cumulés et aussi sur, bien entendu, le phasage, enfin les inconvénients de réalisation de tous ces chantiers-là.

Est-ce qu'il y a quelqu'un qui s'occupe de ça? Est-ce que c'est la Ville, l'arrondissement? Ce n'est pas clair et ça mériterait de l'être.

LE PRÉSIDENT :

1115 Bonne question. Alors, on peut demander au promoteur un premier élément de réponse et ensuite à la Ville.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1120 Dans le cadre de notre projet, nous le concevons en fonction de ce que nous savons est en train de se passer autour de nous. Mais bien évidemment, notre première considération, c'est de mesurer les impacts de notre projet sur le réseau artériel et de la circulation actuellement, ainsi que la disponibilité de la main-d'oeuvre, la mise en chantier, ainsi de suite.

1125 C'est sûr qu'il y a d'autres projets, comme le CHUM, le Technoparc, ainsi de suite, sur lesquels nous n'avons aucun contrôle. Donc, nous planifions dans le meilleur de notre connaissance des impacts de ces projets-là. Mais pour le moment, la vision d'ensemble, ça devrait relever de l'instance de l'arrondissement principalement.

LE PRÉSIDENT :

1130 Alors, je me retourne vers la Ville.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1135 C'est le cas, Monsieur le président. Effectivement, on regarde le développement du secteur dans son ensemble. Évidemment, on était priés d'être extrêmement synthétiques ce soir, c'est pourquoi on s'est concentrés sur le projet comme tel, mais c'est clair que notre analyse du projet s'est faite en considérant ce qui est déjà en train d'être préparé comme projets.

1140 Je pense au CHUM en particulier. C'est déjà très avancé en termes de processus d'approbation. Il y a des projets qui sont en construction, comme le Solano qui est au sud. Il y a des projets, comme celui de Radio-Canada, qui sont moins avancés. Il y a le réaménagement du square Viger qui a été évoqué par monsieur Charlebois, mais qui est extrêmement important et qui servira, le square Viger, de lien unificateur – comme ça a été

1150 son rôle jadis et comme il a cessé de l'être depuis trente, quarante ans – donc de lien entre tous ces projets.

Alors, la réponse à cette question-là, c'est oui. Et, au besoin, on pourra élaborer là-dessus.

1155 **LE PRÉSIDENT :**

Deuxième question?

1160 **M. DINU BUMBARU :**

Oui. Mais en corollaire à celle-ci, pour le bénéfice de tout le monde, ce serait bien qu'il y ait un document qui soit versé sur le site de l'actuelle consultation qui puisse nous ramasser tout ça, puisque ça semble être si aisé de le faire. C'est une suggestion que modestement nous soumettons à votre attention.

1165 **LE PRÉSIDENT :**

Votre suggestion est notée.

1170 **M. DINU BUMBARU :**

1175 Un calendrier des phasages serait utile pour qu'on puisse cumuler tout ça. Vous savez, des fois, on s'y perd et puis on se retrouve à être pogné dans le trafic pendant deux ans dans un taxi parce qu'on ne nous a pas dit qu'il y avait cinq chantiers en même temps. Et on ne peut pas tous être en vélo à agresser les piétons.

1180 Le deuxième point est également dans cette préoccupation de planification d'ensemble. On sait qu'il y a un grand débat sur le nombre d'étages, la hauteur, enfin la localisation des choses, et la lecture du projet de règlement évoque des phrases intéressantes comme: «le cadre bâti contemporain ou certaines vues». On sait que, actuellement, il y a des exercices un peu novateurs autour de la Place d'Armes pour réfléchir à du design là-dedans, etc.

1185 Mais à travers le monde, on se pose beaucoup la question du paysage urbain, cette notion qui est une notion qui est ressortie de consultations publiques que Héritage Montréal avait menées en 1995 au Centre canadien d'architecture.

Et j'essayais de regarder dans les documents si on avait effectivement des analyses visuelles qui nous permettraient de comprendre le projet dans son intégration dans le tissu

1190 au niveau de l'oeil des piétons, pas juste des personnes qui circulent en automobile ou en
hélicoptère, peut-être que c'est le cas de certains, et on se demandait, si ces documents
existaient, s'ils pouvaient être utiles à la présente consultation où on va se poser des
questions sur l'opportunité de déroger au plafond, enfin, et peut-être également de faire cette
1195 analyse à une échelle plus large, qui comprendrait les tours du Faubourg Québec, les tours
qui pullulent un petit peu autour de cet endroit-là.

C'est un document qui semblerait utile en complément de simplement les facteurs de
statistiques ou je ne sais pas quoi, mais de quoi ça va avoir l'air dans l'environnement réel
que les gens fréquenteront. Enfin, c'est un peu ça la question.

1200

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Charlebois.

1205

M. CAMERON CHARLEBOIS :

La Ville, s'il vous plaît.

LE PRÉSIDENT :

1210

La Ville, oui.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1215

Dans le cas de ce projet-ci, la simulation tridimensionnelle informatisée, qui pourrait
être faite et qui est faite dans d'autres cas, ne l'a pas été parce que justement le projet
demeure évolutif. Mais effectivement, c'est quelque chose qui n'est pas nécessairement
aisé, mais qui sera certainement fort utile dans les étapes ultérieures d'analyse du projet.

1220

LE PRÉSIDENT :

Ça va? Bon.

M. DINU BUMBARU :

1225

Peut-être une question de précision. C'est-à-dire qu'on va fixer les hauteurs et, après
ça, on analysera comment ça convient à l'environnement? Est-ce que c'est ce que j'ai
compris maintenant dans...

1230

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Le projet de règlement qui est soumis à la consultation publique fixe effectivement

1235 des plafonds de hauteur. Mais l'analyse, la révision architecturale se fait dans une étape subséquente. On n'en est pas présentement à un niveau de détail ou même, je dirais, de certitude architecturale qui nous permettrait de faire quelque chose d'utile.

Il y a des gros volumes, on en a vu dans les documents du promoteur, des volumétries qui peuvent être analysées, mais c'est tout, puisqu'on en est là.

1240 **M. DINU BUMBARU :**

1245 On sait que dans le Plan d'urbanisme, il y a des vues sur la montagne qui sont prévues. Même dans le cas du CHUM, dont on sait qu'on n'avait même pas les architectes, ils avaient fait des simulations. Les services municipaux avaient développé des outils d'analyse visuelle et on peut peut-être suggérer qu'ils soient appliqués à ce projet dans le cadre de la présente consultation, parce que ce serait très important pour éclairer les vues de tout le monde.

1250 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, je comprends que vous en faites le souhait.

M. DINU BUMBARU :

1255 Bien oui.

LE PRÉSIDENT :

Et votre souhait est bien noté.

1260

M. DINU BUMBARU :

Très bien.

1265 **LE PRÉSIDENT :**

Et la commission...

M. DINU BUMBARU :

1270

Ça nous permettra d'apporter des opinions d'autant plus contributives si on a cette information-là. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1275

Très bien. Alors, je confirme que c'était bien monsieur Bumbaru pour l'avoir vu de près. Merci.

M. DINU BUMBARU :

1280

N'allons pas trop dans les détails quand même!

LE PRÉSIDENT :

1285

Merci.

M. DINU BUMBARU :

1290

Bonne soirée.

LE PRÉSIDENT :

Alors, j'appelle comme deuxième intervenant Heïdi Miller. Prenez place.

1295

Mme HEÏDI MILLER :

Bonsoir. Mon nom est Heïdi Miller. Je suis une résidante dans le voisinage. Je suis aussi la présidente du conseil d'administration à la Coopérative Val Perché.

1300

Puis je suis une maman. Puis ce soir, en me rendant ici, j'étais avec ma voisine pour venir à la consultation. On traversait la rue Amherst et Saint-Antoine, puis encore ce soir il y avait un accident. Il y a un piétonnier ou une piétonnière qui s'était fait frapper. Dans la dernière semaine, il y a une autre personne qui s'est fait frapper, puis ma voisine a fait le commentaire que, dans les dernières années, il y a beaucoup d'accidents, de gens qui sont frappés, des piétons parce que, sur la rue Saint-Antoine, c'est un endroit qui ressemble beaucoup à une autoroute.

1305

Alors, en regardant votre plan d'aménagement, j'ai constaté que vous contrôlez bien la circulation dans votre environnement immédiat. Mais ma grosse inquiétude, c'est l'impact de votre projet parce que vous avez beaucoup de volume, vous parlez beaucoup de services, vous parlez d'un stationnement de 1 600 voitures.

1310

Une fois que les gens ont quitté votre environnement, qui est très bien contrôlé, et qui embarquent sur Saint-Antoine, ça devient une autoroute. Mais on a beaucoup d'enfants

1315 qui habitent dans le voisinage. On a des gens âgés. On a une résidence de gens âgés, des gens qui sont aveugles. Mon inquiétude, c'est l'achalandage qu'il peut avoir au niveau du trafic.

1320 Alors, ma question est : comment vous conciliez votre projet avec l'achalandage qu'il peut avoir au niveau de trafic, de vitesse, surtout sur la rue Saint-Antoine, direction Amherst.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1325 Je demanderais à monsieur Rouillon de répondre, avec monsieur Cardinal par la suite.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

1330 Alors, le point qui est soulevé, c'en est un de sécurité. Nous, dans l'étude de circulation, on se doit de regarder les impacts, la capacité d'accueil du réseau pour absorber les véhicules supplémentaires.

1335 Mais pour bien répondre à votre question, le problème que vous soulevez, c'en est un de vitesse pratiquée sur Saint-Antoine. Je peux mettre dans la balance Viger également. Ce sont des voies de service de Ville-Marie.

1340 Le problème qu'il y a là-dessus, c'en est un où est-ce qu'il faudrait arriver à synchroniser à une vitesse appropriée ces corridors-là. Parce que les problèmes de sécurité surviennent généralement davantage en période de pointe où justement les vitesses pratiquées sont plus élevées. Les conflits qu'il peut y avoir, j'ignore ceux dont vous avez été témoin...

