

Séance de la soirée du 22 novembre 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**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 22 novembre 2007, 19 h
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 22 NOVEMBRE 2007..... 1
MOT DU PRÉSIDENT..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES :

BERNARD TREMBLAY..... 2

MARIE-DIANE LEE 10

RÉSIDENTS DU BOURG DU VIEUX-MONTRÉAL

PATRICK BUI, VANESSA LAROCQUE 17

HÉRITAGE MONTRÉAL

DINU BUMBARU 28

GABRIEL CLAIRET 45

JOCLYN LE HIN 57

ODILE HÉNAULT 63

DROIT DE RECTIFICATION :

CAMERON CHARLEBOIS 69

LE PRÉSIDENT:

5 Mesdames et messieurs, bonsoir. On va attribuer à la tempête le fait qu'il y ait beaucoup moins d'auditeurs et de participants que hier soir. Je dois néanmoins accomplir le rite de l'introduction, je ne peux pas prendre pour acquis que toutes les personnes qui sont ici ce soir ont entendu décliner les règles du jeu hier soir. Alors, ceux qui vont souffrir de m'entendre une deuxième fois peuvent toujours penser à leur impôt, à leur fin dernière pendant que je révise la procédure.

10 Alors, c'est la deuxième partie de la consultation publique portant sur le projet de réaménagement du site de la gare-hôtel Viger. Je vous présente les membres de la commission : madame Nicole Valois, monsieur Jean-Claude Boisvert, moi-même Claude Fabien. J'ai la fonction de présider la commission.

15 Il y a des personnes-ressources dont le concours est essentiel, alors le secrétaire de la commission, monsieur Michel Agnaïeff; Marc Breton, analyste; Éric Major, attaché de documentation et de recherche.

20 Et pour voir à notre bonheur et pour s'occuper de la logistique ce soir, le technicien du son, monsieur François Bérard; sténotypiste, madame Lise Maisonneuve; personnel à l'accueil, Lorie-Ann Sansregret, Gabriel Lemonde-Labrecque et Anik Pouliot.

25 Permettez-moi de vous rappeler le mandat de l'Office. Selon la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique a pour mandat de consulter les citoyens et de faire rapport sur les différents projets qui relèvent de la compétence de la Ville. La consultation publique est destinée aux citoyens qui ont le droit d'être bien informés et de faire valoir leur opinion dans le but d'influencer les décisions relatives à ces projets.

30 Je vous rappelle que tout ce qui sera dit ce soir sera transcrit et se retrouvera pour consultation publique sur le site Internet de l'Office.

35 La première partie de la consultation s'est tenue les 23 et 24 octobre, et a permis autant aux citoyens qu'à la commission de bien se renseigner sur le projet de la Société Viger ainsi que sur les projets de règlement proposés par l'arrondissement pour encadrer sa réalisation.

40 La deuxième partie de la consultation amorcée hier et qui se poursuit ce soir a pour objet de donner l'occasion aux citoyens d'exprimer cette fois-ci leur opinion sur le projet, d'émettre des commentaires et de suggérer des modifications au projet, s'il y a lieu.

Au cours de cette deuxième partie, les représentants de la Société Viger, de

l'arrondissement et des différents services concernés de la Ville n'ont aucun rôle particulier à jouer. Ils sont invités à assister aux présentations des mémoires et à prendre connaissance ainsi des points de vue exprimés sur le projet.

45

Comme d'habitude, en matière de consultation publique, si pour une raison ou pour une autre des inexactitudes de faits se glissaient dans les propos tenus ce soir, ces représentants pourraient cependant user de leur droit de rectification. Je leur accorderai la possibilité d'exercer ce droit à la fin de la séance. Il s'agira simplement de rétablir les faits et non pas d'engager la discussion.

50

La commission est là pour vous aider à faciliter la communication. Si nécessaire, elle vous posera des questions en vue de s'assurer d'une bonne compréhension de votre point de vue ou encore pour vous demander d'approfondir certains points de votre présentation qui auront attiré l'attention plus particulièrement.

55

Nous consacrons vingt minutes par intervenant. Nous vous demandons de résumer votre présentation à environ dix minutes, et les autres dix minutes pourraient être consacrées à un dialogue, questions et réponses, avec les membres de la commission pour vous permettre d'encore mieux exposer votre point de vue.

60

Une fois complétées les séances de consultation publique, la commission procédera à l'analyse de l'information et des opinions recueillies. Elle rédigera ensuite son rapport, qui comprendra trois parties : la description du projet, les préoccupations des citoyens et enfin, troisième partie, analyse des enjeux et les recommandations.

65

Le menu, ce soir, six interventions, que je donne dans l'ordre : monsieur Bernard Tremblay, ensuite madame Marie-Diane Lee, ensuite le mémoire des résidents du Bourg du Vieux-Montréal, ensuite Héritage Montréal, ensuite Gabriel Clair et enfin, dernier intervenant, Jocelyn Le Hin. Et ça terminera la soirée et ça terminera également la phase 2 de nos travaux, c'est-à-dire les audiences sur l'opinion des citoyens.

70

Alors, nous commençons tout de suite. J'invite à s'approcher monsieur Bernard Tremblay. Bonsoir, monsieur Tremblay.

75

M. BERNARD TREMBLAY :

D'abord, c'est à titre de citoyen consterné par la situation du logement dans l'arrondissement Ville-Marie et dans la Ville de Montréal que je fais cette intervention. Il n'y a pas de problème à ce que je lise?

80

LE PRÉSIDENT :

C'est comme vous voulez.

85

M. BERNARD TREMBLAY :

90

C'est beaucoup mieux. Lors de la rédaction du mémoire, je me suis beaucoup questionné sur la pertinence de ce que j'écrivais car je parlais du problème du logement en général, et que le projet de la gare Viger est un projet privé où il n'y a pas de démolition de logement et qui amènera un développement du quartier et de nouvelles taxes. Ces consultations publiques doivent-elles se limiter au projet lui-même ou comprennent-elles la question du logement sur une plus large échelle?

95

Ce qui me décourage le plus dans le projet Viger, c'est qu'il cache ce qu'il y a de plus dramatique dans le problème du logement à Montréal. C'est que pour une large partie de la population, des taux d'effort de 50, 80 et plus poussent de plus en plus de personnes à la rue et cet état de chose est laissé dans l'ombre.

100

Solidarité 5 000 logements était une opération soi-disant destinée à venir en aide à ceux qui avaient le plus besoin de logements. Des logements à 900 \$ par mois sont loin d'être abordables pour beaucoup de monde. De plus, si l'on considère que c'est parmi les logements locatifs à bas loyer où il y a eu le plus de perte de logements en raison de démolition, de transformation en condos, de reprise de possession, etc., je suis certain que la condition des plus mal logés s'est sérieusement détériorée durant cette période.

105

Solidarité 5 000 logements n'a pas répondu à ceux qui sont dans la situation la plus précaire, c'est-à-dire avec des taux d'effort supérieur à 50 %.

110

Après cette opération soi-disant destinée à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion qui visait les ménages à faible et très faible revenu, c'est-à-dire moins de 35 000 \$ par année, tout confondu, l'administration a visé les ménages à revenu modeste, c'est-à-dire entre 35 000 \$ et 55 000 \$ par année, mais ces ménages ne constituent pas une part aussi importante de la population que ceux qui ont des revenus annuels de moins de 20 000 \$ et ne sont pas menacés d'être jetés à la rue.

115

Cependant, les transformations en condos et les nouvelles constructions de condos pour cette part de la population continuent de faire perdre des logements locatifs à bas loyer et occasionnent une pression à la hausse du coût du logement locatif.

120

Le projet Viger s'adresse à une population encore plus aisée et qui augmentera sans doute le coût du logement environnant. Je ne sais pas dans quelle mesure, mais toute pression à la hausse a des situations catastrophiques lorsqu'il y a des taux d'effort de plus de 50 et 80 %. De plus, les sans-abri ne seront sûrement pas les bienvenus dans ce nouveau développement.

125

130 Ainsi, après avoir été jetés à la rue, ils seront rejetés de la rue, comme cela a déjà
commencé. Tout cela dans le contexte de la mondialisation où l'écart de la richesse entre les
plus riches et les plus pauvres s'accroît sans cesse, et devant lequel les différents
gouvernements semblent bien s'accommoder. Je ne crois pas que cela soit un
accommodement raisonnable.

135 Quel peut être le rôle de l'Office de consultation dans ce contexte? Est-elle limitée au
projet lui-même ou peut-elle considérer l'impact socio-économique qu'aura le projet sur la
population environnante? Et comment arbitrer entre une sorte de développement
économique, qui privilégie les développeurs et les investisseurs pour lutter contre la pauvreté,
versus la marginalisation toujours croissante d'une large partie de la population? Peut-elle
mettre la Ville face à ses engagements internationaux qui considèrent le logement comme un
besoin essentiel, fondamental, et non comme un moyen de développement économique?

140 Un mot au sujet de la mixité. Elle est considérée comme un moyen de lutter contre la
pauvreté, car, paraît-il, un pauvre a plus tendance à sortir de la pauvreté s'il y a moins de
pauvreté autour de lui. Donc, une mesure pour lutter contre la pauvreté est d'amener des
ménages moins pauvres dans le quartier.

145 Cependant, cela amène une pression sur le coût du logement environnant et certains
ne peuvent même plus payer leur loyer. Avant, on avait un pauvre inclus dans son quartier;
après, c'est un pauvre qui est exclu de son quartier, ce qui constitue une façon douteuse de
lutter contre l'exclusion.

150 Il y a trente ans, il y avait environ 20 000 chambres à Montréal. Maintenant, il y en a
environ 2 000 et en nombre toujours décroissant. Voilà sûrement une cause majeure
d'itinérance et il ne se fait rien qui soit de loin à la mesure de ce problème. La Ville devra
considérer que le problème du logement pour les plus défavorisés est un problème social et
que la priorité doit leur être accordée. La solution n'est pas à la portée de l'individu, elle est
collective.

160 Le marché ne répond absolument pas aux besoins, surtout en cette ère de
mondialisation. La solution n'est sûrement pas du côté ni des développeurs ni des
investisseurs, dont leur but est de maximiser les profits et qui sont en compétition entre eux.
La Ville devra en premier lieu faire une étude détaillée des besoins en logements pour les
ménages les plus défavorisés en considérant tant le nombre que la capacité de payer de ces
ménages. Cela inclut les personnes sur l'aide sociale et les sans-abri.

165 Actuellement qu'une maison de chambres soit transformée en condos est considéré
comme positif, du moment que ceux-ci soient abordables pour des ménages ayant un

170 revenu inférieur à 55 000 \$, même si ça logeait du monde à la rue et laisse des logements vacants. Cela augmente le taux de vacance et est considéré comme souhaitable. Ensuite, la Ville doit en évaluer le coût et trouver les ressources nécessaires en priorisant ceux qui sont le plus dans le besoin.

À Montréal, il y a quatre universités, beaucoup de diplômés, de l'argent et des moyens de production. Comment se fait-il qu'il y ait tant de mal logés?

175 En ce qui concerne la question du développement économique, elle ne doit pas se faire à n'importe quel prix et n'importe comment, surtout en cette période de mondialisation où les écarts de richesse s'accroissent sans cesse. La planète est petite et les ressources limitées. L'économie doit être au service de la population et non l'inverse.

180 J'ai terminé.

LE PRÉSIDENT :

Très bien.

185 Madame Valois.

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

190 Dans votre mémoire, à l'avant-dernière page, vous dites qu'il faut introduire des mesures de mixité dans le projet qui favorisent les plus défavorisés.

M. BERNARD TREMBLAY :

Oui.

195 **Mme NICOLE VALOIS, commissaire :**

Est-ce que vous avez une idée de quelles mesures devraient être prises?

200 **M. BERNARD TREMBLAY :**

205 C'est parce qu'avec la Politique d'inclusion de la Ville de Montréal, ils parlent de 30 % d'inclusion, dont 15 % pour de logements qu'ils appellent communautaire, social et communautaire, puis un autre 15 % de logements abordables. Mais un problème avec le logement social et communautaire, c'est que bien souvent il y a du logement à 900 \$ par mois.

210 Disons, le logement abordable, ils considèrent qu'il est fixé selon le loyer médian de l'environnement. Alors, le loyer médian, ce n'est pas le loyer le plus bas. Quand on remplace un loyer, mettons qu'on démolit un loyer bas et on le remplace par un logement abordable où c'est le loyer médian qui rentre en jeu, ça, ça fait une augmentation réelle.

215 Puis en plus de ça, mettons pour du logement communautaire, par exemple, bien souvent comme pour les personnes âgées, ils en ont annoncé plusieurs, là, mettons pour les personnes âgées. Là-dedans, mettons, ils ajoutent des services, entre autres le câble puis cinq repas par jour, puis ça revient à 900 \$ par mois. Ce n'est pas n'importe qui qui peut se payer ça. Ce n'est pas quelqu'un, mettons, qui a droit au supplément de revenu garanti qui va pouvoir se payer ça. Puis dans ce genre de logement là, ils en considèrent seulement 15 %.