Mme HEÏDI MILLER :

1345 Ce soir et cette semaine.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

1350 Non, mais je veux dire pour ce qui est de la période, ça peut arriver que ce soit, par exemple, si c'est des périodes denses, avec les conflits piétons-véhiculaires. Je pense que la Ville met beaucoup d'efforts en ce moment dans leur mise aux normes, au niveau des feux de circulation, pour sacrifier un petit peu la capacité et protéger davantage les piétons.

Ceci dit, le respect des différents éléments par les piétons, par les automobilistes

ou plutôt le non-respect fait en sorte qu'on arrive à des causes comme ça.

1355

Maintenant, est-ce que le surplus de volume aux différentes heures de pointe vient aggraver la situation? Il y a deux facteurs. Normalement, si le nombre de conflits augmente, le potentiel augmente. Mais un élément qui est très important, c'est les vitesses pratiquées. Quand on a une circulation relativement dense, les véhicules circulent à un flot qui est

1360

Mme HEÏDI MILLER :

Ce que vous dites, c'est que qu'est-ce qui va arriver, c'est qu'il n'y aura pas plus de gens qui vont aller plus vite mais vont ralentir parce qu'il y a plus de gens? C'est ça que vous me dites, plus ou moins?

1365

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Ce que je dis, c'est que s'il y a plus de voitures, les risques sont par définition plus élevés.

1370

Mme HEÏDI MILLER :

Oui.

1375

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Mais le vrai risque, c'est dans les périodes creuses où les gens roulent vite à ces périodes-là, où les gens brûlent la jaune, où les piétons s'engagent dans une traversée parce qu'ils disent: «Il n'y a personne» et ils apprécient mal la distance. Il y a des irrégularités de la part de tous les usagers de la route quand il y a un accident d'impliqué.

1380

Mme HEÏDI MILLER :

Mais l'impact de votre projet, est-ce que vous en avez discuté avec la Ville? Est-ce que la Ville a une réponse? Est-ce qu'il y a une...

1385

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Alors, si c'est pour parler des impacts sur la circulation?

1390

Mme HEÏDI MILLER :

Oui.

1395

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

C'est ça votre question?

1400

Mme HEÏDI MILLER :

Sur la circulation et aussi des gens qui naviguent dans cet environnement-là. On a quand même des gens qui habitent dans le voisinage, qui essaient de traverser la rue sans se faire frapper.

1405

Alors, est-ce qu'il y a eu une consultation avec la Ville? Est-ce qu'il y a un plan mis en place pour essayer de pallier à ce problème-là, et surtout qu'il va avoir plus de circulation à cause de votre projet et des autres projets aussi dans l'environnement?

1410

LE PRÉSIDENT :

J'imagine qu'on pourrait se tourner vers la Ville? Oui?

1415

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

J'invite mon collègue Philip Oneson, qui est ingénieur au Service des infrastructures, du transport et de l'environnement, à nous répondre là-dessus.

1420

M. PHILIP ONESON :

Oui, bonsoir. Comme ça a été mentionné précédemment, il y a une étude plus sectorielle qui doit être entreprise, j'espère qu'on va inclure les préoccupations que vous mentionnez.

1425

De notre côté aussi, on tente de modifier l'environnement de la rue Saint-Antoine, Viger aussi, mais surtout Saint-Antoine, pour tenter de la rendre dans un environnement plus urbain.

1430

Mme HEÏDI MILLER :

Vous voulez dire moins urbain?

1435

M. PHILIP ONESON :

Plus urbain.

Mme HEÏDI MILLER :

1440 Encore plus?

M. PHILIP ONESON :

1445 Oui. Pour moi, urbain, c'est vitesse diminuée, place aux piétons, aux vélos, un paysage, disons, qui conditionne à ralentir pour être capable de voir tout ce qui se passe autour, s'il y a des piétons qui sortent soudainement, tout ça, pour être capable de les voir.

1450 Donc, les grands panneaux qui sont au-dessus de la rue Saint-Antoine pour annoncer les destinations sont redondants. Il y en a un qui est bien en amont de la bifurcation pour aller vers l'autoroute Ville-Marie ou pour aller sur Saint-Antoine, continuer sur Saint-Antoine vers Notre-Dame, et ce panneau, ce grand élément de signalisation qui est très autoroutier devrait être enlevé.

Mme HEÏDI MILLER :

1455 Oui, ça, ça va aider, parce que ça a l'air autoroute.

M. PHILIP ONESON :

1460 Dans un deuxième temps aussi, bon, les voies, les bandes cyclables qui vont être implantées sur la rue Saint-Antoine plus à l'ouest et également sur Viger aussi, à partir de Berri à aller jusqu'au square Victoria, dans le moment elles vont s'arrêter à la rue Berri.

1465 Toutefois, on envisage aussi de les prolonger vers l'est sur Saint-Antoine et sur Viger. Ça devrait avoir pour effet de réduire la largeur des pistes de circulation pour l'automobile et d'introduire justement un espace peut-être plus urbain, pour rendre ça plus urbain encore, tout ça.

1470 Donc, ce sont des techniques. Et probablement aussi que l'ajout de stationnement en rive, bien, déjà c'est permis sur Saint-Antoine, mais avec l'activité, tout ça, ça va faire plus de friction. Ce sont des conditions qui devraient rejoindre nos objectifs de diminuer les accidents, les accidents avec les piétons surtout.

1475 Il y a peut-être d'autres mesures auxquelles je ne pense pas dans le moment, mais qui pourraient être mises de l'avant.

LE PRÉSIDENT :

1480 Très bien. Avez-vous une deuxième question?

Mme HEÏDI MILLER :

1485 Oui, j'ai une deuxième question. Je suis une maman, j'ai des enfants. J'ai une adolescente, j'ai une petite-fille. Je ne suis pas la seule. Il y a pas mal, pas mal d'enfants qui grouillent dans notre coin. Puis ce qu'on s'aperçoit, ce qu'on s'inquiète, c'est qu'il n'y a pas grand-chose pour les enfants dans le coin où ils peuvent aller jouer. Il n'y a pas d'aires de jeux. C'est très limité.

1490 Vous avez un super beau projet «high class», mais ce ferait pas mal «clash» avec des jeunes qui se rendent peut-être vers la délinquance parce qu'ils n'ont rien à faire. C'est juste un petit commentaire.

1495 Alors, moi, je me demande, au niveau des questions de zonage, par exemple, est-ce que les changements de zonage ou les zonages qui sont mis en place peuvent avoir un impact sur des endroits de jeux futurs pour nos adolescents et nos enfants?

1500 En particulier, nous, on vise, on regarde, sous le viaduc, vous parlez d'utiliser le viaduc en partie pour des espaces commerciaux, mais il y a quand même d'autres espaces sous le viaduc qui pourraient être des espaces où les enfants pourraient jouer. Est-ce que les changements de zonage ou zonage présent auraient un impact sur la vocation future de cet espace-là.

1505 En même temps, vous avez mentionné le square Viger. Est-ce qu'encore là, au niveau des zonages, les intentions des affectations de ces espaces-là, est-ce qu'on considère qu'on a vraiment des besoins qui vont devenir criants à long terme, des espaces de jeux pour les enfants?

LE PRÉSIDENT :

1510 Monsieur Charlebois, avez-vous pensé aux enfants?

Mme HEÏDI MILLER :

1515 Parce que les règlements auraient un impact aux vocations des espaces de jeux potentiels.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1520 C'est plus dans ce sens-là que je comprends la question. Dans un premier temps, c'est sûr que le projet étant ce qu'il est, la question de l'enfance va se poser concernant la clientèle qui va demeurer dans le projet, oui.

1525 En ce qui concerne le déploiement des espaces sous le viaduc ou ailleurs, comme le square Viger, comme partie de notre participation dans le développement de toute la zone qui nous entoure, c'est sûr que nous allons participer dans l'amélioration de ces problématiques ou la résolution de ces problématiques. Mais dans un certain sens, on ne peut pas tout régler nous-mêmes, surtout des parties qui ne sont pas sur notre terrain.

1530 Alors, deux éléments. Nous allons continuer à écouter nos voisins, voir comment nous pouvons accommoder chez nous certaines réponses à cette problématique. Mais pour ce qui est des parties hors de notre site, il va falloir qu'on collabore avec d'autres qui vont mener. Et à ce moment-là, je vais passer à la Ville à répondre à l'autre partie de la question.

LE PRÉSIDENT :

1535 Alors, même question. Est-ce que la Ville pense aux enfants?

Mme HEÏDI MILLER :

1540 Est-ce que les changements de zonage et le zonage présent posent des limitations au niveau des espaces de jeux.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1545 Alors, le zonage, c'est la réglementation qui s'applique aux terrains privés. Alors, on étudie ce soir le changement de zonage qui s'appliquerait au site Viger pour justement permettre à la fois des chambres d'hôtel et de nouveaux logements, de nouvelles habitations.

1550 L'usage qui est fait des parcs ne découle pas du zonage, mais bien des choix d'investissement de la Ville. Ce qui est clair, c'est que la Ville entend réaménager le square Viger pour les besoins qui se développent dans le quartier, y compris donc l'arrivée de nouvelles populations avec des enfants.

1555 Il y a également dans le Faubourg Québec un lieu public qui demeure aménagé en bordure du fleuve ou du chemin de fer. Il est possible qu'il y ait d'autres lieux publics aménagés. Alors, ça me semble évident qu'à mesure que... la population est déjà importante dans le secteur. Comme madame l'indique, il y a déjà beaucoup d'enfants.

1560 Et avec des projets comme celui du Château Viger, il y aura encore plus de population, donc une demande plus grande pour des lieux publics aménagés notamment pour les enfants. Et c'est clair que la Ville entend agir dans ce sens-là.

Mme HEÏDI MILLER :

1565 Et en particulier, moi, c'est juste comme, par exemple, quand vous parlez d'espaces
commerciaux sous le viaduc Notre-Dame, est-ce que le zonage était déjà là mis en place
pour mettre des espaces commerciaux? Il n'y a pas de changement à ce niveau-là? Ça veut
dire qu'il n'y a pas de danger d'abord que ce soit affecté à d'autres... c'est ça que je demande.
Vous comprenez la question?

1570

LE PRÉSIDENT :

Oui.

1575

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

C'est monsieur le président qui donne le droit de parole.

LE PRÉSIDENT :

1580

Je vous adresse la question.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1585

Alors, effectivement, le zonage est déjà en place pour que des commerces
s'établissent sous le viaduc. Inutile de vous dire qu'il n'y en a pas. Par ailleurs, la Ville est
propriétaire du terrain sous le viaduc et donc la Ville, au-delà du zonage, peut faire ce qu'elle
veut de ces terrains-là. Et ce que madame indique, je pense, c'est la nécessité de bien
réfléchir à la meilleure utilisation possible du dessous du viaduc.

1590

Monsieur Charlebois mentionnait qu'aux abords du projet, donc à l'ouest de la rue
Saint-Christophe, ce qui est envisagé c'est, effectivement dans la poursuite du projet pour
mieux lier le projet avec ce qui est au sud, c'est d'établir des espaces commerciaux. Mais
dans tout ce qui est à l'est, je pense que l'imagination doit faire en sorte qu'on développe des
solutions d'utilisation de ces espaces-là profitables aux résidents.

1595

Mme HEÏDI MILLER :

1600 Oui, c'est ça. Parce que l'impact n'est pas seulement immédiat du projet, ce n'est
pas immédiat. J'imagine que vous avez une vision. Ça rentre dans un puzzle. Alors, il faut
considérer ces besoins-là aussi.

LE PRÉSIDENT :

1605 Très bien, merci beaucoup de votre intervention.

Mme HEÏDI MILLER :

1610 Merci.

LE PRÉSIDENT :

J'appelle monsieur Robert Brunet.

1615 **M. ROBERT BRUNET :**

Bonsoir, Mesdames. Bonsoir, Messieurs. Bonsoir, tout le monde. Mon nom c'est Robert Brunet. Je suis le vice-président du Comité logement centre-sud situé dans le quartier.

1620 Lors de la présentation, on a fait état de fort nombreuses études d'impact qui auraient été réalisées, à savoir l'une sur le patrimoine archéologique, une autre sur les impacts commerciaux, une sur la circulation, l'ensoleillement, le vent et la végétation. Tout ça, c'est très bien.

1625 Mais avez-vous pensé à faire faire des études sur les impacts sociaux d'un projet comme le vôtre, surtout dans le contexte où il se rajoute à d'autres projets immobiliers importants dans le même secteur? Comme, par exemple, le CHUM, le Quartier des spectacles, l'UQAM, le réaménagement de Radio-Canada, le projet de transformation de l'usine UDT et les Portes Sainte-Marie pour ne nommer que ceux-là.

1630 Dans ce contexte-là, le rajout de votre projet gare-hôtel Viger, avez-vous pensé à faire des études d'impact sur l'embourgeoisement qu'il va créer dans le secteur, le phénomène qu'on appelle la gentrification, un anglicisme, en français l'embourgeoisement. C'est un processus au terme duquel ça s'enrichit et c'est les plus pauvres parmi les habitants du secteur qui doivent quitter parce que les loyers viennent trop cher.

1635 Alors, est-ce qu'il y a eu des études d'impact de faites là-dessus ou avez-vous l'intention d'en faire?

1640 **M. CAMERON CHARLEBOIS :**

Non, très spécifiquement, il n'y en a pas eu d'étude d'impact de cette nature-là. Ça ne nous a pas été demandé ni dans le processus de consultation. On pourrait certainement

1645 en entreprendre. En même temps, il faudra qu'on détermine ce que vous voulez dire par «impact social». Je comprends le phénomène d'embourgeoisement.

M. ROBERT BRUNET :

1650 Bon, c'est surtout lui que je visais.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1655 L'embourgeoisement dans ce secteur-là, il faudra qu'on fasse le relevé, que nous n'avons pas fait encore, de la situation socio-démographique de la zone. Mais d'entrée de jeu, nous regardons les nouveaux développements autour de nous : le Faubourg Québec est presque complété; le secteur est du Vieux-Montréal est une population établie depuis longtemps, d'un certain niveau socio-démographique. Alors, l'impact d'embourgeoisement, je chercherais à voir où cet impact serait senti.

1660

Donc, nous n'avons pas eu ce souci-là qui nous a été apporté comme considération. Puis dans le moment, je ne vois pas d'emblée comment on pourrait le mesurer.

LE PRÉSIDENT :

1665

On va demander le point de vue de la Ville.

M. ROBERT BRUNET :

1670 Oui, s'il vous plaît. Du côté de la Ville, est-ce qu'il aurait lieu d'en faire? Je réfère à la vision globale que mon prédécesseur, monsieur Bumbaru, a évoquée. C'est un peu...

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1675 La vision de la Ville qui est exprimée dans son Plan d'urbanisme, c'est effectivement une vision de mixité de la population. C'est l'objectif de la Ville de faire en sorte que les milieux de vie accommodent les besoins de toute une diversité de population. Est-ce qu'il y a eu des études spécifiques sur les impacts de ce projet-ci ou d'autres sur cela? La réponse est non.

1680

M. ROBERT BRUNET :

1685 Enfin, c'est dommage qu'il n'y en ait pas eu. Bien, je terminerai en disant que la manière de compenser les impacts d'embourgeoisement dans un quartier, bien, c'est le logement social et que, malheureusement, il n'y en a pas de prévu dans le projet.

LE PRÉSIDENT :

Et vous allez nous revenir avec cette idée-là au stade des opinions, j'imagine.

1690

M. ROBERT BRUNET :

Sans doute il y en a qui vont revenir.

1695

LE PRÉSIDENT :

Avez-vous une deuxième question?

M. ROBERT BRUNET :

1700

Non, ça va.

LE PRÉSIDENT :

1705

Ça va pour ce soir?

M. ROBERT BRUNET :

Merci.

1710

LE PRÉSIDENT :

Merci de votre intervention, monsieur Brunet.

1715

J'appelle Jocelyne Pelletier.

Mme JOCELYNE PELLETIER :

1720

Bonjour. Dans le projet, je réalise qu'on parle beaucoup de la gare Viger, de la gare Berri, mais la gare Dalhousie est totalement absente. Elle est ignorée complètement comme si elle n'existait pas et pourtant elle fait partie de l'histoire.

1725

Donc, je pose comme question : quelle est la valeur historique que vous accordez dans ce projet à la gare Dalhousie en érigeant deux bâtiments prédominants, de 18 et 8 étages, juste en face de celle-ci, la reléguant au second plan et, du même coup, créant une interférence entre la gare Viger et la gare Dalhousie qui sont liées comme deux soeurs dans l'histoire ferroviaire.

1730 Ma question est longue, mais c'est qu'on nous a présenté le projet à l'origine en parlant d'histoire ferroviaire et il y a beaucoup d'histoire justement dans la gare Dalhousie. Et je trouve qu'elle est écrasée, ignorée.

LE PRÉSIDENT :

1735 Monsieur Charlebois.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1740 J'inviterais monsieur Cardinal à offrir une réponse.

M. AURÈLE CARDINAL :

1745 Oui. Dans la présentation, dans le fond, quand on a parlé des gares sur le site et non pas des propriétés avoisinantes, vous avez raison que la gare Dalhousie fait partie de l'histoire de ce site-là. C'est d'ailleurs là la naissance de l'ensemble de l'occupation ferroviaire sur le site et la gare Dalhousie était adossée à ce moment-là à la colline qui était là auparavant avant que le site soit dégagé pour construire les voies ferrées du côté nord, si on veut, de la rue Notre-Dame.

1750 Par contre, en termes d'interférence, oui, il y a des constructions sur le site; oui, il y a des constructions avec une certaine hauteur. On les a reculées de façon importante par rapport à la gare Dalhousie une assez bonne distance et on a conservé un lien visuel important. Entre la gare Dalhousie et la gare Viger, c'est l'axe de dégagement de l'ensemble du projet qui va en diagonale vers le centre de la gare Viger jusqu'à la gare Dalhousie pour
1755 garder justement ce lien visuel de façon très présent dans le projet.

Alors, ça, c'est dégagé du niveau de la rue Notre-Dame et non pas du niveau du sol, mais du niveau de la rue Notre-Dame avec un accès piéton jusqu'au pied de la gare Viger.

1760 **Mme JOCELYNE PELLETIER :**

Dans l'entrée, quand on entre dans le Vieux-Montréal, on ne verra pas Dalhousie, on voit les tours. Mais on entre, d'un côté ce sera le Vieux-Montréal et de l'autre côté ce sera le début d'une autre ville.

1765

M. AURÈLE CARDINAL :

Non. Quand on entre dans le Vieux-Montréal par la rue Viger, les hauteurs des

1770 bâtiments respectent les hauteurs des bâtiments qui sont là actuellement au niveau de la hauteur de l'ancienne gare, la gare Berri. Donc, le lien visuel, quand on parle d'accès à partir du Vieux-Montréal, va rester.

1775 Ce qu'on a dit aussi par rapport à ce qui a été déposé, c'est que le bâtiment qui est au coin de la rue Berri et Notre-Dame, qui était de 30 mètres, sera abaissé à 20 mètres pour être beaucoup moins important et également respecter cet angle visuel comparativement à ce qui est montré actuellement.

LE PRÉSIDENT :

1780 Excusez-moi. Je pense qu'il y avait une image tantôt qui illustrait un peu ce que vous êtes en train d'expliquer. Est-ce qu'il est possible de la rappeler?