220 Ça fait, mettons pour les personnes qui n'ont pas 10 000 \$, par exemple, ils n'ont pratiquement aucune part. Dans le logement social et communautaire, pour les personnes qui ont moins de 10 000 \$, il y a seulement les coop avec la partie qui donne droit au supplément au loyer. Là, ils fournissent la différence entre le 25 % et le coût que ça coûte pour les coopératives.

230 Dans le logement social et communautaire, il y a très peu de logements, il n'y a pratiquement pas de logements pour les personnes en bas de 10 000 \$. Puis pour les personnes qui ont moins de 20 000 \$, il n'y en a pas beaucoup non plus. Parce que quand on considère le loyer médian, c'est un loyer qui est déjà cher, et si on rajoute des frais en plus de ça, ça, ça veut dire que ça ne répond pas du tout aux besoins des personnes qui sont les plus démunies.

235 **LE PRÉSIDENT :**

Est-ce qu'on doit comprendre que l'essentiel de votre message s'adresse à la Ville et puis aux autorités gouvernementales?

240 **M. BERNARD TREMBLAY :**

Bien, moi, ce que je cherche plutôt à dire, c'est qu'il y a quelque chose que ça ne va pas. Mettons, la Ville, oui, je m'adresse beaucoup à la Ville parce que, mettons, le Sommet Montréal a mis beaucoup d'importance sur la lutte à la pauvreté et à l'exclusion.

245 Puis je crois, dans Solidarité 5 000 logements, ça n'a presque pas répondu aux besoins de ceux qui étaient le plus démunis, parce qu'il y a à peu près 100 000 ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 50 %. Puis dans ce 50 %-là, je pense qu'il y a une énorme proportion... mettons pour Ville-Marie, je pense c'est 70 %.

250 Je pense dans l'arrondissement Ville-Marie, c'est 70 % des ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 50 %, qui ont moins de 10 000 \$. Ça, ça veut dire qu'il y a beaucoup de monde. Disons ça se cumule ensemble, ça va ensemble, le taux d'effort puis les... ceux qui ont des taux d'effort élevés, c'est ceux qui ont des revenus très bas.

255 Puis Solidarité 5 000 logements a très peu répondu pour les personnes qui avaient des revenus en bas de 10 000 \$ et de 20 000 \$. Puis quand ils font leur projet, bien souvent ils vont prendre du logement, mettons, qui coûtait pas trop cher, ça va être démolé ou transformé, puis c'est les loyers les plus bas qui sont perdus. D'un côté, c'est les loyers les plus bas qui sont perdus, qui se perdent parce qu'ils transforment en condos, qu'ils
260 démolissent, les reprises de possession. Puis dans Solidarité 5 000 logements, ils n'en ont pas fait beaucoup de logements pour les personnes dans cette catégorie-là.

LE PRÉSIDENT :

265 Très bien.
Monsieur Boisvert, vous avez une question?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

270 Oui. Vous situez, en fait, votre mémoire dans le contexte aussi, vous dites, des grands projets qui sont en train de se faire, qui vont se faire éventuellement, qui sont projetés.

M. BERNARD TREMBLAY :

275 Qui se sont fait beaucoup. Il y en a eu beaucoup. Dans Ville-Marie, par exemple, ça fait peut-être 30 ans qu'il s'en fait. Il y a eu l'Université du Québec et toutes sortes de choses.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

280 Donc, vous considérez que ces projets-là ont un impact socio-économique surtout sur les démunis, sur les gens démunis...

M. BERNARD TREMBLAY :

285 Bien, oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

290 ... à cause de l'augmentation des loyers et tout.

M. BERNARD TREMBLAY :

De la perte des chambres, puis la perte des loyers, puis...

295

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Et vous recommandez aussi que la stratégie qui permet d'introduire des logements dans ces projets-là, la Stratégie d'inclusion, que les créneaux socio-économiques soient, je dirais, mieux articulés, de sorte que ça tienne compte....

300

M. BERNARD TREMBLAY :

Que ça réponde mieux aux besoins.

305

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Oui, c'est ça.

310

M. BERNARD TREMBLAY :

C'est parce qu'actuellement, ça ne répond pas du tout aux besoins des personnes les plus démunies. Puis c'est dans le cadre de la mondialisation aussi.

315

Là, il y a comme deux possibilités. Qu'est-ce qu'on veut que Montréal soit plus tard? Est-ce qu'on veut que ça soit une ville plutôt inclusive, comme la Ville parle beaucoup, elle veut une ville inclusive, où il n'y a pas trop de pauvreté, pas d'écart, ou si on veut une ville comme il y a, mettons, en Amérique latine où il y a beaucoup, beaucoup de richesse puis beaucoup, beaucoup de pauvreté? Là, c'est vers là qu'on s'en va.

320

Parce que réellement, réellement, c'est assez décourageant quand on entend monsieur Maciosa dire que la Politique d'inclusion a bien fonctionné parce qu'il a dépassé les objectifs. Mais tous les objectifs, ça a été en condos. Puis il disait qu'ils ont dépassé les objectifs, sauf en logement social et communautaire où, là, ils sont légèrement sous les objectifs. Puis le logement social et communautaire, il ne répond même pas aux besoins des plus démunis lorsqu'on suggère qu'il y a un problème là.

325

Puis je dis, je mets beaucoup l'accent aussi sur Montréal. Mettons si on est dans le cadre de la mondialisation, moi, je crois que Montréal, si elle veut bien se situer, pourquoi qu'elle ne se fixerait pas comme objectif d'avoir plus d'égalité, moins d'écart dans la richesse?

330

Du moins, le logement, c'est une des principales choses. Je veux dire, c'est

335 essentiel, c'est principal. Ça fait que au moins il ne devrait pas avoir trop d'écart dans la
question du logement. Puis avec tout, il y a des universités, il y a beaucoup de savoir, il y a
beaucoup de diplômés, il y a beaucoup de moyens de production, il y a beaucoup d'argent
aussi, il me semble qu'il y aurait peut-être une possibilité de faire quelque chose avec ça.

340 Puis je trouve un peu décourageant quand la Ville, elle veut se servir... elle dit,
mettons, le logement à Montréal, il n'est pas tellement cher. Ça fait que pour donner plus de
compétition à la Ville avec les autres métropoles, elle suggère plutôt de faire encore mieux,
de baisser encore le logement abordable pour les personnes qui travaillent. Mettons, dans
ce cas-là, c'est probablement des salaires pour les personnes de 30 à 50 000 \$ par année.

345 Là, elle dit: *On va favoriser eux autres pour amener plus de richesse pour
compétitionner avec les autres marchés mondiaux.+ Sauf qu'il me semble, pour faire preuve
de solidarité, elle devrait plus chercher à s'entendre avec les autres domaines pour dire: *Ça,
c'est un domaine privilégié. C'est un besoin fondamental, essentiel.+ On a signé des
pactes internationaux pour venir en aide à eux autres.

350 Ça fait que chercher plus à faire comme une possibilité globale pour dire que : *Les
personnes, c'est important, on les loge comme il faut+, faire comme une sorte de... trouver
du savoir, mettons, dont le but ce serait de pouvoir loger tout le monde, mettons un
logement pour tout le monde.

355 Comme un document qui a sorti, qui a été fait par la CMM, où ils disaient : *Un
logement pour tout le monde+, sauf que dans le livre, ils se contredisent un peu parce qu'ils
disent... en tout cas, ils faisaient référence à deux études, une par Toronto Dominion et une
autre, où c'est le capitalisme qui entre en jeu, pour dire que ce n'est probablement pas la
meilleure façon.

360 Mais en tout cas, il me semble que ce serait un objectif d'avoir du bon logement pour
tout le monde, que la Ville se fixe ça puis qu'elle commence à s'occuper des plus démunis.
C'est la priorité.

365 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, votre message est clair. Merci beaucoup, monsieur Tremblay.

370 **M. BERNARD TREMBLAY :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

375

J'appelle Marie-Diane Lee.

Mme MARIE-DIANE LEE :

380

Bonjour, bonjour!

LE PRÉSIDENT :

Vous n'avez pas besoin d'une période de réchauffement?

385

Mme MARIE-DIANE LEE :

Non, non. De toute façon, j'ai oublié mes notes chez nous, ça fait qu'on se va réchauffer en même temps que l'entraînement.

390

Et bien, moi, ce que je viens vous dire, c'est un peu comme... ce n'est pas mélangé mes feelings, mais c'est comme quelque chose comme on dit en anglais un *mixed feeling+. Je suis consciente que tous les aménagements qui vont avoir lieu au centre-ville, comme le projet de la gare Viger, le CHUM, le Quartier des spectacles, tout ça, ça va apporter... puis il n'y a pas rien que ça, il y en a bien d'autres, l'UQAM, tout ça, tout ça, c'est quelque chose de bon parce que ça va apporter à Montréal plus de visibilité, ça va la rendre plus compétitive sur le marché international. Tu sais? Je suis très, très consciente de ça.

395

Et puis c'est pour ça que je me dis que c'est des projets qui devraient aller de l'avant parce que, sinon, on va se faire damer le pion par Toronto. Ça fait qu'on ne sera pas mieux amanchés, tu sais.

400

Mais il y a une chose qui me titille là-dedans. Je me demande, à travers toutes ces démolitions, ces reconstructions, ces rénovations et toutes ces transformations d'un quartier qui est pas mal résidentiel, si on regarde ça, qu'est-ce qui va advenir des gens qu'on va exproprier? J'en connais des expropriés et j'en ai pas vu bien, bien heureux de leur sort. Je n'en ai pas vu bien, bien non plus traités équitablement, selon leurs dires.

405

Aussi, dans tout ce beau projet et dans toute cette effervescence-là, quelle place on va accorder à ce que j'appelle *la chose communautaire et sociale+? Quelle place on va accorder au logement social là-dedans? Tu sais, les condos à 1 200 \$ par mois, il y a pas grand-monde qui peut se payer ça. Puis quand je parle de la chose sociale, je ne parle pas juste des logements là, je parle des centres, des infrastructures accessibles à ceux qui ont

410

moins d'argent : centre de loisirs, centre de santé, CLSC, tout le kit.

415

À Montréal, on s'est rendu compte que le monde s'en vont, ils s'en vont dans les banlieues. Et le centre-ville, bien, plus ça va, plus qu'il s'étirole. C'est pour ça qu'un projet comme ça va le revitaliser. Mais qu'est-ce qu'on va faire? Est-ce qu'on a prévu dans ce projet-là une place pour ceux qui ont plus de misère financièrement à suivre la cadence?

420

Parce que l'affaire dans ça, c'est que s'il y en a une gang qui progresse et progresse très bien, au détriment d'une gang trois fois plus grosse qui, elle, a de la misère à suivre, ce qui va arriver, le projet, au lieu d'être quelque chose de florissant, ça va être quelque chose qui va se diviser en deux. Il va se diviser dans une petite proportion pour ceux qui peuvent suivre la cadence, puis dans une grande proportion pour ceux qui ne peuvent pas suivre la cadence.

425

Puis je dis ça parce que je connais un peu le quartier, j'ai déjà resté dedans, puis je le sais qu'il y a beaucoup de chambreurs, il y a beaucoup de personnes marginalisées, des personnes qui ont plus de misère financièrement, des personnes qui ne le suivent pas le *beat+. Qu'est-ce que tu veux que je te dise. Il y en a qui dansent le mambo, d'autres dansent le slow. Il faut accepter ça. Ça va avec la musique, là, tu sais. Je veux dire, le monde, on est comme on est.

430

Alors, si on fait un projet merveilleux comme ça, on risque-tu... y a-tu une place de prévue pour ces gens-là? Puis quand je dis: *une place+, pas une petite place genre: *Regarde, prends le restant du verre d'eau+, puis après ça, c'est fini. Mais quelque chose de substantiel. Parce que des fois, on y pense, mais on dit: *Ouais, mais ils ne sont pas rentables cette gang-là. La moitié dans ça travaille pas, puis ils sont pauvres.+ Oui, mais une société qui marche à deux vitesses, c'est une société qui finit par ralentir.

435

440

Parce que n'oubliez pas que nous autres, on est en train de se positionner sur l'échiquier, là. Ça fait qu'il faut qu'on se positionne comme du monde. Parce que les investisseurs, les gens qui nous regardent à l'extérieur....

445

Puis je donne comme exemple un monsieur de l'ONU, qui est venu dernièrement au Québec puis il a regardé comment ce qu'on fonctionnait, puis il n'en est pas revenu, lui, il dit: *Je ne comprends pas qu'un gouvernement riche comme celui du Canada, qui va chercher des 14 G\$ de surplus par année, et le gouvernement du Québec qui s'en tire très bien n'est pas capable de régler le sort des 23 000 itinérants qui vivent à Montréal.+ Le bonhomme, les cheveux lui ont tombé de sur la tête. Il en est pas revenu, il se pensait au tiers-monde. Donc, à quelque part on a quelque chose qui ne marche pas.

450

Je n'essaie pas de nous blâmer puis de nous culpabiliser, là. J'essaie juste de nous

455 ouvrir les yeux. Parce qu'à un moment donné, la peur que j'ai, c'est qu'une bonne journée
cette gang-là nous pète dans la face. Puis là, on va rusher sur notre cas. Le jour où on va
voir ça, on va rusher, je vous le jure.

Puis une société, de toute façon, on essaie de se positionner. Donc, tant qu'à faire,
460 on va se positionner comme du monde. Donc, on est certain qu'on va rester longtemps.
Parce que ça paraît mal sur un échiquier international une société dont 10 % des gens
fonctionnent bien, mais le restant crève de faim.

Puis on en a une idée. Regardez, nous autres, qu'est-ce qu'on pense de la Chine,
465 qu'est-ce qu'on pense de l'Afrique, qu'est-ce qu'on pense de ces pays-là où c'est toujours les
mêmes qui s'en sortent et les autres crèvent. On a une méfiance. C'est normal. C'est
normal, on ne veut pas négocier avec du monde qui cachent leurs problèmes en dessous du
divan. Ça nous tente pas.

470 Donc, c'est pareil pour les autres. Parce qu'une société qui avance, qui progresse,
elle progresse parce que sa majorité progresse. S'il y en a 10 % qui progresse ou 40 % qui
progresse puis 60 % qui reste en arrière, ces 60-là, ils vont finir par nous coûter plus cher en
frais sociaux que les projets qu'on veut faire nous auront jamais rapporté. Puis ça, ce serait
plate.

475 Parce que moi, j'ai l'impression que les gens qui veulent les faire ces projets-là, ils ne
veulent pas faire ça pour que ça échoue, puis ils ne veulent pas faire ça pour que ça vire en
éléphant blanc, là. Ils ont un nom à mettre en dessous de ça, eux autres. Ça ne leur tente
pas de se faire traiter de Taillibert ou des affaires de même. Ils veulent que leur affaire
480 marche.

Bien, je pense que si on accorde... moi, c'est mon opinion là. Je suis juste une
simple citoyenne. Moi, j'enseigne les arts martiaux. Mais j'ai 57 ans, ça fait que j'ai eu le
temps d'en voir rouler des affaires, tu sais. Puis j'ai la nette impression que si on s'arrange
485 pour que les choses avancent équitablement pour tout le monde, ah! peut-être sur le coup ça
va coûter plus cher, mais je vous jure que ça va nous en rapporter dans les poches. Puis pas
rien que dans les poches, aussi il va avoir la satisfaction. Il va avoir bien des affaires.
Autrement, une bonne journée, ma peur, c'est que ça *chire+.

490 Puis ce serait de valeur parce qu'il y en a bien des projets dans lesquels j'ai investi
comme contribuable, dans lesquels tout le monde ont investi comme contribuable, puis
aujourd'hui ils *chirent+. En tout cas, c'est tout ce que je voulais vous dire. Je vous souhaite
une excellente soirée. Puis moi, bien, je vais aller faire mon épicerie.

495 **LE PRÉSIDENT :**

Non, écoutez, bougez pas.

Mme MARIE-DIANE LEE :

500

O.K., je vais rester ici.

LE PRÉSIDENT :

505

On a une ou deux questions à vous poser, certainement.

Mme MARIE-DIANE LEE :

510

Oui.

LE PRÉSIDENT :

Et j'ai une bonne nouvelle à vous apprendre.

515

Mme MARIE-DIANE LEE :

Ah! bien, mon Dieu.

LE PRÉSIDENT :

520

Le projet sur lequel se tiennent les auditions est un projet qui se distingue par le fait qu'il n'y a pas de démolition de logements et puis il n'y a pas d'expropriation ni de déplacement de personnes.

525

Mme MARIE-DIANE LEE :

O.K.

LE PRÉSIDENT :

530

Ça pourrait être autrement. Je sais qu'il y en a d'autres projets auxquels vous avez référé où effectivement ce genre d'injustice peut se commettre. Mais dans celui-là, il n'y en a pas. Par chance, il n'y a rien d'autre que des immeubles administratifs et il n'y a rien. Il y a des stationnements, des immeubles administratifs.

535

Mais la préoccupation pour le logement social que vous avez exprimée, elle est très noble et elle a été partagée par plusieurs intervenants et qui sont venus nous sensibiliser, et puis pour qui, comme pour vous, c'est une préoccupation majeure. Alors, soyez assurée qu'on va retenir cet aspect-là de votre intervention.

540

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Une question qui va peut-être dans le détail un petit peu, mais vous avez fini un petit peu en disant: *Si on s'arrange pour que ça marche...+

545

Mme MARIE-DIANE LEE :

Oui, oui.

550

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

*... et que ce soit plus équitable pour tout le monde...+

555

Mme MARIE-DIANE LEE :

On va en profiter financièrement.

560

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Avez-vous une petite idée comment on peut s'arranger pour que ça marche?

565

Mme MARIE-DIANE LEE :

Oui. C'est de faire intervenir, bien, d'après moi là, c'est de faire intervenir davantage des instances communautaires, pas juste des instances qui pensent mercantile.

570

Parce que c'est sûr, si moi je suis un promoteur immobilier puis j'achète un bloc... on va parler franchement, là, on n'est pas des taouins là, on sait où est-ce qu'on s'en va, bon. Si je suis un promoteur immobilier puis j'achète un immeuble à 100 000 \$ ou 1 M\$, je ne veux pas le revendre à 150 000 \$ pour donner une chance aux gens sur l'aide sociale d'avoir un petit logement là. Ça ne m'intéresse pas, moi, comme promoteur. Si je m'en vais de même, je vais me mettre dans le trou, je mets la clé sur la porte demain matin.

575

Mais si on réussit à aller chercher d'autres financements. Il y en a des gens, là, qui demandent pas mieux que de donner leur argent pour pas avoir à le donner à l'impôt. Disons, on peut aller chercher ce monde-là. Il y en a. Il y a la famille Chagnon à Saint-Henri qui est en train de s'impliquer dans un logement, dans un truc de logement social.

580

Moi, je vis dans une coopérative à Saint-Henri, puis je suis contente. Sinon, je vivrais peut-être dans la rue, les logements sont trop chers pour mes moyens. Parce

qu'aujourd'hui, pour être capable de vivre décentement dans un logement, il faut gagner à peu près 45 000 \$ par année. Le salaire médian d'un individu est de 22 000 \$. Ça fait qu'il y en a une mautadite gang qui sont en dessous de la calotte, tu sais, je veux dire. On peut pas y arriver.

585

Mais il y a des gens comme ça. Voyez-vous Chagnon, là, il s'est déjà fait... on va le laisser tranquille. Mais il y en a sûrement d'autres comme lui qui ne demandent pas mieux que de mettre peut-être un 150 000 \$ dans un projet de logement social plutôt que dans les poches à Harper qui va l'envoyer en Afghanistan. Il y en a du monde de même. Si le gouvernement... puis c'est de les pousser aussi nos gouvernements; on les a élus. *Vous autres, vous avez le pouvoir. Vous avez le cash. Bien, faites-le sonner à la bonne place, ma foi du bon Dieu!+

590

Tu sais, je veux dire, c'est de se faire une concertation. Souvent, il y a des projets comme ça, il y a des groupes populaires, je sais pas, moi, je pense comme au Comité logement centre-sud ou bien non le Réseau à Saint-Henri ou une gang comme ça, qui disent des choses : ouais, ouais, ouais, mais tu les vois jamais en pratique. No way, it=s not enough, we must apply. C'est bien beau le savoir, mais si on le fait pas, ça nous a donné quoi la connaissance? C'est inutile si on n'a pas les moyens, s'il n'y a pas de pont pour établir des...

595

600

Tu sais, on l'a le pouvoir, on est dedans, il y a un train qui passe. Si on le manque, croyez-moi qu'il n'en repassera pas un autre. Ça fait qu'on est aussi bien de tout se mettre ensemble. Puis tu sais, il y en a des organismes populaires que vous devez connaître. Il y a le Comité logement centre-sud, il y a le RAPSIM qui s'occupe des itinérants, il y a le FRAPRU dont on entend parler tout le temps. Consultez-les ces gens-là. Je suis sûre qu'ils ont une expertise qui a de l'allure. Je suis convaincue.

605

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

610

Mais est-ce qu'il ne faut pas coordonner...

Mme MARIE-DIANE LEE :

615

Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

... tous ces mouvements-là?

620

Mme MARIE-DIANE LEE :

Bien oui, il faut coordonner toute la gang ensemble.

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

Comment on le fait?

630 **Mme MARIE-DIANE LEE :**

Bien, là, voulez-vous leur adresse? Voulez-vous les numéros de téléphone? Le Comité logement centre-sud, c'est 521-5992. FRAPRU, il me semble c'est 522-1014 ou 1041.

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

Monsieur Tremblay, qui vous a précédée, a suggéré des choses. Par exemple...

640 **Mme MARIE-DIANE LEE :**

Oui, bien oui, il y en a beaucoup de monde qui pensent comme ça.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

645 ... que la Ville procède à un certain nombre d'études, essaie d'implanter un fonds spécifique pour le logement social, puis qu'elle étudie les différentes sources de financement possible. Êtes-vous d'accord avec ces propositions?

650 **Mme MARIE-DIANE LEE :**

Bien certain, certain. C'est des idées qui ont énormément de bon sens. Ce gars-là, il a énormément réfléchi, encore plus que moi. Ça, c'est quelqu'un qu'il faut que vous gardiez un oeil dessus. Perdez-le pas de vue celui-là. C'est le monsieur qui était ici avant?

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

Oui.

660 **Mme MARIE-DIANE LEE :**

C'est un bon spot, ça. Non, c'est vrai. Mais si vous en voulez des noms, si vous en voulez des adresses, laissez-moi vos coordonnées, je vais vous ramasser ça puis je vais vous en donner. Ça fait que c'est beau?

665 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup.

670 **Mme MARIE-DIANE LEE :**

Je vous souhaite une bonne veillée. Merci beaucoup.

675 **LE PRÉSIDENT :**

Merci, bon magasinage.

Troisième intervenant, Résidants du Bourg du Vieux-Montréal, monsieur Patrick Bui, madame Vanessa Larocque. Alors, bienvenue.

680 **Mme VANESSA LAROCQUE :**

Merci. Ça va être difficile d'être aussi humoristique que la précédente, mais...

685 **M. PATRICK BUI :**

Pour commencer, ma copine et moi, essentiellement, nous habitons le Bourg du Vieux-Montréal, plus précisément au coin de Saint-Antoine–Saint-Christophe. À l'époque où nous recherchions une demeure, on cherchait quelque chose proche du boulot. On avait essentiellement écarté le centre-ville parce que, bon, on n'aimait pas trop le concept d'enseillement de ces condos-là parce qu'il y a des tours avoisinantes, tout ça. Mais surtout on n'aimait pas trop la dynamique résidentielle, particulièrement parce qu'il y a beaucoup de commerces. Donc, ça attire beaucoup de pollution, trafic, bruit, etc.

695 Bref, nous étions très heureux de nous installer dans le Bourg du Vieux-Montréal. À cette époque-là, nous étions au courant qu'il y avait un projet à côté, le projet Viger, mais nous avons été complètement estomaqués quand on a appris l'ampleur du projet.

700 En bout de ligne, de façon très simple, de notre point de vue, ça se résume de même, c'est devant nous, il y a un mur deux fois plus élevé que notre édifice, soit à peu près 23 mètres; on se retrouve devant l'entrée principale d'un stationnement de 1 600 places. Et nous, on pense qu'il va avoir un problème majeur de sécurité à cet endroit-là. Et troisièmement, on se retrouve à côté d'un complexe commercial de, bon, 267 000 pieds carrés qui, ça aussi, va attirer du bruit, de la pollution, etc.

705 Puis on en a discuté avec les voisins, puis il y a beaucoup, beaucoup de monde qui

étaient de notre avis. C'est pour ça qu'on a coécrit un mémoire. On l'a fait cosigner par une trentaine de personnes. C'est tout du monde du Bourg du Vieux-Montréal, particulièrement du monde sur la rue Saint-Christophe.

710 Donc, pour faire une histoire courte, on veut être très clair, on veut aller au but. Donc, notre mémoire est clair. On a essentiellement regroupé en trois éléments qui nous irritent. Puis on a même une diapositive pour être encore plus clair. Cette diapositive-là, c'est la seule, c'est l'intro, le développement et la conclusion, puis bref et les recommandations aussi qui sont là-dessus. Puis c'est probablement des points qui ont déjà été soulevés
715 auparavant, puis dommage, mais on va le répéter, parce qu'on tient à ces points-là et même la trentaine de personnes qui l'ont signé.