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1785 Sûrement. Je vais juste retrouver ça. C'est cette partie-ci, oui. Est-ce que ça se voit? Vous voyez?

LE PRÉSIDENT :

1790 Oui.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

1795 On parle d'abaisser cette hauteur-là pour que ça devienne moins important. Je pense que celle-ci, on note que le 20 mètres est indiqué en rouge. Et les percées visuelles dont vous parle monsieur Cardinal, c'est à partir du coin de Saint-Antoine regardant vers le sud, le long de la rue Berri, on voit le même dégagement ici de la gare Dalhousie que nous avons aujourd'hui presque. On voit exactement très bien le tunnel. On voit très bien le dégagement de la rue du Glacis par le recul de ce volume-là par rapport à la gare Dalhousie.

1800 Donc, la partie visuelle le long de Berri va rester extrêmement ouverte sur la gare et sur la définition entre la frontière du Vieux-Montréal, la rue Berri et ce qui est à l'est.

LE PRÉSIDENT :

1805 Vous pourriez pointer où est la gare Dalhousie avec votre pointeur.

Mme JOCELYNE PELLETIER :

1810 Je la vois très bien. Je la connais bien.

LE PRÉSIDENT :

Mais enfin, pour le bénéfice de tous.

1815

M. CAMERON CHARLEBOIS :

La gare Dalhousie, c'est cette construction ici, où j'avais remarqué contient maintenant les fonctions du Cirque Éloïse, qui a été rénovée pour l'école du cirque à l'origine.

1820

Mme JOCELYNE PELLETIER :

L'École du Cirque Éloïse.

1825

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Oui.

LE PRÉSIDENT :

1830

Est-ce qu'il y a un commentaire de la Ville là-dessus?

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1835

C'est clair que la gare Dalhousie, pour répondre à la question de madame, pour nous a une importance patrimoniale extrêmement grande. On parlait de lieu public plus tôt. Le lieu public qui a été aménagé l'a été justement pour contribuer à sa mise en valeur. Il faut réaliser aussi que les constructions prévues dans le projet actuel sont quand même à une certaine distance de la gare, puisqu'il y a le viaduc Notre-Dame et ensuite la largeur de la rue du Glacis.

1840

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Aviez-vous une deuxième question, Madame?

1845

Mme JOCELYNE PELLETIER :

Ma deuxième question serait justement pour le plan lumière qui a été merveilleux, qui l'a mise vraiment encore plus en valeur. Mais du côté nord de la rue Notre-Dame, je ne sais pas si avec les, comment on peut appeler, les accès, si on va voir... comme ça a été illuminé sous le viaduc, c'était très joli. Je ne sais pas si on le voit encore ou si on ne le verra plus tellement.

1850

M. AURÈLE CARDINAL :

1855

Oui, oui. Parce que, dans le fond, le viaduc reste dans l'axe de la rue Saint-Hubert. La traversée qui est éclairée au niveau de la structure de métal actuellement, c'est à travers le stationnement. Mais ça va devenir l'axe de la rue Saint-Hubert, qui va être en continuité de la rue Saint-Hubert qui est au côté sud. Et, au contraire, ça va mettre ça un peu plus en évidence.

1860

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Il y a également le tunnel...

1865

Mme JOCELYNE PELLETIER :

Si c'était donc en 3D, ce serait merveilleux.

1870

INTERVENANTE DANS LA SALLE :

Je pense que madame parle de tout l'éclairage mauve qu'il y a actuellement...

Mme JOCELYNE PELLETIER :

1875

Oui.

INTERVENANTE DANS LA SALLE :

1880

... sur le mur de pierre qui est visible à partir de la rue Berri...

Mme JOCELYNE PELLETIER :

Oui, c'est ça.

1885

INTERVENANTE DANS LA SALLE :

... vers le sud, quand on s'en va vers le fleuve.

1890

Mme JOCELYNE PELLETIER :

C'est de ça que je parle, oui.

M. AURÈLE CARDINAL :

1895

Ça, ça demeure. Parce que, dans le fond, les bâtiments sont construits à une

certaine distance de la rue Notre-Dame et sont dégagés.

LE PRÉSIDENT :

1900

Très bien.

Mme JOCELYNE PELLETIER :

1905

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1910

Merci beaucoup de votre intervention, Madame.

J'appelle Éric Michaud. Bonsoir.

M. ÉRIC MICHAUD :

1915

Bonjour, Monsieur le président, Madame, Monsieur. Éric Michaud du Comité logement centre-sud.

1920

Je trouve que le timing est bon pour cette consultation-ci, parce que je pense que ce n'est pas plus tard qu'hier, ça passait dans les journaux aujourd'hui, le reporter général de l'ONU sur la question du logement sermonnait les pouvoirs publics, notamment le gouvernement fédéral mais aussi les gouvernements provinciaux et municipaux pour leur peu d'engagement dans le développement du logement social au Canada.

1925

Dans Le Devoir, on titrait: «Le Canada est trop riche pour ne pas s'occuper de ses pauvres, dit l'ONU.» C'est effectivement le cas au Canada. Au Québec, il y a eu quand même un peu... la Province de Québec a continué à investir minimalement dans le logement social, mais c'est beaucoup trop peu par rapport aux besoins des populations à faible et modeste revenu.

1930

Là, ma question va donc porter sur les questions du logement. On sait que la Ville de Montréal a adopté une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels en août 2005. Un des éléments majeurs de cette stratégie-là, c'est la mise à contribution des terrains municipaux.

1935

Or, le projet de la gare Viger... puis à ce titre-là, bien, je vais vous lire exactement de quoi il est question. Bon, la stratégie d'inclusion de logements abordables visait trois objectifs principaux:

1940

Encourager le développement dans les grands sites d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; deuxième objectif, faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires; et troisième objectif, stimuler la production de propriétés à prix abordable.

1945

Un des principaux moyens de la stratégie d'inclusion pour parvenir à ces objectifs-là, c'était la mise à contribution des terrains municipaux. Et là, je vais vous parler du principal moyen d'action pour ce moyen-là. Je vais vous le lire rapidement.

LE PRÉSIDENT :

1950

Votre question?

M. ÉRIC MICHAUD :

1955

Élaborer un plan d'inclusion de logements abordables lors de la planification de chaque site municipal majeur destiné à la vente.

1960

Et en note de bas de page, la définition de «site municipal majeur», c'est: «tout site qui dépasse 200 unités de logement». Donc, je conçois que le projet actuel, le site de la gare Viger est un site ciblé par la stratégie d'inclusion comme un site municipal majeur.

1965

LE PRÉSIDENT :

On va adresser la question au vendeur.

M. ÉRIC MICHAUD :

1970

Oui.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

1975

Je ne veux pas faire un débat de dates. Le consortium a effectivement pris possession du terrain en mai 2006, mais la transaction s'est conclue en août 2005, donc au même moment que la stratégie a été adoptée. Et la décision du Conseil municipal, à cette époque-là, a été de ne pas inclure une telle condition dans la transaction.

1980

LE PRÉSIDENT :

Avez-vous une autre question à poser?

1985

M. ÉRIC MICHAUD :

Ceci dit, la municipalité...

LE PRÉSIDENT :

1990

Ceci dit, vous pourriez revenir au stade des opinions.

M. ÉRIC MICHAUD :

Mais si je ne me trompe pas, c'était une question que j'ai posée.

1995

LE PRÉSIDENT :

Oui, oui, mais éventuellement...

2000

M. ÉRIC MICHAUD :

On peut faire des petits préambules pour mettre la table à nos questions. Oui?

LE PRÉSIDENT :

2005

Oui. Alors, on en est à votre deuxième question. C'est pour une invitation, si cette question-là vous intéresse, de revenir.

M. ÉRIC MICHAUD :

2010

Il est certain que nous allons revenir.

LE PRÉSIDENT :

2015

Bien voilà. Alors, on y va avec votre deuxième question.

M. ÉRIC MICHAUD :

2020

Notre seconde question : est-ce que la Ville de Montréal a ou n'a pas la possibilité de négocier avec les promoteurs pour des changements de zonage de cette ampleur-là. Même s'il y a eu une décision de céder le terrain en août 2005, mais l'approbation des règlements

en deuxième et troisième lectures reste encore à venir. La Ville n'a-t-elle pas la possibilité de s'assurer que sa stratégie va être respectée.

2025 **LE PRÉSIDENT :**

La Ville.

2030 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Je pense que, à la suite de la présente consultation publique, il est possible que le projet soit appelé à être révisé.

2035 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien.

2040 **M. ÉRIC MICHAUD :**

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup de votre intervention.

2045 Alors, j'appelle monsieur Philippe Côté.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2050 Bonsoir, Messieurs, Madame. Je suis représentant de la population de l'île de Montréal au CA du CHUM et je me questionnerais dans les logiques de voisinage en quoi ce projet, l'ampleur de son stationnement de 1 600 places pourrait participer de la planification du programme particulier d'urbanisme du Quartier de la santé qui planifie 4 300 places de stationnement dans le secteur.

2055 Serait-il possible à ce moment-là de demander à la commission de chercher à avoir le projet de PPU du Quartier de la santé pour qu'on puisse comprendre l'arrimage, entre autres, de l'ampleur du stationnement. Bref, je demanderais le dépôt du document qui est déjà tout prêt ou sinon, bien, je poserais la question pour comprendre l'arrimage.

2060 **LE PRÉSIDENT :**

Écoutez, votre demande est notée. On fera suivre et puis on vous tiendra au

courant des résultats. Est-ce qu'à ce stade-ci, la Ville a un commentaire à faire?

2065

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Oui. C'est fort simple. C'est qu'il n'y a pas de PPU du Quartier des spectacles au sens propre. Pardon, de la santé.

2070

M. PHILIPPE CÔTÉ :

De la santé.

2075

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Il n'y a pas de PPU du Quartier de la santé au sens propre. C'est-à-dire qu'il y a un consultant qui a produit un rapport qui a été soumis à la Ville, mais les autorités politiques ont choisi de ne pas lui donner suite tout au moins jusqu'à maintenant.