 On tient à préciser d'emblée une chose. C'est qu'on n'est pas contre le projet Viger. On pense que c'est un projet formidable. Mais seulement, on est très inquiets des
720 conséquences d'un projet qui est surdimensionné. Puis nous, on pense que le concept de surdimension vient du fait que, bon, le consortium d'actionnaires veut absolument atteindre ce qu'ils appellent une masse critique. Le promoteur en parle souvent, évidemment il fait allusion à la rentabilité, la profitabilité. Et malheureusement, selon nous, ça vient au détriment des résidents qui habitent déjà le quartier.

725 Donc, c'est très simple, les trois points, on va passer un à l'autre, puis les recommandations. Et c'est ce qu'on voulait partager avec vous ce soir.

Mme VANESSA LAROCQUE :

730 Donc, moi, je vais parler en premier du stationnement de 1 600 places. Je pense que ça a été abordé beaucoup hier du fait de l'importance de ce stationnement-là et c'est mentionné aussi dans l'étude d'impact de la circulation que c'est au-delà des besoins de l'ensemble du projet. Et je pense que le promoteur aussi est conscient que ça va au-delà de
735 ses besoins. Sauf que cette surdimension-là du stationnement a certainement un impact sur la circulation, l'embouteillage et la sécurité, comme Patrick l'a dit tout à l'heure.

 Donc, pourquoi ça nous inquiète au fond? C'est que, premièrement, le promoteur dit que c'est important d'avoir un stationnement qui répond suffisamment à la demande pour pas
740 qu'il y ait de débordement finalement dans les zones qui sont proches du projet. Or, moi, je suis convaincue que le stationnement soit de 1 000 places ou de 1 600 places, ce débordement-là va avoir lieu.

 Si on regarde juste au niveau du stationnement, si quelqu'un a besoin d'aller au projet
745 et qu'il voit une place de stationnement sur Saint-Antoine, juste en face de chez moi où il peut stationner en tout temps, il va certainement être plus tenté d'aller là que dans le stationnement.

LE PRÉSIDENT :

750

Excusez-moi. Est-ce qu'il y a des vignettes?

Mme VANESSA LAROCQUE :

755

Sur la rue Saint-Antoine même, non. Sur Saint-Christophe et sur Saint-André, il y a des vignettes *maximum 2 heures+ pour les non-résidants et après 9 h, le soir, en tout temps.

760

Donc, je sais que le promoteur a parlé ou même l'étude de Tecsalt qui disait finalement qu'on pourrait avoir des mesures, par exemple, qui encourageraient les gens à stationner dans le stationnement intérieur s'ils achetaient pour un certain montant dans les commerces, donc qui les inciteraient à aller plus vers ce stationnement-là que dans les stationnements aux alentours.

765

Mais moi, pour aller fréquemment faire mon épicerie au Complexe Desjardins, où ça me prend à peu près dix minutes me rendre jusqu'à ma place de stationnement parce qu'il y a plusieurs étages, plusieurs niveaux, après il faut prendre l'ascenseur, marcher, effectivement que je suis plus tentée s'il y a des stationnements à proximité, à l'extérieur qui vont directement à la porte de l'épicerie.

770

Par ailleurs, je sais aussi qu'on a proposé de mettre des vignettes en tout temps, par exemple, sur nos rues Saint-Christophe et Saint-Antoine ou quoi que ce soit pour que ce soit réservé aux résidants. Mais encore une fois, nous, ce qui était bien, c'est qu'on avait du stationnement facilement aux alentours de nos résidences. Comme ça, quand on a des proches qui nous visitent et tout, c'est plus facile pour eux de venir. Mais eux ne pourront pas bénéficier du stationnement, par exemple, de 1 600 places gratuitement parce qu'ils n'achèteront pas aux commerces qui sont proches.

775

780

Donc, finalement, on se retrouve un peu perdants et on se retrouve en plein cœur du centre-ville, côté stationnement, où il faut payer, je ne sais pas, 16 \$ pour la journée un stationnement, ce qui est peu abordable pour tout le monde.

785

Si on regarde au niveau de la circulation aussi, c'est sûr qu'il y a l'étude qui a clairement démontré encore une fois que ça avait un impact sur le niveau de service à plusieurs intersections. Donc, on voit que finalement, souvent ça dépasse des niveaux qui sont acceptables. Et encore une fois, il y a des mesures d'atténuation qui ont été proposées, mais qui font en sorte qu'il y a quand même des endroits où ça demeure plus difficile.

Aussi, quand on montre que les niveaux de circulation sont atteints, on parle aussi

790 que si le stationnement était de 1 600 places, parce que l'étude a été faite avec le nombre de
1 000 places puis ensuite avec 1 600 places, on voit qu'il y a une différence majeure. Et celui
qui a écrit d'ailleurs cette étude le dit qu'il va avoir un impact considérable sur une différence
de 600 places de stationnement entre le niveau de service de la circulation.

795 Et ça, ça ne tient pas compte du CHUM qui va venir à proximité. Et comme le
promoteur a dit, ils tentent d'attirer aussi les gens du CHUM à venir se stationner là avec le
surplus de places qu'il va avoir dans le stationnement. Donc, nécessairement ça va
augmenter la circulation.

800 Et aussi.... là, je suis désolée, je n'ai pas les figures sur PowerPoint, mais quand on
regarde les intersections qui sont démontrées, je suis étonnée de voir que l'intersection Saint-
Antoine–Saint-Christophe, qui est ma résidence, n'est pas dans les plans. En tout cas, moi,
je n'ai pas accès à voir il y a combien d'automobiles qui vont sortir de l'entrée principale, qui
est l'entrée sur Saint-Antoine au coin de Saint-Christophe. Parce qu'il y a une entrée et une
805 sortie de stationnement qui va être là.

Et quand je regarde les plans, par exemple la figure 3.4, je ne vois pas du tout de
circulation qui est associée avec cette entrée-là. Parce que dans l'étude, on voit que la
majorité des véhicules... au fond, l'impact du projet, ça va être sur la rue Saint-Hubert où la
810 majorité des véhicules vont sortir.

Je vous donne un exemple. Est-ce que vous avez cette étude-là avec vous? Non?

LE PRÉSIDENT :

815 Moi, je ne l'ai pas.

Mme VANESSA LAROCQUE :

820 Je vais essayer d'être le plus clair possible.

Au fond, si je regardais la figure 2.2B, ils disent que, par exemple à l'heure de pointe
de l'après-midi en ce moment, les gens qui sortent de la rue Saint-Hubert pour aller vers le
nord, au coin de Saint-Antoine et Saint-Hubert, il y a à peu près 50 véhicules. Et ils disent
825 qu'avec le projet, ça va augmenter à 348 véhicules à l'heure. Et ça, c'est logique.
Effectivement, comme c'est le coeur du projet, les gens vont sortir, il va avoir plus de
circulation.

830 Mais si les gens qui sortent du stationnement prennent la sortie sur Saint-Antoine,
bien, ces gens-là ne vont pas prendre Saint-Hubert, parce que Saint-Antoine est voie

unique vers l'autre direction. Et s'ils veulent retourner dans l'ouest, ils vont être obligés de passer sur Saint-André. Et quand je regarde les études, ils montrent qu'il n'y a aucun impact sur la voie qui tourne à gauche sur Saint-André.

835 Donc, je me questionne. Actuellement, il y a 20 véhicules à l'heure qui tournent de Saint-Antoine à Saint-André et prochainement il va avoir, avec le projet, 23 véhicules à l'heure. Alors qu'il y a un stationnement de 1 600 places, j'ai des doutes qu'il va avoir juste 3 véhicules de plus qui vont sortir à l'heure à cette intersection-là et vont tourner à gauche pour retourner sur l'autoroute Ville-Marie.

840 Alors, je ne sais pas si c'est un oubli ou si c'est détaillé ailleurs et je n'ai pas accès à cette information-là, mais je me questionne vraiment sur l'impact que va avoir la deuxième sortie de stationnement qui nous inquiète majoritairement.

845 Et quand on regarde aussi maintenant au plan de la sécurité, encore une fois, la surdimension du stationnement et l'entrée au coin de Saint-Antoine et Saint-Christophe nous inquiètent encore une fois. On le sait, ça a été mentionné plein de fois, sur Saint-Antoine, c'est dangereux. Il y avait une citoyenne d'ailleurs qui était venue mentionner qu'il arrivait souvent des accidents. Et puis c'est encore le cas.

850 Écoutez, il y a la surveillance policière, je la vois de ma vitre de maison, qui est présente donc pour essayer de ralentir les gens. Mais on s'entend que ce n'est pas une mesure d'atténuation qui peut être utilisée à long terme. Il n'y aura certainement pas des policiers qui vont être là dans les vingt prochaines années à vérifier la vitesse permise.

855 Par ailleurs, on sait aussi que sur Saint-Antoine et Viger, c'est 4 voies de large. Je sais que sur Saint-Antoine, il y a juste 3 voies qui sont circulables. Mais même à ça, pour un piéton qui veut traverser la rue, ça lui prend au moins, s'il est en très bonne forme, 15 secondes, si ce n'est pas 20, 30. Alors, déjà là, c'est dangereux.

860 Et pour les automobilistes aussi, habituellement quand on veut traverser, il n'y a aucun arrêt qui est là, que ce soit un arrêt obligatoire ou un feu de circulation, ce qui fait en sorte qu'il faut accélérer le plus vite possible pour traverser et on espère qu'il n'y a pas d'auto. Ça, c'est la situation actuellement.

865 Mais en augmentant finalement le stationnement, les gens qui vont sortir et tout, c'est certain qu'il va avoir des impacts sur les piétons parce qu'il y a des gens qui vont sortir constamment. Et d'après moi, l'entrée sur Saint-Antoine, ça va être l'entrée qui va être la plus utilisée. Je crois que c'est une des plus grosses dans le projet et c'est celle qui va être la plus visible. Pour le conducteur qui est sur la rue Saint-Antoine, il va voir l'entrée qui est beaucoup plus facilement accessible que rentrer jusqu'à Saint-Hubert, après de Glacis,

870

pour rentrer dans l'autre entrée. Donc, selon moi, ça va être vraiment l'entrée qui va être majoritairement utilisée.

875 Et là, je vais vous donner un exemple très concret. Si moi, je veux retourner chez moi, et aux heures de pointe c'est mentionné qu'il peut avoir des files pour entrer dans le stationnement d'à peu près 600 mètres, si moi, je veux entrer chez moi, il faut que je tourne sur la rue Saint-Christophe à droite, comme tous les résidants de la rue Saint-Christophe, et comme tous les résidants de la rue Saint-André, parce que la rue Saint-André est sens
880 unique. Alors, nous, il faut qu'on tourne à droite à cette intersection-là où il y a des gens qui vont sortir et entrer.

Donc, j'imagine déjà, moi, attendre derrière les gens qui font la file pour rentrer dans le stationnement. Alors, j'ai deux choix : soit que j'attends je ne sais pas combien de temps
885 pour aller chez moi ou soit, qu'est-ce qu'il risque d'arriver, c'est que je vais couper dans la voie de gauche, je vais essayer de les dépasser. Puis après, je vais essayer de retourner dans ma rue à moi, mais en risquant d'avoir des accidents avec les gens qui vont sortir du stationnement et eux qui vont vouloir aller vers la gauche pour reprendre Saint-André.

890 Et ça, ce n'est pas une réalité qui a été abordée. Et puis on est quand même plusieurs résidants à devoir faire ça, et je crois que c'est une réalité qui va être difficile à contrôler. Et que ce soit avec des feux de circulation ou des arrêts obligatoires, le problème va être le même, il va avoir un entrecroisement de chemins qui va être inévitable et qui va être certainement dangereux à la fois pour les automobilistes, mais aussi pour les piétons qui
895 vont être à cette intersection-là.

Alors, je ne sais pas quelles mesures pourraient être utilisées, sauf que l'entrée sur Saint-Antoine nous questionne beaucoup, au niveau sécurité, il n'y a pas de doute.

900 Est-ce que tu veux compléter?

M. PATRICK BUI :

905 Non, c'est parfait, donc très clair. On passe au point 2, sur les surhauteurs. Il y a déjà eu beaucoup d'interventions sur le sujet. J'aimerais ça le redire encore brièvement parce qu'on y tient, mais je sais qu'il y a une petite nuance.

910 La tour de 60 mètres, on en parle souvent, c'est assez clair c'est quoi le problème. Il y a quand même deux autres tours qui nous incommode beaucoup. C'est les deux tours aux extrémités de la rue Saint-Christophe. C'est quand même une tour de 23 mètres et 40 mètres. On parle d'essentiellement un paramètre de deux fois plus élevé de qu'est-ce qui est en face.

915 Encore une fois, c'est un problème au niveau de l'ensoleillement. Selon l'étude, on parle de 11 h et au moins jusqu'à 4 h. L'étude termine à 4 h, je ne sais pas pourquoi, mais c'est au moins jusqu'à 4 h durant le printemps et l'automne. Donc, c'est une grande partie de la journée.

920 Le point que je veux soulever, sans vouloir répéter les autres, c'est que, bon, je pense que le promoteur a compris ce désagrément-là et, entre la première et la deuxième maquette, ils ont accepté de descendre les hauteurs sur la rue Saint-Christophe à 4 étages. C'est un concept qu'on comprend très bien.

925 Mais il a augmenté les tours, bon, parce qu'il faut qu'il maintienne une certaine masse critique ça a de l'air. Donc, ils ont augmenté les tours ou ils l'ont laissé pareil aux deux extrémités. Donc, pour moi, c'est de savoir qu'en est-il de ces deux tours-là aussi. Donc, c'est ça le point que je voulais faire sur les surhauteurs.

930 Puis sur le troisième point, la densité commerciale...

LE PRÉSIDENT :

935 Excusez-moi. Pouvez-vous élaborer davantage sur l'inconvénient que vous y voyez? Il est visuel? C'est l'ensoleillement? C'est...

Mme VANESSA LAROCQUE :

Il est multiple.

940 **M. PATRICK BUI :**

945 Oui, il est multiple. Ça revient tout au concept qu'on essaie de véhiculer dans le mémoire, c'est le concept de vivre dans un quartier résidentiel essentiellement. Puis un des points qu'on trouve très dommage, c'est que, bon, c'est un quartier résidentiel, toutes les hauteurs c'est à peu près la même chose et, tout d'un coup, il y a un voisin qui s'installe, il met un mur qui est essentiellement deux fois la hauteur.

950 Donc, quand je regarde par ma fenêtre ou quand je sors de chez moi, c'est directement dans mon visage. C'est très inconfortable, lorsque la décision a été d'acheter dans un quartier résidentiel qu'il y avait de l'ensoleillement, etc.

On comprend que... bon, on n'est pas contre le développement ou quoi que ce soit. Très bien, un édifice la même hauteur, etc., on va l'accepter là, c'est très bien. On n'a

955 pas le choix lié à ces conséquences-là, mais ça diminue un peu notre esprit de quartier résidentiel, je crois.

Mme VANESSA LAROCQUE :

960 Si je peux me permettre, je trouve ça assez étonnant qu'il y ait des dérogations qui soient possibles dans ces régions-là, alors qu'en face de chez nous, il y a un projet qui vient de se faire construire, Oxford Dubuc, qui avait un étage de plus à la base et qu'on a demandé de baisser tout simplement pour respecter, comme Patrick vient de dire, l'environnement et le voisinage. Il n'y a personne qui est intéressé à vivre devant un mur qui est le double de sa grosseur.

965 Et tout le monde a des terrasses dans ce projet-là, nous aussi, et ça leur donne un plein accès vue sur notre cour, notre terrasse, donc ce qui est à la base privé. Donc, c'est sûr que, pour nous, c'est des désavantages. C'est peut-être plus égoïste comme raison, mais je pense que c'est la raison pour laquelle on a acheté dans ce coin-là, c'est pour avoir ces privilèges-là qu'on n'avait pas ailleurs, par exemple au centre-ville, d'avoir une cour.

970 Et avoir accès sur aussi tous les gens qui sont dans l'hôtel ou dans des condominiums, qui peuvent nous regarder tout le temps, c'est aussi désagréable, en plus de l'ensoleillement qu'on perd de façon considérable.

975 Si on va avec le dernier point, la densité commerciale, ça, ça a été très bien expliqué hier par plusieurs mémoires. Au fond, c'est qu'on trouvait très intéressant l'idée de l'apport de commerces dans notre quartier. Je pense que tout le monde est d'accord là-dessus.

980 On a parlé de la superficie finalement qui est incroyable et que j'ai même encore de la misère à concevoir dans ma tête comment on va pouvoir mettre une superficie si grande sur une seule rue. On a parlé du type de commerces qui nous intéressait, soit des petits commerces de qualité mais pas nécessairement à grande surface. Marlène hier avait bien expliqué ça.

985 Et aussi, ce qui est questionnant, c'est que, oui, il y a le type de commerce, mais il y a la quantité justement. C'est qu'on avait parlé au départ d'un projet qui ressemblerait, par exemple, à la rue Laurier ou quelque chose comme ça, qui serait beaucoup plus justement quartier comme type de commerce. Alors que là, nécessairement pour avoir cette superficie-
990 là, il faut monter sur plusieurs étages les commerces. Et là, ça ressemble beaucoup plus à un centre d'achats qu'à des boutiques sur une rue qu'on va visiter finalement en se promenant dans la rue. Donc, juste pour ce point-là, je pense que ça vaut la peine de préciser.

995 Parce que moi, même si c'était que des petites boutiques, s'il y en a à peu près 400 pour combler la superficie, je trouve que ça enlève quand même le charme de la petite boutique de qualité qui offre des services dont on a parlé hier. Donc, je pense que ça vaut la peine de faire attention à la superficie qui est vraiment trop grande et de tout ce que ça implique.

1000 Justement, on a des camions qui viennent apporter la marchandise. Je sais que ça a été prévu dans une certaine région du projet d'avoir un endroit où ça se passe. Mais ça, ça implique plus de déchets, plus de problèmes. Et aussi le fait que des bars, des restaurants peuvent se tenir là, nécessairement ça a de l'impact sur le bruit, c'est très dérangeant, mais aussi sur la circulation.

1005 Parce que présentement, Saint-Antoine, c'est une rue très, très achalandée, mais sur les heures de pointe. Le soir, moi, c'est ma rue devant chez moi et je n'entends pas une auto. Ça passe vraiment au compte-gouttes les autos. Donc, là, si ça commence à devenir vraiment plus nocturne comme activité, c'est sûr que ça a encore un impact sur la
1010 caractéristique résidentielle du quartier qui est déjà bien installé, je crois, et qui est assez harmonieux à part ce projet-là. Donc, c'est ça.

M. PATRICK BUI :

1015 Juste en conclusion, je pense qu'on a été très clair sur les trois points. Juste un fait à noter avec un peu de recul, en parlant avec les voisins, on s'est rendu compte d'une chose, c'est que, à tort ou à raison, malheureusement, heureusement, il y a beaucoup de voisins qui voient le projet Viger comme une grosse machine bien rodée. Il y a beaucoup d'argent doté d'une troupe de lobbying très imposant. Puis la plupart des gens ont appuyé nos points
1020 mais ils disent tous : regarde, il n'y a rien à faire, c'est une grosse machine, il n'y a pas grand-chose à faire, on peut juste subir ces points-là.

Puis à tort ou à raison, quoiqu'il en soit, le seul point que je veux passer, c'est que ces gens-là ne sont vraiment pas indifférents. Quand on parle d'une trentaine de personnes,
1025 c'est pas mal tout le monde sur la rue Saint-Christophe que ça incommoder beaucoup là.

Je pense que, en bout de ligne, on a vraiment le sentiment qu'il y a un nouveau voisin qui vient s'installer dans le quartier. On lui souhaite la bienvenue évidemment. Mais c'est un voisin qui, bon, qui semble se donner le droit d'être un peu différent de tout le
1030 monde, d'être plus bruyant, plus imposant, etc.

Encore une fois, on a sorti ces points-là, mais en bout de ligne, ce qu'on trouve en bout de ligne, c'est une atteinte à ce qu'on appelle le concept de quartier résidentiel qu'on
1035 jouissait.

1040 Puis je pense qu'il y a une personne hier qui l'a très bien expliqué c'est quoi son concept de quartier résidentiel. C'était le troisième intervenant de Québec Solidaire qui parlait comme quoi vivre dans un quartier résidentiel, c'est vivre dans un quartier avec des proportions qui sont humaines. C'est de ne pas ériger des tours devant pour bloquer la vue des gens et, bon, pas créer du bruit inutile pour les gens qui sont déjà là.

1045 Disons, c'est simplement le point qu'on voulait faire. Encore une fois, on comprend qu'il y a un projet, on n'est pas contre du tout. On veut juste faire attention aux dimensions de ce projet-là pour ne pas créer de désagrément aux gens qui sont déjà là. Donc, voilà.

LE PRÉSIDENT :

1050 Juste une réaction sur le concept de grosse machine. En tout cas, je peux vous dire que vous pouvez compter sur la commission pour véhiculer vos préoccupations. C'est notre rôle finalement d'être vos porte-parole et puis un amplificateur de messages, d'une certaine manière.

1055 Mais je reviens à votre introduction, où vous disiez que vous y voyiez un certain nombre d'avantages, que sur certains aspects le projet était intéressant, etc. Donc, je comprends que sous certains aspects, ça peut contribuer à l'amélioration de la qualité de votre vie. Vous faites une liste cependant d'inconvénients qui vont, eux, diminuer.

1060 Si vous essayez de faire le bilan, ce qui ressort, c'est plus ou moins? C'est négatif? C'est rouge ou c'est bleu?

Mme VANESSA LAROCQUE :

1065 Moi, je ne pourrais pas répondre au nom de tous les voisins parce que, effectivement, parmi les voisins, on voyait que c'était assez balancé. Il y en a qui ne voyaient que les inconvénients et d'autres qui étaient capables de voir quand même le positif qui ressortait. Mais quant à toi?

M. PATRICK BUI :

1070 Mais encore une fois, je ne peux pas répondre à la réponse directement, c'est dur. Il y a des jours, je m'assois puis je me dis: *Bon, est-ce qu'on préfère le projet tel qu'il est ou pas du tout?+ Et j'en parle beaucoup aux voisins et beaucoup de monde parle, bon, du concept de processus référendaire qu'on trouve extrêmement dommage qu'on se rende à ce point-là. Mais je pense que si les gens y pensent dans notre quartier, c'est parce que
1075 probablement ils voient plus de moins à ce point-ci que de plus.

Mme VANESSA LAROCQUE :

1080 Et aussi, c'est très difficile à imaginer. On a beau avoir des plans, etc., la densité commerciale, on l'imagine, mais c'est difficile d'avoir le réel effet que ça va avoir. Est-ce que tous les commerces vont vraiment se vendre facilement? Est-ce que ça va être tout le temps loué parce qu'il n'y aura pas personne qui va acheter, parce qu'il y en a trop de commerces? Est-ce que ça va être des commerces de qualité? Qui va venir dans ces commerces-là? C'est toutes des choses qui ne sont pas très claires dans le projet. On n'a aucune idée des
1085 commerces. Est-ce que ça va être des pharmacies Jean Coutu ou ça va être une épicerie fine? On n'a aucune idée. Donc, c'est difficile.

On ose croire que ça pourrait nous apporter du positif. Mais c'est difficile, étant donné que ça va être un projet aussi qui est fermé, puis que c'est surtout ceux du projet qui vont bénéficier des arrangements qui sont faits, les petites cours intérieures, etc. Donc, c'est sûr que c'est difficile pour nous de planifier tout ça. Le stationnement, ce n'est pas pour nous qu'on le fait.

1095 Donc, il y a beaucoup de choses qui sont faites que pour les gens du projet et ceux qui vont vouloir bénéficier des commerces qui vont être là. Mais concrètement, ce n'est pas fait pour nous, ce projet-là.

LE PRÉSIDENT :

1100 Mais par exemple, une pharmacie Jean Coutu, c'est un plus ou un moins pour vous?

Mme VANESSA LAROCQUE :

1105 Tout dépendamment de la grosseur, du type de pharmacie, de la bannière qui est affichée en gros en plein milieu d'un quartier résidentiel. Parce qu'on avait montré des images de qu'est-ce qui pouvait être utilisé comme publicité à l'intérieur de Saint-Hubert, des exemples comme ça, mais c'est désagréable aussi.

M. PATRICK BUI :

1110 Oui. Je pense qu'on ne veut pas se prononcer sur, bon: *Un Jean Coutu, par exemple, est-ce que c'est bien ou pas?+ Nous, notre point, c'est, encore une fois, un Jean Coutu, Loblaws, excusez-moi madame Casciaro... quoiqu'il en soit, encore une fois ce qu'on déplore, c'est la densité commerciale de 267 000 pieds carrés sur ce territoire-là. À
1115 savoir c'est quelle sorte de commerces, il y en a qui se prononcent là-dessus, moi je ne me prononce pas encore.

1120 C'est la circulation qu'on va attirer dans le quartier, on va déstabiliser la dynamique résidentielle. On n'est pas dans un centre commercial, un complexe commercial. On a décidé d'habiter là parce que ce sont des résidences.

Mme VANESSA LAROCQUE :

1125 Et c'est sûr que c'est difficile d'être pire que ce qu'il y a en ce moment, dans le sens qu'il n'y a rien en face de chez nous, à part une petite garderie. C'est tout désaffecté. Donc, c'est comme difficile de comparer, c'est pour ça qu'on ose croire que ça va être mieux.