2080

Donc, il n'y a même pas eu de début de démarche d'approbation d'un tel PPU. Il y a un consultant qui a fait un rapport. Il n'y a eu aucune espèce de décision du conseil d'arrondissement, du Comité exécutif ou du conseil municipal là-dessus.

2085

LE PRÉSIDENT :

Avez-vous une deuxième question?

2090

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Bien, ce serait de demander au promoteur l'ampleur des stationnements si le CHUM 2010 serait un partenaire possible.

2095

LE PRÉSIDENT :

Oui. Monsieur Charlebois.

2100

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Tout à fait. Le but d'avoir un stationnement ample et adéquat pour le projet, c'est d'abord d'empêcher à ce qu'on déborde dans la zone qui nous entoure. Parce que nous avons analysé qu'un débordement, une insuffisance de stationnement sur notre site serait très dommageable à l'environnement autour de nous. C'est l'état de la situation.

2105 C'est sûr que, en même temps, en collaboration avec le CHUM et le Quartier de la santé, même nos voisins qui cherchent du stationnement en permanence à l'intérieur, que si le tout se défend en termes d'analyse de demande et d'offre, que, oui, une collaboration de cette nature-là serait tout à fait à voir.

2110 C'est une collaboration, une discussion qui devrait s'ouvrir avec le CHUM et avec le Quartier de la santé, qui n'est pas amorcée encore de façon officielle, mais c'est sûr que nous sommes là pour aider.

LE PRÉSIDENT :

2115 Très bien.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2120 Donc, on ne paiera pas...

LE PRÉSIDENT :

2125 Oui?

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2130 Si vous me permettez, j'ai oublié de mentionner que, effectivement, à la suite de la consultation qu'il y a eue le printemps dernier sur le CHUM, la Ville a entrepris de faire une étude qui répond précisément aux suggestions de monsieur Côté, c'est-à-dire une étude qui regarde l'ensemble des projets dans le secteur en termes de besoin de déplacement. Il s'agit non seulement de regarder les besoins en stationnement, mais les besoins en transport collectif, les besoins pour les piétons, pour les cyclistes, etc. Alors, les travaux commencent là-dessus.

2135 Je sais que le Service d'infrastructures, de transport et d'environnement a amorcé un devis pour faire cette étude. Mais l'idée, c'est effectivement de regarder les choses globalement.

LE PRÉSIDENT :

C'est bien. Autre question?

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2145 Oui. Ça concernerait la dimension de l'art public au square Viger. Il a été évoqué

2150 que le promoteur peut-être dépenserait 2 M\$ pour le réaménagement du square Viger. Et j'aimerais savoir l'état de conservation de l'oeuvre de l'artiste qui a eu une carrière internationale, Charles Daudelin, avec le Labyrinthe, donc la partie non pas vis-à-vis la gare-hôtel mais, comme on dit, l'ancien site du parc Viger. Comment ça s'articule.

LE PRÉSIDENT :

2155 Du côté ouest, un petit peu plus à l'ouest.

M. PHILIPPE CÔTÉ :

Oui. Et évidemment l'oeuvre de Théberge qui est vis-à-vis.

2160 **LE PRÉSIDENT :**

Qui est en face.

2165 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Qui est la fontaine de 120 tonnes de granit, qui est au-dessus de l'autoroute, sur la dalle. Alors, quel est l'état de conservation ou de modification de ces deux oeuvres d'art qui datent de conception... enfin, le contrat a été signé en 1975 et réalisé en 1985.

2170 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que c'est une question qui est du ressort de la Ville.

2175 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Tout à fait. On mentionnait plus tôt que la Ville prévoit le réaménagement du square Viger. Dans cet esprit-là, nos collègues du Service de la culture travaillent déjà justement à cette question-là de préservation et de mise en valeur des oeuvres d'art qui sont dans le square.

2180 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

2185 Mais parce que l'oeuvre de Daudelin, ce n'est pas juste la cuvette qui bascule, mais c'est aussi l'ensemble du labyrinthe de béton, qui est une oeuvre moderniste vu qu'elle date de conception 1975. Merci.

LE PRÉSIDENT :

Très bien. Merci beaucoup de votre intervention.

2190

Il est 9 h 30, le registre des questions est encore ouvert, je vais le fermer dans cinq minutes. Ça ne change rien à la liste des questions que j'ai devant moi. Il en reste peut-être huit. Mais pour ceux qui veulent se mettre au pied de la liste, le registre va rester encore ouvert pour cinq minutes et, après ça, on va le fermer.

2195

Et continue avec nos questions. J'appelle monsieur François Gougeon. Bonsoir.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2200

Alors, bonsoir, Monsieur le président et distingués membres de l'Office. Alors, je suis heureux de participer à un exercice démocratique qui est sous votre responsabilité. Puis aussi, je voudrais saluer rapidement la qualité de l'avis préliminaire qui a été préparé par le Conseil du patrimoine de la Ville de Montréal et le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme.

2205

Alors, j'aurais quelques demandes à faire à l'Office. Premièrement, est-ce que ce serait possible d'afficher l'avis préliminaire qui a été émis par le Conseil du patrimoine sur le site Web de l'Office, présentement vous avez affiché l'avis ou le deuxième avis, afin qu'on puisse constater l'évolution de l'opinion du Conseil du patrimoine.

2210

LE PRÉSIDENT :

Votre demande est notée.

2215

M. FRANÇOIS GOUGEON :

Est-ce que ce serait possible de revoir les procédures d'avis aux résidants? Ce que je comprends, c'est que présentement c'est envoyé comme un circulaire aux résidants du quartier. Vous comprendrez que Postes Canada permet l'affiche sur les boîtes aux lettres de refuser les circulaires. À ce moment-là, moi, par exemple, je n'ai pas reçu le circulaire de l'Office.

2220

Toutefois, j'ai reçu... je pense que le promoteur fait un meilleur travail dans ce sens-là parce qu'il nous envoie les lettres directement aux résidants. Alors, je recommanderais à l'Office de procéder de la même façon pour s'assurer que les résidants reçoivent bien vos communications.

2225

LE PRÉSIDENT :

2230

Votre recommandation est notée également.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2235 Merci. Est-ce que ce serait possible... ce que je comprends de *La loi sur les biens culturels*, c'est que tout changement à un édifice qui est dans un site historique doit obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et Communications du Québec. Est-ce que ce serait possible d'afficher sur le site la demande et l'obtention du permis pour apporter des modifications qui sont en cours présentement aux édifices de l'hôtel et de l'aile Berri du Château Viger sur le site Web?

2240

LE PRÉSIDENT :

2245 Votre demande est notée. Je présume qu'il y a une procédure qui est prescrite par la loi et je pense qu'on peut présumer à ce moment-là que la procédure va être suivie de façon intégrale.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2250 D'accord. C'était pour contribuer à la transparence du dossier que vous avez déjà publié les autres demandes de permis. Alors, je pensais que ça pourrait compléter le dossier sur cet aspect-là du patrimoine.

LE PRÉSIDENT :

2255 Très bien. Alors, votre demande est notée.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2260 Si je peux me permettre, j'aurais une autre demande aussi. Est-ce qu'on pourrait aussi à des fins comparatives voir le rapport de consultation qui a été émis pour le site du Solano, s'il y en a un qui a été fait?

LE PRÉSIDENT :

2265 Votre demande est notée. On va voir.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2270 À titre comparatif ou peut-être qu'on peut chercher dans les archives. Je ne sais pas si ça existe.

LE PRÉSIDENT :

On fera les vérifications nécessaires et puis la commission décidera si on peut ou

2275 non donner suite à votre demande.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2280 Je ne veux pas donner trop de travail à l'Office là. C'est des demandes, alors vous pouvez en faire ce que vous voulez.

Est-ce que c'est possible aussi d'avoir, suite à la révision du projet, selon les recommandations de l'Office à la Ville de Montréal, est-ce qu'il peut y avoir une deuxième consultation publique s'il y a des changements qui sont effectués au projet?

2285

LE PRÉSIDENT :

2290 Écoutez, à partir de ce moment-là, nous serons dessaisis et le processus tombe dans la réglementation municipale, et la décision n'appartient pas à notre commission. Mais écoutez, la demande pourrait être adressée à l'Office, mais ce n'est pas notre commission qui va en décider.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2295 D'accord.

LE PRÉSIDENT :

2300 Mais votre remarque est notée.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2305 D'accord. Toujours dans un souci de transparence, est-ce que ce serait possible de publier les questions et réponses de ce soir et des autres périodes sur le site Web?

LE PRÉSIDENT :

2310 C'est prévu et c'est la procédure normale. Et nous avons une sténographe très compétente qui a noté le mot à mot de ce que vous venez de dire et vous pourrez vous lire sur le site de la commission.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2315 Excellent. Et une dernière demande. Est-ce qu'on pourrait avoir une description du processus d'appel d'offres public qui a été effectué par la Ville pour vendre le terrain de l'hôtel Viger?

LE PRÉSIDENT :

2320 Écoutez, votre demande est notée. Je ne suis pas certain que ce soit de notre ressort. On va examiner la question et je pense qu'il y a peut-être d'autres canaux à ce moment-là qui...

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2325 Vous allez nous revenir avec une réponse dans le procès-verbal?

LE PRÉSIDENT :

2330 Oui, nous pourrions vous revenir avec une réponse à cette demande spécifique.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

2335 À moins que la Ville ait une réponse?

LE PRÉSIDENT :

Oui. Avez-vous un commentaire là-dessus?

2340 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

2345 Il y avait eu, à ma connaissance, une entente, comme ça a été mentionné par monsieur Charlebois, avec la Commission scolaire de Montréal pour lui vendre le site pour faire une école hôtelière, si je me souviens bien. Ce projet-là n'a pas pu être réalisé et, par la suite, la Ville a négocié de gré à gré avec l'acquéreur actuel, le propriétaire actuel.