1130 S'il y avait déjà des résidences, nécessairement on s'objecterait complètement au projet. Parce que les résidences, c'est intéressant. Là, c'est vraiment parce qu'il n'y a rien d'autre. On espère que ça va revivifier la section qui est un peu laissée pour contre et qui attire une drôle de clientèle aussi dans cette région-là.

LE PRÉSIDENT :

1135 Madame Valois?

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

1140 C'est clair.

LE PRÉSIDENT :

Ça va? Oui. Merci beaucoup de votre présentation.

1145 **Mme VANESSA LAROCQUE :**

Merci.

LE PRÉSIDENT :

1150 Alors, nous sommes rendus à l'intervention de Héritage Montréal, Monsieur Bumbaru. Bonsoir, bienvenue.

M. DINU BUMBARU :

1155 Oui, merci. Bonsoir, Monsieur le Président, Commissaires.

1160 Je pense qu'on vous a transmis peut-être tardivement, on s'en excuse, un texte qui sert de canevas pour l'intervention de ce soir. Je passerais à travers et apporterais certains accents, le texte étant peut-être plus complet que l'intervention orale sur certains aspects.

1165 Tout d'abord, on remercie l'Office, mais également la Ville de Montréal, et n'oublions pas le promoteur pour avoir permis cet échange selon les règles de l'art définies dans le milieu de l'aménagement. En termes de consultation publique, on sait qu'il y a beaucoup de formules. C'est comme dans les avions, on sait que le marché est ouvert et que des choix différents auraient pu être faits. Alors, on apprécie qu'il y ait eu des vraies consultations publiques pour un projet aussi important.

1170 Héritage Montréal, en fait, peut-être le mentionner, on a évidemment un intérêt particulier pour le patrimoine qu'on identifie dans différentes dimensions : le bâti, le paysager, l'archéologique, le mémoriel et le naturel. Et ce projet touche au moins quatre de ces aspects.

1175 Donc, c'est un projet qui a plusieurs dimensions patrimoniales, mais il s'inscrit dans une seconde préoccupation de l'organisme qui est l'aménagement et le développement urbain, ce qui comprend l'architecture et sa nouvelle production. Et évidemment, il touche la question de la consultation publique et la fiabilité du processus qu'elle a.

1180 Nous avons fondé notre intervention et notre réflexion, sur ce projet comme sur d'autres, sur un certain nombre de principes que notre assemblée générale a endossés l'an dernier. Donc, c'est un exercice pour équiper Héritage Montréal d'outils qui lui permettent de mieux participer à des démarches semblables et à d'autres qui se présenteront à l'avenir.

1185 On a également, peut-être ça vaut la peine de le mentionner qu'on a regardé, en préparant un point de vue sur le projet de la gare-hôtel Viger, on a regardé nos positions précédentes, par exemple, sur le chapitre d'arrondissement Ville-Marie pour le Plan d'urbanisme, notre mémoire sur le Plan de transport, qui est en train d'être discuté ces jours-ci, ces minutes-ci, à l'Hôtel de ville, et un certain nombre de projets semblables dans le secteur.

1190 Une chose que nous produisons depuis quelque temps sont des principes directeurs à l'intention de promoteurs de projets importants. Ce sont des principes qu'on a articulés, par exemple, dans le cas du CUSM, Centre universitaire de santé McGill, le campus Montagne, et plus récemment, très récemment, peut-être même trop récemment, dans le cas du projet Griffintown dont on entend beaucoup parler ces jours-ci. Alors, ce sont des principes sur lesquels Héritage Montréal compte pour communiquer idéalement le plus tôt possible dans l'élaboration d'un projet une expression opérationnelle de sa pensée sur l'aménagement, sur le patrimoine.

1200 Maintenant, ce dossier particulier nous préoccupe à plusieurs égards, enfin nous
intéresse, le mot *préoccupation+ étant chargé d'un sens peut-être négatif que nous ne
retrouvons pas entièrement dans ce dossier. Pour nous, c'est un dossier qui est un dossier
positif en partant, mais sur lequel on a des interrogations et sur lequel il y a un travail qui doit
se poursuivre. Mais en tous les cas, notre intérêt repose d'abord sur les multiples dimensions
1205 et enjeux patrimoniaux qui se trouvent là. On en a identifié six. Je les rappelle rapidement.

 Tout d'abord, le site est un site qui est porteur de statut du Conseil des ministres du
Québec depuis plusieurs années déjà. C'est l'arrondissement historique du Vieux-Montréal.
La gare-hôtel Viger est un édifice emblématique notamment par sa silhouette. Et pour nous,
1210 dans tout ce dossier, il y a une troisième dimension qui est essentielle et qui relie intimement
à la topographie, à l'histoire de la topographie de ce secteur. Donc, la gare-hôtel Viger est
un édifice emblématique.

 Et hier, David Hanna, qui a fait une présentation à la commission, me disait en
1215 aparté qu'il s'agissait là, selon ses recherches, de la dernière gare-hôtel en Amérique du
Nord. Évidemment, il faut sans doute exclure de cette catégorie les cabanes avec une
couchette par-dessus, parce qu'il y a toutes sortes d'échelles de gare. Mais ici, celle-ci
s'inscrit dans une tradition du XIXe siècle des gares-hôtels qui auraient fleuri en Europe, en
Asie et en Amérique également.

 Pour nous, un autre élément qui est important dans le dossier, c'est la rue Notre-
1220 Dame, qui est un tracé fondateur de Montréal avec son arche qui est un élément signal, une
porte du Vieux-Montréal. Et cette rue est également le témoin de l'ancienne topographie du
coteau Saint-Louis dont la crête avec le Chemin du Roy passait par là.

 Malheureusement, le viaduc qu'on retrouve actuellement est un viaduc entièrement
1225 reconstruit dans les années 90. Et élément malheureux, c'est qu'on a éliminé toutes les
traces qu'il avait été convenu de conserver dans le projet Faubourg Québec, c'est-à-dire le
mur oblique cyclopéen, qui était un des premiers murs de soutènement diagonaux lors de la
1230 première excavation de la colline et des anciennes structures.

 Autre élément patrimonial important, le carré Viger, square Viger. Et pour nous, ce
n'est pas juste le square immédiat, mais c'est toute cette concentration d'institutions
1235 associées jadis au Quartier latin et à l'extension du Vieux-Montréal vers le nord, vers le
secteur de l'archevêché, des bâtiments remarquables : les anciennes HEC, aujourd'hui les
bibliothèques et archives nationales du Canada, le siège de Montréal, qui est un prix orange
d'architecture et un lieu extraordinaire; l'ancienne église Holy Trinity/Saint-Sauveur, qui est
intégrée au projet du CHUM, *intégrée+ étant encore à voir de quelle façon; et

1240 l'ancien hôpital de la Miséricorde qui est peut-être le dernier témoin des grandes oeuvres sociales que les communautés religieuses catholiques avaient réalisées dans le secteur.

Et malheureusement, on entend que des ingénieurs sont passés par là, ils sont en train de condamner ce patrimoine à être démoli. Alors, considérant le record contemporain du génie civil, je pense qu'on a intérêt à avoir un examen indépendant.

1245 Également, le carré Viger est pour nous un élément de patrimoine artistique moderne, quoiqu'à l'école d'architecture, quand j'y étais, on nous enseignait que c'était un des pires démons à être tombés sur Montréal. Mais avec le temps, on se rend compte qu'à tout le moins le projet de Daudelin – hier, Philippe Côté l'a mentionné – mérite qu'on essaie d'avoir
1250 une réflexion un petit peu plus ouverte sur le réaménagement de ce secteur. Nous avons d'ailleurs demandé au Conseil du patrimoine un avis sur la question du carré Viger, de son patrimoine plus récent.

1255 La gare Dalhousie, lieu historique national, on tient à rappeler que le cas de la gare Dalhousie dans sa restauration est aussi un indice de l'effet de ce fascadisme qui malheureusement touche beaucoup notre patrimoine architectural.

1260 La gare Dalhousie, lorsqu'elle a été restaurée, a été viscérée, et les magnifiques charpentes en bois massif qui avaient été l'oeuvre des bâtisseurs de ce lieu historique ont disparu, il n'en reste plus rien. Et c'est un peu malheureux parce que c'était des chefs d'oeuvre du travail des artisans.

1265 Le square Dalhousie, d'aménagement récent et à un niveau complètement différent du niveau du square d'origine, Héritage Montréal a produit avec la Ville de Montréal une série de panneaux d'interprétation qui attendent encore d'être installés.

1270 D'autres éléments qui nous préoccupent sont plus d'ordre aménagement. Les abords est du Vieux-Montréal ont connu beaucoup de réflexion. On est encore comme organisme un peu déçu, enfin inquiet de voir derrière, à l'est de la rue Saint-Hubert, des projets de tours d'habitation qui n'ont vraiment pas leur place là, et on s'étonne que ces tours soient là de plein droit et maintenant bénéficient... enfin, il y a juste une question de négociation sur les corniches ou la forme des balcons qui peut se faire, alors que la pertinence même de ces projets est vraiment mise en question, et on trouve un peu regrettable que ce soit pris comme acquis.

1275 Les autres projets qui nous préoccupent dans le secteur... et nous, ça nous amène à voir le site, et on comprend que ce n'est pas la responsabilité d'un promoteur privé d'assumer la planification d'une partie entière du centre-ville, mais on ne peut pas, comme organisme que nous sommes, nous priver de ce regard de référence qui s'appelle l'est du

1280 centre-ville, et observer que l'arrondissement Ville-Marie n'a toujours pas produit son chapitre au Plan d'urbanisme.

Ça a été mentionné par plusieurs interventions. Et ce n'est pas qu'ici que nous le retrouvons, c'est dans plusieurs autres dossiers. Et c'est un phénomène qu'on observe, 1285 alors qu'on voit autour du Vieux-Montréal des projets majeurs. Le plus récent vient d'être annoncé aujourd'hui à Griffintown. Et c'est un encerclement qui est d'une qualité très, très variable parce qu'on a, d'une part, le projet Viger qui fait des efforts considérables et qui est dans un cadre d'exigence en termes de consultation et de révision qui est particulier, alors qu'ailleurs c'est un petit peu un laisser-aller très inquiétant.

1290 Sur l'objet de la consultation publique, notre organisme a plutôt considéré que le projet architectural qui est proposé est un peu une illustration, une incarnation, mais que l'objet principal – et on a vérifié une couple de fois sur votre site Web, et ça nous a confirmé cette perception – ce sont vraiment deux projets de règlement, donc des textes, passez-moi 1295 l'expression, assez secs dans leur prose, mais sur lesquels on a tenu à faire des commentaires plutôt que sur une formule architecturale dont on sait qu'elle sera appelée à évoluer, et qu'elle a fait déjà l'objet de beaucoup de réflexion.

Et d'ailleurs, les dates de plusieurs des avis qui sont publiés sur le site de l'Office de 1300 consultation nous portent à croire qu'il y a encore un processus actuellement de révision et de réflexion sur les solutions architecturales. Mais les projets de règlement nous apparaissent plus fondamentaux et c'est là-dessus qu'on a apporté nos commentaires.

Tout d'abord, Héritage Montréal considère que le principe d'un réaménagement du 1305 site de l'ancienne gare-hôtel Viger dans le cadre d'un projet privé mixte est recevable, sous réserve de son expression architecturale. Nous apprécions aussi l'ouverture des promoteurs qui se sont manifestés devant les médias et qui ont pris des engagements publics à tenir compte des opinions. Donc, c'est un projet que nous tenons à lire dans cette perspective.

1310 L'autre chose que nous soulignons dans ce dossier-là, c'est que la protection, la conservation et la mise en valeur de la gare-hôtel Viger, un bâtiment patrimonial qui est maintenant exclu du domaine public par décision de la Ville de Montréal, doit maintenant reposer sur un projet privé viable. Donc, c'est une dimension pour nous qu'on associe au mot *conservation+ du patrimoine. La viabilité du projet, d'une certaine façon, apporte la 1315 viabilité du patrimoine.

Et comme organisme en patrimoine, on est quand même intéressés à ce premier 1320 objectif, qui est souvent négligé dans beaucoup de débats qui touchent au patrimoine directement, mais dont le débat est incident sur des facteurs de type plus urbanistiques ou généraux. Et nous, au moins, on tient à souligner ce point-là.

1325 L'autre aspect qui nous semble très particulier à ce dossier, mais qui n'est pas unique à ce dossier, c'est la question du paysage urbain, qui est complexe, qui est riche, qui est intéressant, mais qui en même temps pose des défis à cause de la topographie qui n'est pas uniquement limitée au site entre la rue Notre-Dame et la rue Viger.

1330 Pour nous, le site et son encadrement commence d'abord à la rue de la Gauchetière, compte tenu des talus, des pentes qu'on retrouve sur Saint-Hubert, sur Labelle et sur Berri, sans compter les perspectives remarquables sur la Molson, sur le pont Jacques-Cartier qu'on a le long de l'axe Saint-Antoine et depuis même la rue Saint-Denis. Alors, c'est un système complexe à l'intérieur duquel le projet doit se développer.

1335 On a apporté quelques commentaires sur des éléments des projets de règlement. Je ne vais pas vous les lire en détail mais peut-être simplement les survoler.

1340 Tout d'abord, comme on l'a mentionné à la consultation sur le projet d'agrandissement du Musée des beaux-arts et du Pavillon d'art canadien, on trouverait important que les textes des règlements qui proposent les modifications au Plan d'urbanisme réitérent les objectifs qui, eux-mêmes, doivent demeurer.

1345 Ce que ces règlements font, ils n'altèrent que certains des paramètres du plan. Pour changer les objectifs du Plan d'urbanisme, il faut refaire une consultation qui dépasse largement la nature de l'exercice auquel nous participons. Si ces objectifs demeurent, ils doivent être rappelés pour qu'on puisse toujours mesurer les paramètres nouveaux qui sont proposés à la lumière de ces objectifs premiers. C'est une question de rédaction de texte, mais c'est aussi d'instaurer une logique et une cohérence, dont on sait depuis le colloque de l'Office de consultation publique il y a quelques jours, quelle est un des plus grands défis à Montréal, la cohérence.

1350 Parmi les facteurs que nous voyons, la proposition de modifier le plan de secteur résidentiel à secteur mixte pour nous est acceptable, selon nos considérations. Elles ne sont pas exclusives, mais ce sont les nôtres.

1355 Les propositions de modifier les hauteurs, par contre, la façon dont c'est exprimé, on pourrait dire c'est acceptable, on pourrait dire c'est inacceptable. Et d'une certaine façon, les éclairages qui ont été apportés lors de la séance de questions ne nous ont pas nécessairement rassurés, parce qu'on voit des règlements qui modifient substantiellement les choses et sur une base... les critères qui sont supposés aider à qualifier ces changements de hauteur ne sont pas boulonnés dans les articles qui ouvrent les hauteurs sur de nouveaux horizons.

1360 Alors, pour nous, la question d'impact visuel, la question d'insertion, d'inscription dans le paysage urbain devrait être déjà l'objet d'une référence lorsqu'on autorise les

1365 hauteurs. On n'a pas d'objection fondamentale à un 60 mètres, par exemple, quoiqu'on est préoccupés de ça, parce que même si c'est 8 %, selon un autre texte dans un autre règlement, la façon dont c'est écrit là, c'est que 60 mètres devient un droit acquis automatiquement. Puis après ça, on pourra négocier sur les paramètres d'application.

1370 Alors, il me semble que déjà dans les discussions qu'on a eues, c'est qu'on devrait être plus stricts sur la façon de qualifier des nouvelles hauteurs plutôt que les autoriser *up-front+, passez-moi l'expression, puis après ça on ira en révision architecturale pour voir comment est-ce qu'on va sculpter le glaçon. Et ça, c'est un peu un point qu'on retrouve dans les deux propositions d'amendement ou le changement des paramètres de hauteur.

1375 Après ça, les autres aspects qu'on souligne, bon, la question des stationnements. Comme plusieurs autres, on observe que ce n'est pas tout à fait cohérent avec les politiques de la Ville, mais les remarques qui ont été faites hier par Philippe Côté nous apparaissent intéressantes.

1380 Ça va dans le sens du commentaire qu'on fait, que l'offre et la demande de stationnement dans un secteur élargi devrait faire l'objet d'un examen qui permettrait de comprendre un peu mieux quelle serait la contribution la plus value réelle du parc de stationnement Viger par rapport, par exemple, au CHUM, ou en tenant compte de Chaussegros-de-Léry qui est également un parc de stationnement important, qui a été réalisé
1385 au sacrifice des fortifications de Montréal dont les vestiges ont été savamment éliminés pour faire place à du char. Et les fortifications de Montréal, pour passer l'expression, on n'en avait pas treize à la douzaine, on avait que celles-là.

1390 Autre façon d'écrire les choses, on est toujours inquiets, Monsieur le Président, quand on voit les aspects patrimoniaux traités dans un règlement dont la section commence par le mot *démolition+. Alors, peut-être que le mot *conservation+, en 2007, serait plus à l'honneur que *démolition+, qui était le mot favori de nos prédécesseurs des années 60 et 70. C'est une façon d'écrire les choses mais, à notre avis, des consultations comme celles-ci n'ont pas comme seul effet ou objet de traiter du projet lui-même, mais souvent ça permet
1395 une amélioration des pratiques. Et ça, c'en est une illustration.

1400 La conservation partielle de l'ancienne gare Berri nous apparaît insuffisante. On ne voit pas pourquoi est-ce qu'on ferait une ségrégation entre une architecture de base et une architecture d'accompagnant qui a été faite avec talent, et peut-être une intégration plus complète de cette aile serait bien réussie.

Les huit critères qu'avance le projet de règlement, bien, nous semblent à bien des égards intéressants, sauf que leur langage est parfois tellement vague et, je dirais,

1405 presque poétique qu'on se demande comment est-ce qu'on va pouvoir avoir des résultats solides à partir de ça.

1410 L'idée, par exemple, *d'inscrire harmonieusement dans la composition du paysage urbain environnant+, c'est une phrase intéressante, mais ça nous inquiète d'autant plus qu'on a l'expérience des procédures de révision architecturale postconsultation publique, où finalement la population n'a qu'à se tenir prête à recevoir le cadeau des négociations à venir sans avoir le droit de voir l'évolution du projet. C'est une évolution qui est en soi intéressante.

1415 On souhaite aussi que les différents critères fassent référence plus systématiquement au point de vue depuis la rue de la Gauchetière.

Je vois d'autres choses, dont des fautes d'orthographe, vous me permettez de vous envoyer une copie châtiée de ce genre d'insultes à la langue française et pour inscription dans les archives de l'Office.

1420 Par exemple, une autre de ces références intéressantes qui nous a surpris par son langage, c'est la distinction entre le cadre bâti ancien du site et du Vieux-Montréal et le cadre bâti contemporain environnant. C'est comme s'il y avait une opposition, alors que le Vieux-Montréal n'existe pas que dans le passé, il existe aussi bien en 2007 que dans certains cas en 1907. Et l'idée de contemporain de faire peut-être des règlements qui semblent véhiculer des tensions entre ces notions dialectiques de patrimoine, ça nous semble un petit peu regrettable.

1430 Mais l'idée d'une harmonisation, enfin, tout ça semble important et on penserait que ce serait préférable de doter les projets de règlements ou les textes des règlements de mécaniques ou d'objectifs plus clairs en termes d'impact visuel et de points de vue de référence.

1435 Autre commentaire, la question des accès véhiculaires. Quant à nous, quand on voit dans un texte qu'on veut favoriser la sécurité des cyclistes avant celle des piétons, on s'inquiète. Le magazine Vélo Mag titrait récemment en première page: *J'irais rouler sur vos tombes+. C'est peut-être le signe, qu'un magazine aussi censé et sensible titre d'une façon aussi insolente envers le patrimoine funéraire des familles montréalaises, que la guerre est ouverte et la victime de la guerre entre les vélos et les autos, ce sont les piétons. Et malheureusement, ils sont trop souvent laissés pour contre.

1440 Quant à nous, le projet de règlement devrait d'abord prioriser la sécurité des piétons. Les véhicules, qu'ils soient motorisés ou à pédales, bien, eux doivent passer en deuxième temps. Ce sont souvent ceux qui écrasent les orteils de nos valeureux citoyens.

1445 L'intégration en termes d'aménagement paysager, ce serait vraiment intéressant qu'on parle du Plan lumière et qu'on parle du caractère permanent des aménagements des espaces publics. On sait que le Vieux-Montréal souffre d'une grande saisonnalité et il ne faudrait pas que le projet Viger renforce cet élément un peu regrettable de l'arrondissement historique où les choses se passent en été et, en hiver, c'est désolé.

1450 Alors, il faut vraiment imaginer, en termes d'architecture comme de gestion, que ces espaces participent à l'année longue à la qualité urbaine. Et aussi, quand on parle d'intégrer ou de poursuivre la trame urbaine, bien, encore là de ne pas l=avoir qu'en plan, mais en trois dimensions au moins, donc les trois dimensions de l'espace et les quatre dimensions des saisons.

1455 Quelques recommandations supplémentaires. Ce travail sur les évaluations d'impact visuel, on tient à insister là-dessus. C'est ce qui permettra peut-être même au promoteur de voir ou d'appuyer des propositions de hauteurs qui ne posent pas de problème parce qu'elles s'inscrivent dans les axes de la gare Viger, qu'elles s'inscrivent dans une série de cônes visuels, qui font que le domaine public sera peut-être même renforcé par des repères plus importants.

1460 Quelques recommandations supplémentaires. Ce travail sur les évaluations d'impact visuel, on tient à insister là-dessus. C'est ce qui permettra peut-être même au promoteur de voir ou d'appuyer des propositions de hauteurs qui ne posent pas de problème parce qu'elles s'inscrivent dans les axes de la gare Viger, qu'elles s'inscrivent dans une série de cônes visuels, qui font que le domaine public sera peut-être même renforcé par des repères plus importants.

1465 On sait à quel point les clochers de Notre-Dame ou l'édifice Duluth, l'édifice Sauvegarde sur la rue Notre-Dame participent à une série de points de repère qui sont intéressants. Peut-être que vers l'est, il y a moyen d'imaginer des choses également, mais ça demande une évaluation d'impact visuel, dont on sait que les promoteurs ont fait des efforts supérieurs à la demande minimale faite par la Ville de Montréal, qui est un point de vue depuis le chalet du mont Royal et un autre depuis l'île Sainte-Hélène, pourquoi pas depuis la Montérégie et puis les Laurentides tant qu'à y être? Enfin!

1470 Nous, on s'intéresse, comme vous voyez, à l'échelle de l'être humain et des grandes vues comme ça sont intéressantes. C'est un minimum, mais c'est vraiment un minimum qui est au rez-de-chaussée, alors qu'on veut quelque chose de plus élevé, plus intéressant.

1475 L'idée d'un mécanisme de suivi concerté pour nous permettre à nous, mais également aux citoyens, de participer à l'élaboration détaillée du projet et surtout au processus de révision architecturale qui va donner des réponses à bien des questions qui sont soulevées ici aujourd'hui et hier soir.

1480 Un autre mécanisme, il y a un cadre de référence encore là concerté pour tout le secteur entre, mettons, le Quartier international et le Pied du Courant, dont on sait qu'il fera l'objet d'un grand effort de réaménagement, il y a des grands projets qui s'en viennent, plusieurs sont annoncés et il faudrait vraiment... et cette recommandation, évidemment

1485 elle s'adresse à la Ville de Montréal, à l'arrondissement, enfin aux autorités compétentes, et
on souhaiterait également que soit intégrée dans les observations de la commission une
référence spécifique à l'ancien hôpital de la Miséricorde, qui est un ensemble patrimonial
particulièrement important.

1490 Et en dernier lieu, on vous prie de noter notre insistance sur le besoin d'accélérer la
préparation, y compris par les consultations nécessaires, du chapitre d'arrondissement du
Plan d'urbanisme de Ville-Marie, qui traîne encore on ne sait pas trop où et, compte tenu de
la forte présence de patrimoine dans ce secteur, mais en général dans Ville-Marie qui est
quand même l'arrondissement fondateur de la métropole, un chapitre spécial de la Politique
1495 du patrimoine.

Monsieur le Président, c'était rapidement quelques contributions.

LE PRÉSIDENT :

1500 Oui et je vous a laissé une plage de temps élargie parce que j'estime que votre
mémoire est une contribution originale et précieuse à nos auditions, parce que vous vous
êtes donné la peine d'étudier un aspect qui n'avait pas été commenté de façon aussi élaborée
jusqu'à maintenant. Alors, je vous en remercie, et ça me semblait tout à fait bienvenu de
1505 vous laisser le temps qu'il fallait pour bien exposer ces points de vue fort intéressants.

On va passer aux questions. Je pense que mon collègue Boisvert en avait un certain
nombre.

1510 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Vous avez parlé des hauteurs, en fait, et du souhait de préciser davantage les
critères qui permettraient de définir ces hauteurs, et vous suggérez plusieurs pistes. Et c'est
dit aussi en fonction notamment de préserver la prédominance de la silhouette emblématique
1515 de la gare-hôtel.

M. DINU BUMBARU :

Oui.

1520 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Est-ce que vous pourriez élaborer là-dessus et d'autres préoccupations qui pourraient
s'insérer aussi dans...

1525

M. DINU BUMBARU :

1530 Bien, écoutez, on tire des leçons, par exemple, d'une réalisation qui s'appelle justement Chaussegros-de-Léry, qui est une pièce importante de l'architecture dans le Vieux-Montréal, dans l'arrondissement historique. À l'époque, elle n'en faisait pas partie. C'était de l'autre bord de la rue, évidemment, parce qu'on a pris une référence comme ça. Mais Chaussegros-de-Léry, qui a beaucoup de valeur en soi, a perturbé de façon importante la prédominance et la présence du Marché Bonsecours dans la silhouette de Montréal.