LE PRÉSIDENT :

2350 Alors la réponse, c'est qu'il n'y a pas eu d'appel d'offres.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2355 Il y en avait eu un alors que la Commission scolaire a emporté, si on peut dire. Et à la suite de la non-réalisation du projet de la Commission scolaire, la Ville n'était pas tenue de faire un deuxième appel de proposition.

M. FRANÇOIS GOUGEON :

Alors, je reformule. Est-ce que vous pourriez publier l'appel d'offres qui a été publié

2360 à ce moment-là pour la première étape.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Oui. J'imagine que tout ça est déjà public.

2365

M. FRANÇOIS GOUGEON :

Puis si vous pouviez l'inclure sur le site, ça compléterait le dossier. Je le demande pour la transparence du processus.

2370

LE PRÉSIDENT :

Votre demande est notée.

2375

M. FRANÇOIS GOUGEON :

Je vous remercie beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

2380

Merci de votre intervention. J'appelle monsieur Francisco Arenas. Est-ce que monsieur Arenas est ici?

Sinon, j'appelle monsieur André Loubier.

2385

M. ANDRÉ LOUBIER :

Bonsoir.

2390

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir.

M. ANDRÉ LOUBIER :

2395

Merci de nous écouter. Deux courtes questions.

2400

On a parlé à plusieurs reprises de différents secteurs où il y aura les permis d'accordés pour des commerces, on a appelé ça commercial, sur la rue Saint-Antoine, je crois, la rue Saint-Hubert qui sera à l'intérieur du projet et peut-être sur la rue Berri.

Ma question est la suivante. Est-ce que la Ville va accorder ou peut accorder des permis de bar-restaurant et autres endroits semblables dans ces aires?

2405 **LE PRÉSIDENT :**

Je vais demander à la Ville.

2410 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

La réponse est oui. C'est-à-dire que, dans plusieurs secteurs du Vieux-Montréal, il y a un contingentement du nombre de débits d'alcool, c'est-à-dire qu'il doit y avoir une distance minimale entre les débits d'alcool. Dans un grand complexe comme celui-ci, ce contingentement-là ne s'applique pas.

2415

M. ANDRÉ LOUBIER :

Merci. Est-ce qu'il serait possible de...

2420 **M. PIERRE SAINTE-MARIE :**

Pardon, ne s'appliquerait pas, on s'entend...

2425 **M. ANDRÉ LOUBIER :**

C'est ce que j'ai compris.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2430 ... si le projet de règlement était adopté.

M. ANDRÉ LOUBIER :

2435 Monsieur Charlebois, est-ce qu'il serait possible de revoir la présentation PowerPoint où on voyait l'entrée et sortie de stationnement, particulièrement celui sur Saint-Antoine qui constitue l'entrée et la sortie principale, si je me rappelle bien votre présentation.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

2440 Je cherche cette diapositive, si vous me permettez juste deux secondes.

M. ANDRÉ LOUBIER :

Ma question sera, en fait, d'avoir plus de détails exactement comment ça va se

2445 passer. Parce que je suis un résidant de la rue Saint-Christophe. Alors, c'est exactement pratiquement en face de ma porte d'entrée. Alors, j'aimerais savoir combien de voitures vont passer parce que, tel qu'un autre intervenant a discuté plus tôt, on a beaucoup de difficulté à comprendre comment le projet peut nécessiter 1 600 places de stationnement.

2450 **M. CAMERON CHARLEBOIS :**

Je passe la parole à monsieur Rouillon, Monsieur le président.

2455 **M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :**

Oui. Alors, la question, c'était sur la...

M. ANDRÉ LOUBIER :

2460 Ma première partie de la question, c'est que j'aimerais que vous réexpliquiez exactement ce qui va se passer, de me situer sur le plan la sortie qui est à la fois l'entrée et la sortie principale du stationnement souterrain, où est-ce qu'elle est exactement.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

2465 Le point rouge qui est là.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

2470 Dans le cadre du projet, monsieur Charlebois a présenté un peu plus tôt les trois accès principaux au stationnement. Il en pointe un actuellement sur Saint-Antoine, qui a été décrit comme un accès d'entrée-sortie majeur. C'en est un. Il y a également celui sur du Glacis, qui est important et dont les usagers sont obligés de circuler via la rue Saint-Hubert.

2475 D'ailleurs, dans les analyses d'impact qu'on a faites, on se doit de simuler la pire des situations. C'est pour ça que les impacts ont été concentrés à Saint-Antoine/Saint-Hubert, alors qu'il est clair que, à partir de l'accès Saint-Antoine, vous êtes des gens du secteur, quand on sort sur Saint-Antoine, on est déjà aligné pour aller vers l'est, mais c'est aussi une alternative possible pour retourner vers l'ouest via Saint-André.

2480 Actuellement, dans l'étude d'impact, il y a quelques mesures qui sont proposées pour bonifier le fonctionnement de certaines intersections. Les plus sollicitées par l'ajout de trafic qui se fait et qui est particulièrement sensible à l'heure de pointe du soir, c'est l'intersection Berri et Saint-Antoine, où est-ce que l'ajout de véhicules, particulièrement sur le virage à gauche depuis le nord vers l'est, a besoin d'être distinct. Donc, on sacrifie un

2485 peu la capacité sur Saint-Antoine pour en donner davantage dans l'axe de la rue Berri et leur permettre une insertion.

2490 Pour ce qui est de l'intersection Saint-Hubert/Saint-Antoine, entre Viger et Saint-Antoine, on a besoin d'accroître un peu le réservoir en termes de capacité à l'approche sud de l'intersection Saint-Hubert/Saint-Antoine, pour permettre un peu une ségrégation entre les gens qui tournent à gauche pour aller vers l'ouest, demeurer en bordure de Viger pour éventuellement entrer dans Ville-Marie, ou ceux qui continuent vers le nord.

2495 Et par ces affectations, les portes d'entrée principales Viger, Saint-Antoine, Berri et Saint-Hubert, en tout cas pour ce qui est de l'évacuation et également un peu l'entrée, c'est là où sont localisées les principales mesures.

2500 Et je mentionne encore qu'il y a une alternative quand on s'étale dans le secteur, toujours bordé aux abords de l'autoroute Ville-Marie entre Saint-Antoine et Viger, l'utilisation de Saint-André également pour retourner vers l'ouest est une possibilité depuis la sortie de Saint-Antoine.

2505 Alors, ça, c'est pour où va se concentrer la circulation dans le secteur. Moi, je sais je ne dois pas émettre d'opinion, mais une des grandes qualités du site, c'est justement d'être à proximité de l'autoroute Ville-Marie, contrairement à être assez loin et où est-ce qu'on doit cheminer, par exemple, à travers le Vieux-Montréal pour aller au Centre interactif des sciences. Là, on est directement à côté.

LE PRÉSIDENT :

2510 Ça répond à votre question?

M. ANDRÉ LOUBIER :

2515 En partie, parce que d'où j'étais assis plus tôt, je ne me suis pas rendu compte que la rue où je demeure change de sens. Est-ce que je me trompe ou la rue Saint-Christophe devient sens unique dans l'autre sens par rapport à ce que c'est aujourd'hui?

2520 Je vois la flèche là. Actuellement, elle s'en va vers le sud. Alors, ce n'est pas la même problématique. De même que du Glacis forcément change de côté et Saint-André. Toutes les rues changent de côté, en fait. Je ne suis pas sûr que tout le monde s'est rendu compte de ça avant maintenant.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

2525 Peut-être. Je pense que vous avez raison de...

M. ANDRÉ LOUBIER :

2530 C'est ce qui est écrit sur votre plan, là.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

2535 Oui, oui, vous avez raison de le pointer. Ces mesures-là qui sont présentées, qu'on voit sur le plan, on pourra les valider par la suite, mais normalement c'est des mesures de protection pour le secteur, pour éviter aux gens qui accèdent au stationnement de venir circuler dans ces rues-là.

2540 Les gens qui sortent du stationnement sur du Glacis, ils sortent pour rejoindre Saint-Hubert. Autrement dit, on ne veut pas créer un intérêt à traverser du Glacis...

M. ANDRÉ LOUBIER :

2545 Excusez-moi, mais je ne comprends pas là. Il y a quelque chose qui ne marche pas dans votre affaire. Parce que vous venez de dire que ceux qui sortent du stationnement du Glacis vont forcément sortir par Saint-Hubert, et la flèche indique le sens unique dans l'autre sens, et il y a un mur qui bloque la rue. Alors, il y a quelque chose qui ne fonctionne pas.

M. AURÈLE CARDINAL :

2550 J'ai l'impression que c'est peut-être une erreur de dessin là. Ça va être creusé pour revenir là-dessus. Ce qui était surtout la volonté, c'est que le projet, dans le fond, n'accède pas du tout par la rue Saint-Christophe. C'est-à-dire que l'accès...

2555 **M. ANDRÉ LOUBIER :**

C'est ce que j'avais compris plus tôt.

M. AURÈLE CARDINAL :

2560 C'est ça. L'accès au stationnement par du Glacis, la rue du Glacis est interrompue avant d'arriver à Saint-Christophe pour ne pas qu'il y ait de débordement sur la rue du Glacis vers l'est ou sur la rue Saint-Christophe.

2565 Et l'entrée du stationnement était aussi sur Saint-Antoine, à une certaine distance de la rue Saint-Christophe, parce qu'on veut garder la continuité de la fonction résidentielle sur la rue Christophe, pour ne pas avoir d'impact justement au niveau des résidents de la rue

Saint-Christophe. Ça a été vraiment fait de façon très volontaire. Je pense que la flèche est une erreur de dessin.

2570

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Oui, tout à fait. Je viens de vérifier sur le plan et c'est une erreur de dessin, les deux rues sont inversées.

2575

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Nous allons corriger ça.

2580

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

C'est ce qui est conforme au plan, en tout cas, pas ce qui est indiqué sur l'acétate ici. Dans le plan, c'est ce que monsieur soulignait, c'est-à-dire l'inversion des sens uniques par rapport à ce qui est présenté sur l'acétate.

2585

LE PRÉSIDENT :

Alors, le document qui est disponible sur le site, c'est le plan que vous avez devant vous?

2590

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Oui.

2595

LE PRÉSIDENT :

Et celui-là, il est correct.

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

2600

Oui.

LE PRÉSIDENT :

2605

Bon, très bien. Ça répond? Est-ce qu'il y avait des commentaires à ajouter là-dessus?

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2610

Oui. Nos experts en circulation évidemment ont analysé la situation et je pense que

ça serait intéressant que vous entendiez cette analyse.

LE PRÉSIDENT :

2615 Oui.

M. PHILIP ONESON :

2620 Je souhaitais juste mentionner que l'accès principal du stationnement sur la rue Saint-Antoine, juste à l'est de la rue Saint-Hubert avant la rue Saint-Christophe, nous préoccupe beaucoup.

2625 D'une part, elle est très proche des résidences. Il n'y a pas de contrôle, c'est-à-dire que les entrées et les sorties se font sans feu. Il y a des trottoirs, on veut encourager les piétons. On va avoir beaucoup de conflits avec les piétons et les véhicules. Et la sortie du stationnement vers l'est et puis vers la rue Saint-André pour retourner vers l'ouest implique un entrecroisement de plusieurs voies de circulation, au moins trois voies sur une distance assez courte. Ça nous préoccupe.

2630 Ce n'est pas des interventions qu'on peut dire urbaines. Donc, nous, on aimerait éventuellement corriger cette situation-là. C'était le commentaire que je souhaitais apporter.

M. ANDRÉ LOUBIER :

2635 Merci.

LE PRÉSIDENT :

2640 Très bien, merci beaucoup de votre intervention.

2645 À ce moment-ci, je vais clore le registre des questions. Il m'en reste sept devant moi. J'aimerais savoir du registraire s'il y a des questions additionnelles? Une question additionnelle. Alors, il reste huit questions en suspens. Je constate qu'il est 9 h 50. Nous pourrions peut-être passer une ou deux questions additionnelles, mais je pense que je peux vous annoncer d'ores et déjà qu'on fera la suite de cette séance demain soir, même heure, même poste, c'est-à-dire ici et à la même heure.

2650 Et en début de séance, il y aura un exercice de questions et réponses, qui avait été annoncé au promoteur et à la Ville, des questions de la commission qui découlent de sa réflexion et des documents. Et cet exercice de questions et réponses pourrait être une bonne façon d'ouvrir la séance de demain soir. Ces questions-là seront déposées sur le site

et il est possible d'en avoir une idée dès maintenant, on pourrait les projeter sur l'écran pendant que je vais appeler l'intervention suivant.

2655 Alors, j'appelle monsieur Michel Barcelo. Bonsoir.

M. MICHEL BARCELO :

2660 Bonsoir. C'est une question assez courte, mais qui peut entraîner une réponse compliquée. En tout cas, vous verrez.

2665 Je suppose que les amendements au Plan d'urbanisme qui ont été exposés ce soir, une fois adoptés suite à la consultation, une fois adoptés dans le Plan d'urbanisme, ne pourraient être à nouveau amendés que s'il y avait à nouveau une consultation par l'OCPM. En fait, c'est ma supposition de départ et vous verrez ensuite. Et je suppose aussi que dans le cas des autres amendements, le conseil de l'arrondissement pourrait les modifier à nouveau sans passer par l'OCPM.

2670 C'est ça ma question. Est-ce que j'ai tort ou raison de penser ce que je pense sur les deux types d'amendement?

LE PRÉSIDENT :

2675 La Ville.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2680 Les modifications au Plan d'urbanisme se font à la Ville de Montréal dans une procédure qui implique une première lecture par le conseil d'arrondissement et une deuxième lecture, donc une adoption définitive par le conseil municipal, avec entre les deux une consultation publique, consultation publique qui, sauf dans certains cas, se tient en arrondissement.

2685 Donc, les cas où la tenue d'une consultation par l'Office est nécessaire sont ceux où le document complémentaire – c'est technique, je m'excuse – où le document complémentaire du Plan d'urbanisme est modifié; donc, par exemple, quand les limites de hauteur dans l'arrondissement Ville-Marie sont modifiées.

2690 Il y a deux modifications au Plan d'urbanisme qu'on étudie ce soir, la modification d'affectation. Donc, si une autre modification d'affectation était envisagée pour ce site ou pour un autre, non, une consultation par l'Office ne serait pas requise. L'autre modification porte sur les hauteurs. Alors si une nouvelle modification sur les hauteurs était requise, dans ce cas-là ça prendrait une consultation par l'Office.

2695 **M. MICHEL BARCELO :**

Est-ce que je pourrais demander une précision?

2700 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

M. MICHEL BARCELO :

2705 Dans le cas des hauteurs, on avait deux éléments de règlement ce soir, le 60 mètres et le 8 %.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2710 Exact.

M. MICHEL BARCELO :

2715 Lequel des deux, une fois adoptés suite à la consultation de l'OCPM, lequel des deux ne pourrait être modifié à nouveau sans consultation avec l'OCPM.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2720 C'est le 60 mètres. Parce que le 8 % n'est pas inscrit dans le Plan d'urbanisme. Le 8 % est inscrit dans le projet de règlement en vertu de l'article 89, le zonage si on veut. Ce qui est modifié dans le Plan d'urbanisme, c'est la limite ultime, donc 60 mètres. On passerait de 44 à 60 mètres et c'est donc le 60 mètres qui ne pourrait être changé sans consultation.

2725 Mais effectivement, le 8 % pourrait être augmenté à la suite d'une consultation qui ne serait pas tenue par l'Office, mais, bien sûr, d'une décision en première lecture par le conseil d'arrondissement et en adoption définitive par le conseil municipal.

M. MICHEL BARCELO :

2730 D'accord.

LE PRÉSIDENT :

2735 Ça répond?

M. MICHEL BARCELO :

2740 Ça répond. Je voudrais vous signaler une chose. Il y a à la porte une petite brochure, un petit dépliant avec à l'intérieur un plan. Et le plan qui y est reproduit, c'est le plan des zones pour le référendum et il n'y a aucune indication de l'usage de cette carte-là. C'est juste marqué «plan du site» et il n'y a pas de légende.

2745 Je pense que dans une consultation aussi importante que celle-ci, c'est un élément qui entraîne une confusion, et je pense qu'il devrait être retiré et que vous devriez le retirer aussi du site Web, parce que c'est de la fausse information.

LE PRÉSIDENT :

2750 Et quelle serait la vraie information?

M. MICHEL BARCELO :

2755 La vraie information? Plan du site, bien, plan du site, c'est juste une ligne pointillée autour de ce qui est le site. Là, vous avez trois couleurs : vert, rose et... enfin, je ne l'ai pas avec moi, mais vous avez trois couleurs différentes, un beige, un rose ou un orange et puis un vert, et puis on ne sait absolument pas ce que ça représente, et c'est beaucoup plus grand. Ce qui est en couleur est beaucoup plus grand que le site à l'étude.

2760 Donc, quelqu'un qui rapidement consulterait des documents pour cette consultation-ci aurait une idée tout à fait fausse de ce sur quoi portait la consultation. Et je pense que ça entraîne un vice de forme.

LE PRÉSIDENT :

2765 Écoutez, votre intervention est notée. S'il y a eu une erreur dans le montage de ce document-là, vous pouvez être assuré qu'elle serait corrigée, mais on va y apporter toute l'attention que ça mérite.

M. MICHEL BARCELO :

2770 D'accord. Merci.

LE PRÉSIDENT :

2775 Très bien, merci.

Je vais entendre une dernière question. Alors, on aura entendu dix questions ce

2780 soir. Auparavant, je vais faire apparaître à l'écran les questions que la commission dépose ce soir pour réponse en ouverture de séance. Vous pourrez les regarder pour vous donner une envie irrésistible de revenir demain soir entendre les réponses.

2785 Et puis pendant qu'on les montre à l'écran, je vais donner lecture des prochains intervenants. Celui que nous entendrons ce soir, c'est monsieur Patrick Bui. Et je maintiens la liste pour demain soir. Dans l'ordre, il y aura Marlène Casciaro, Claude Marchand, Clairette Gabriel, Benoît Monette, André Muzy, et une dernière personne dont le nom a été noté à l'arrière et qui sera invitée à se joindre. Et le registre sera ouvert demain soir, en début de séance, pour ceux qui voudront s'ajouter.

2790 Alors, il faudrait les faire défiler peut-être à un rythme de lecture vraisemblable pendant que je vais appeler le dernier intervenant de ce soir, qui est monsieur Patrick Bui, s'il vous plaît. Bonsoir.

M. PATRICK BUI :

2795 Bonsoir. Deux questions très rapides. Ma première question s'inscrit dans le concept d'intégration, un quartier résidentiel qui est présentement tranquille, c'est-à-dire peu de pollution du son, pollution visuelle, le trafic, etc. Pourriez-vous donner votre opinion de comment un édifice de 19 étages s'inscrit dans une intégration saine. Comme un de mes voisins a si bien dit, nous avons choisi de vivre dans le Vieux-Port. Nous n'avons pas choisi de vivre à côté de la Place Ville-Marie.

2800
2805 Sous-question B. Comment justifiez-vous un projet de 1 600 places de stationnement, alors que l'étude effectuée par TecSult, que vous avez engagée, rapporte que le besoin pour ce projet est de moins de 1 000 places. Est-ce que vous comptez louer ces espaces au jour, ce qui pourrait accroître l'engorgement du secteur?

LE PRÉSIDENT :

2810 Je comprends que vous êtes un résidant du secteur?

M. PATRICK BUI :

Je suis un résidant coin Saint-Antoine/Saint-Christophe.

2815 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, votre première question, monsieur Charlebois.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

2820

Je demanderais à monsieur Cardinal de répondre à la première question.

M. AURÈLE CARDINAL :

2825

La question de la hauteur a été mentionnée et expliquée un peu par Cameron dans la présentation. C'est dans les premières versions, on avait des bâtiments qui étaient limités à l'intérieur du Plan d'urbanisme de 44 mètres et ça donnait des volumétries massives. Ça respectait un peu plus la réglementation qui était en place, mais en ayant une volumétrie très massive.

2830

Et après discussion surtout avec les riverains, ce qui a été convenu c'est, quitte à avoir un élément un peu plus haut s'il était beaucoup plus restreint, ça serait beaucoup plus acceptable sur le site et surtout s'il était dégagé un peu des rues avoisinantes; ce qui a été fait, il est dégagé. On est loin de Saint-Christophe, quand même, on est dégagés de Saint-Hubert et on est dégagés de la rue Notre-Dame.

2835

Donc, c'est une façon d'articuler l'espace et c'est aussi que pour y arriver, on l'a dit tantôt, la densité permise sur le site permet à peu près 1 300 000 pieds carrés de développement. On a proposé dans un premier temps 1 million de pieds carrés et on est actuellement avec un projet qui est de l'ordre de 890 000 pieds carrés ou à peu près.

2840

Donc, il y a eu une réduction de la densité et, malgré tout ça, pour essayer de garder les hauteurs globalement relativement basses, on a un seul point haut, ce qui permet entre autres d'avoir sur la rue Saint-Christophe des bâtiments de 4 étages, comparable à ce qui est en face.

2845

M. PATRICK BUI :

Donc, essentiellement, vous me dites que cet édifice-là s'inscrit bien dans la scène du Vieux-Port.

2850

M. AURÈLE CARDINAL :

Dans la scène du Vieux-Port, non, parce que dans le Vieux-Port, il n'y a pas de bâtiment de ces hauteurs-là. Par contre, dans le projet de Faubourg Québec, dans lequel vous êtes, il y a déjà des bâtiments d'approuvés de cette hauteur-là, et ça compose plus avec le reste du projet qui est à venir et qui est effectivement déjà approuvé.

2855

M. PATRICK BUI :

2860

Est-ce que vous pouvez revenir à la diapositive du projet?

M. CAMERON CHARLEBOIS :

2865 Difficilement, parce qu'on a changé de clé de mémoire. Je suis désolé.

M. PATRICK BUI :

2870 D'accord, c'est bon. Alors, on va passer à la sous-question B, s'il vous plaît.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

2875 Je commencerai avec la ventilation des espaces et je passerai après à monsieur Rouillon.

2880 D'abord, le montant de 1 000 places de stationnement est envisagé comme un minimum pour le fonctionnement du complexe. Avec le nombre de logements que nous avons et le type d'acheteurs que nous pouvons trouver dans ce projet-là, le 1 000 places qui envisage un 300 unités de stationnement, si des acheteurs demandaient d'avoir 1¼ ou 1½ place par unité, ça augmenterait la demande à l'intérieur du stationnement, de sorte qu'on se doive de l'accommoder. Deuxièmement, l'hôtel demande, selon les évaluations de la clientèle hôtelière, un 200 places.

2885 Et puis le reste, de 1 000 à 1 100 places qui serait plus disponible pour les commerces, deux choses l'une, c'est d'abord dans les normes pour la fonction commerciale sans laquelle on aurait un débordement du secteur. Et deuxièmement, ça laisse entrevoir la possibilité de faire des places pour le voisinage, des gens qui nous en demandent déjà d'ailleurs, ainsi que d'autres demandes émanant du secteur.

2890 On ne sait pas encore les aménagements définitifs du Vieux-Port. Si le Vieux-Port se mettait à couper dans le stationnement qu'il offre aujourd'hui déjà, c'est une possibilité, il y aura un manque de stationnement vu la destination dans ce coin de la Ville, qui représente le Vieux-Montréal, le Vieux-Port et des autres fonctions qui sont reliées au réseau routier par l'autoroute Ville-Marie.

2895
2900 Dernièrement, on constate qu'il y a déjà 150 places par jour qui sont occupées sur un terrain non développé par une demande de stationnement déjà présente dans ce coin-là, même après le départ des fonctionnaires qui étaient dans l'édifice Viger. Donc, on constate tout de suite qu'il y a une demande de stationnement importante. Et si on sous-évalue cette demande en offrant trop peu, on créera des plus grands ennuis que si on en offrait trop.

Peut-être monsieur Rouillon aimerait offrir un complément de réponse. Mais pour

l'essentiel, c'est ça qui nous motive à fournir ces 1 600 places.

2905 **M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :**

2910 En complément de réponse à monsieur Charlebois, je pense qu'on a vu que c'était quand même un enjeu important ce soir, il y a plusieurs citoyens qui l'ont soulevé. Il est pas mal associé à la fonction commerciale. Je pense que pour ce qui est de la fonction résidentielle, il y a une centaine de places, dépendamment du niveau qui va être offert sur le site. Pour ce qui est de la fonction hôtelière, il est pas mal déterminé. Ensuite, ça va être fonction des projets commerciaux qui vont pouvoir être générés, attirés par le site au niveau commercial.

2915 Par contre, il y a un élément que moi, à titre de planificateur, est important. D'un côté, la Ville, je pense, va lancer une étude, comme ils disaient tout à l'heure. Ils travaillent, là, pour l'intégration de différents sites de stationnement tout le long de la frange de l'autoroute Ville-Marie.

2920 Par expérience, il y a eu maintes et maintes études par le passé qui se sont faites dans le secteur du Vieux-Montréal pour exploiter et trouver des places de stationnement. Et là, il y en a une opportunité en périphérie de l'autoroute Ville-Marie avec une bonne opportunité là.

2925 Côté du Multimédia, ça a cherché pendant des années, on ne le trouvait pas. À l'intérieur du Vieux-Montréal, on ne trouvait pas. Il y a le Vieux-Port. Et quand on parlait de vision à long terme, moi personnellement, le Vieux-Port, je ne sais pas, il me semble que ce n'est pas l'endroit où il devrait y avoir du stationnement et c'est plutôt en frange de Ville-Marie qu'on devrait avoir ces opportunités-là.

2930

2935 Alors, je pense que la question de capacité du stationnement, elle est quand même un peu ouverte. Le promoteur a fait une demande pour le nombre de places. Au niveau du stationnement, on a vu qu'avec certaines mesures on arrivait à protéger le secteur des résidents et finalement on était redirigés rapidement sur le réseau supérieur et artériel. Maintenant, il y a la question de la capacité à le voir à long terme.

2940 Moi, en tant que planificateur et une vision plus loin, je trouve que d'avoir en bordure de Ville-Marie un stationnement important, en périphérie du Vieux, c'est plutôt un plus. Et ça pourrait servir à éviter justement, comme monsieur Charlebois le mentionnait, des débordements éventuels par les demandes qui ne peuvent pas être satisfaites dans le secteur.

LE PRÉSIDENT :

2945 Un commentaire additionnel de la Ville? Ça va, très bien.

M. PATRICK BUI :

2950 Je vais passer à ma deuxième question. Je ne veux pas retenir les gens. Ce n'est peut-être pas la bonne tribune pour poser cette question, mais je pense que pour le bénéfice...

LE PRÉSIDENT :

2955 C'est comme une troisième question, mais je vais vous permettre. Il y avait A et B.

M. PATRICK BUI :

2960 Il y avait un petit «b».

LE PRÉSIDENT :

Oui.

2965 **M. PATRICK BUI :**

2970 Je pense que pour le bénéfice de tous, pourriez-vous nous expliquer de façon pratique comment est-ce que les voisins pourront déclencher un processus référendaire. Donc, combien de personnes ont le droit de voter? C'est quoi le seuil? Est-ce qu'on va recevoir de l'information là-dessus éventuellement?

LE PRÉSIDENT :

2975 La Ville.

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

2980 Oui. Je vais commencer par votre dernière question. C'est sûr que les citoyens vont être informés de façon très précise sur le processus et le moment de voter.

2985 C'est tout simple. Si les citoyens veulent qu'il y ait un référendum, il faut d'abord qu'ils viennent signer pour demander la tenue d'un registre et après ça, une fois qu'il y a suffisamment de signatures pour tenir un registre, qu'il y ait suffisamment de gens qui viennent signer le registre pour demander un référendum.

M. PATRICK BUI :

D'accord, mais c'est quoi un nombre suffisant? Comment vous allez définir ça

exactement?

2990

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Ce n'est pas nous qui définissons ça, évidemment, c'est la *Loi d'aménagement et urbanisme* qui encadre tout le processus. C'est un cours en soi, parce que ça dépend du nombre d'électeurs dans chaque zone. Mais on pourra vous donner tout le renseignement précis quand on sera rendu là.

2995

M. PATRICK BUI :

D'accord.

3000

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

Non, vraiment, on en aurait pour des heures et ce serait...

3005

M. PATRICK BUI :

Oui, parce que je sais qu'il y a un article dans la loi, qu'il y a plusieurs articles et bon, j'essaie de lire, mais c'est un peu long. Je ne comprends pas grand-chose.

3010

M. PIERRE SAINTE-MARIE :

C'est très complexe.

3015

M. PATRICK BUI :

Si quelqu'un pouvait traduire en français, ce serait apprécié. Merci.

LE PRÉSIDENT :

3020

Très bien. Alors, ça clôt votre intervention? Merci beaucoup.

Alors, je remercie au nom de la commission les citoyens qui sont venus poser des questions. Ils rendent service à la communauté. Merci d'avoir été ici ce soir et je vous donne rendez-vous à la même heure, demain soir. Merci.

3025

3030 Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, 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.

Et, j'ai signé :

3035

LISE MAISONNEUVE, s.o.