1535 Depuis Pointe-à-Callière, autre élément marquant, on a une très belle vue le long de l'axe de la rue de la Commune. Par contre, quand on est dans le Vieux-Port maintenant, ce qui était auparavant un élément marquant en dialogue avec l'Hôtel de ville et son clocheton, la coupole du Marché Bonsecours, aujourd'hui, bien, mettons il y a un intermédiaire qui s'appelle Chaussegros-de-Léry.

1540 Alors je dis, ces choses-là sont importantes et elles ont été souvent négligées dans la composition de projets. Et, par exemple dans le cadre de la gare Viger, on sait qu'il y a un effort d'académistes, certains diront, mais il y a une symétrie très forte dans le bâtiment. Alors, comment est-ce que, depuis le carré Viger ou le square Viger, est-ce qu'on va voir l'ajout en arrière? Peut-être qu'il peut dépasser. Il y a des façons de le faire dépasser qui seraient acceptables.

1550 Le Château Frontenac a connu un agrandissement, pas au XIXe siècle mais il y a quelques années à peine, qui est important mais qui s'inscrit dans la logique de ce bâtiment, ce qui fait que cet agrandissement dans un lieu hautement significatif et symbolique n'est pas préoccupant.

1555 Et ce n'est pas parce que... il ne s'agit pas de faire de la pâtisserie pour frustrer certains designers là, mais il y a moyen de faire quelque chose qui au moins comprend les lignes de force d'un bâtiment de référence, qui doit être le bâtiment de référence de ce projet-là. Donc, les axes notamment. Ça, c'est un premier élément.

1560 L'autre élément, et je le mentionnais à travers la référence à la rue Notre-Dame comme une séquence, comment est-ce qu'on installe une construction importante le long de la rue Notre-Dame au-delà des limites du Vieux-Montréal qui était les portes de la ville. Au-delà des portes, c'était des faubourgs. Donc, c'était des constructions d'une qualité, d'une forme, d'une échelle différentes. Vous allez sur la rue Saint-Louis, la rue Champs-de-mars, en contrebas vous avez des vestiges de cet...

1565 Alors, est-ce que cette perspective peut être étudiée davantage et permettre de

guider la conception des volumes. Donc, un axe est-ouest, des points de vue depuis le nord, depuis le square, mais également la rue de la Gauchetière nous apparaît une référence très importante. La rue de la Gauchetière, c'est la rue, c'est le sentier urbain qui suit et qui observe le Vieux-Montréal avec le plus d'intéressantes perspectives.

1570

Alors, ça, ça nous apparaît comme des règles. Et c'est pour ça qu'on a plutôt préféré que de dire: *Ah! nous, on est complètement allergiques à un chiffre X en mètres, ça doit être 59.32 centimètres de hauteur plutôt que 60+, on a dit: *Travaillons sur les performances et les objectifs.+ Il y a moyen de faire des éléments qui sont des éléments marquants de ce projet, qui sont peut-être plus élevés, peut-être moins élevés, mais tout ça sera déterminé par le génie de l'environnement...

1575

Et l'autre chose qui nous intéresse beaucoup, c'est qu'on arrive à travers le projet Viger à créer une transition entre ces tours qui s'en viennent à l'est, ces espèces de géants fantômes que personne ne réalise parce quelles sont là en droit mais pas encore en réalité, eh bien, il faut absolument créer une échelle de transition vers l'arrondissement historique pour qu'on n'écrase pas le Vieux-Montréal avec ces quatre, cinq tours. Je ne sais pas combien il y en a, mais c'est des 20, 25 étages là.

1580

Alors, ça, ça nous préoccupe beaucoup et ça doit être des facteurs qui doivent faire l'objet d'une réflexion. On est prêt comme organisme à participer à des ateliers, à des discussions, mais on aimerait ça que les règlements orientent le travail.

1585

LE PRÉSIDENT :

1590

Autres questions?

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

1595

Je vais peut-être continuer sur cette question-là du paysage urbain et puis la proposition que vous faites d'évaluer l'impact visuel du projet en vue de préserver la silhouette de la gare-hôtel Viger.

1600

Vous proposez notamment de faire l'évaluation de cet impact à partir de lieux précis, à partir du Vieux-Montréal, du Vieux-Port, les rues Saint-Denis, Saint-Hubert, de la Gauchetière, Saint-Antoine, Notre-Dame, square Viger.

1605

Est-ce qu'il faut comprendre de ça qu'à partir de ces rues-là, il y a déjà le long de ces parcours-là – vous ne définissez pas le parcours, le début et la fin, mais le long de ces parcours-là – il y a déjà une qualité...

M. DINU BUMBARU :

Oui.

1610

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

... une qualité visuelle qui intègre la vue sur ces éléments-là, c'est-à-dire la gare Viger, la gare Berri ou la gare Dalhousie?

1615

M. DINU BUMBARU :

Oui. Évidemment, ce ne sont pas des secteurs qui ont été planifiés. On ne se situe pas sur les Champs-Élysées ou les grandes perspectives de Rome où vous avez des axes qui ont été créés, des vistas qui ont été construites. C'est un phénomène de tissage, comme vous avez des vues fortuites et fantastiques qui se développent dans un tissu comme New York, par exemple, ou même dans beaucoup de quartiers de Montréal où soudainement surgit au bout d'une ruelle...

1620

Par exemple, vous avez l'église Sainte-Cécile qui surgit comme ça au bout d'une ruelle. Aujourd'hui, c'est la Sainte-Cécile, ça me fait penser à ça. Et vous avez l'église Saint-Jean-Baptiste dans les ruelles. C'est des perspectives qui sont fortuites mais qui donnent beaucoup de caractère à l'endroit.

1625

Et en fait, on peut voir presque dans la recherche architecturale du projet la volonté de créer au coeur de leur îlot un lieu où il y a justement un certain intérêt dans la volumétrie, les perspectives. Alors, on se dit: *Ces points de vue environnants, parce qu'on les a faits à pied, sont importants et mériteraient d'être des sources pour poursuivre la recherche dans le projet.*

1630

1635

L'autre chose, on mentionne dans notre truc la silhouette emblématique de cette gare-hôtel. D'ailleurs, en passant, combien de gens imaginent que c'était une gare en passant à côté? Je pense qu'on se rend compte que c'est un terme qui fait partie du patrimoine mémoriel du lieu, mais qu'il faudra trouver un moyen de révéler davantage, parce que le chemin de fer est bien loin et dans l'espace et dans le temps de cet endroit. Mais la silhouette de la gare-hôtel Viger est, en fait, un des éléments du logo du projet.

1640

Alors, on a trouvé que visiblement il y a une convergence très forte entre les promoteurs et la sensibilité culturelle du lieu, à laquelle nous sommes particulièrement attachés. Mais ils n'ont pas mis la silhouette avec un gros carré en arrière, ils ont mis la silhouette elle-même. Alors, je ne veux pas leur prêter des intentions, mais je pense qu'il y a là une leçon qui nous dit comment est-ce qu'on peut examiner ça.

1645

1650 Et c'est un magnifique défi, vous savez, comment est-ce que Ernest Cormier
prévoyait faire l'agrandissement de l'hôtel Windsor avec une tour au coeur de l'îlot de cet
hôtel, qui est avec une cour intérieure. Mais il a proposé quelque chose d'assez audacieux,
qui aurait pu être intéressant même en relation avec la Sun Life. Bon, autour de la gare
Viger, vous allez me dire qu'il n'y a pas d'édifice de la dimension de la Sun Life, mais il y a
1655 quand même un environnement qui est quand même assez costaud, qui peut prendre
certaines choses.

Pour nous, ce qui est aussi intéressant quand on regarde cette dimension-là, c'est
qu'on est en train d'aborder la question des impacts visuels à Montréal. On l'a beaucoup fait
dans les années 60 pour protéger la vue sur le mont Royal depuis quasiment les frontières
1660 américaines, parce qu'on a permis tellement de constructions collées sur le mont Royal,
qu'on ne le voit plus tellement de bien des endroits.

Mais graduellement, on se rend compte que c'est une dimension qui n'est pas
seulement associée au mont Royal et que la dimension paysagère dans les quartiers est un
1665 élément important de ce je ne sais quoi, qui fait que c'est des lieux qui ne sont pas banals,
qui ont de la personnalité, qui ont de l'échelle et un peu aussi du charme autant pour les
résidents que pour les gens qui y travaillent d'ailleurs. Ce n'est pas juste des quartiers
résidentiels qui ont du charme à Montréal.

1670 **LE PRÉSIDENT :**

Sur la question du stationnement, on a entendu beaucoup de critiques sur le 600
places en trop, ce qui est en excédent du 1 000 places. J'ai l'impression que votre avis est
1675 plus nuancé.

Quand vous dites cette proposition de fermer le 600 places: *Elle ne peut être justifiée
sans une perspective d'ensemble et cumuler des besoins et offres de stationnement dans le
secteur+, on peut inverser cette phrase-là et comprendre qu'elle serait justifiée s'il y a une
1680 perspective d'ensemble et cumulée des besoins et offres de stationnement dans le secteur.

Alors, j'aimerais avoir votre réaction un peu à cette contre-proposition. Est-ce que ce
n'est pas un endroit logique pour établir une réserve de stationnement à la porte est du Vieux-
Montréal, la charnière entre l'autoroute Ville-Marie et puis cette entrée?

1685 Et est-ce que ça ne peut pas contribuer à diminuer la circulation automobile dans le
Vieux-Montréal, inciter les gens, surtout ceux qui viennent de loin ou de l'extérieur ou des
banlieues, à laisser leur voiture en sécurité à un endroit comme celui-là, et puis à se lancer à
pied dans les rues du quartier et puis surtout dans les rues du Vieux-Montréal?

1690 Et est-ce qu'un promoteur, qui est le premier à avoir cette idée-là et puis qui a les moyens et l'espace pour le faire, est-ce qu'il n'y a pas une certaine légitimité à le réaliser?

M. DINU BUMBARU :

1695 Bien, écoutez...

LE PRÉSIDENT :

C'est une hypothèse. C'est juste pour avoir votre...

1700

M. DINU BUMBARU :

Ça vous passe par l'esprit comme ça anodinement. Mais écoutez, ce qu'on dit, c'est que c'est une proposition qui peut être intéressante. On n'a pas dit qu'elle était irrecevable; certains le diraient.

1705

LE PRÉSIDENT :

Beaucoup l'ont dit. Beaucoup l'ont dit.

1710

M. DINU BUMBARU :

Oui, bien sûr, parce que c'est un chiffre énorme.

1715

LE PRÉSIDENT :

C'est pour ça que je veux avoir votre...

M. DINU BUMBARU :

1720

Puis il ne faut pas oublier que 1 600 places de stationnement dans le trou, ça veut dire des portes de garage, puis ce n'est généralement un élément architectural très intéressant là. Si on va se promener le long du Palais des congrès sur Saint-Antoine, on voit comment est-ce qu'on peut tuer une rue facilement. Et je ne peux pas vous dire que c'est limité à la rue Saint-Antoine. C'est un phénomène qui affecte la Côte-Sainte-Catherine dans le chic Outremont, ça affecte plein d'endroits, ces damnations de portes de garage, etc. Et c'est une chose...

1725

C'est pour ça que, enfin, on a le CHUM qui propose des chiffres faramineux de stationnement. On a Chaussegros-de-Léry, qui est un pôle de stationnement à peu près

1730

équivalent à ça. On parle d'un garage, je pense que Chaussegros-de-Léry, c'est 1 200, 1 300 places là-dedans. Il y en a plusieurs qui sont réservés pour les fonctions des services publics aux alentours, mais c'est quand même important. Vous avez le Palais des congrès. Vous avez des pôles de stationnement un peu partout.

1735

Alors, essayons de se donner une réflexion, l'UQAM a essayé de jouer le grand investisseur dans la chose aussi, est-ce qu'on peut avoir une perspective qui nous dit: *Bon, le rôle de ce projet privé sera justement de délester...+

1740

C'est pour ça que la proposition de Philippe Côté semblait intéressante, c'est qu'elle donnait une perspective à cet équipement-là en disant, au moins, ça soulagera le CHUM d'avoir à construire des stationnements avec l'argent public et donc, peut-être ça permettrait d'aménager des espaces dans des lieux souterrains, ça permettrait peut-être d'éviter d'avoir à tout dévaster la rue Saint-Denis avec des propositions de bretelles d'accès qui ne font que répéter la pénible bretelle de sortie de l'autoroute Ville-Marie pour la rue Sanguinet et justement pour ce site-là.

1745

Donc, est-ce que ça ne va pas avoir un bénéfice, si on prend le territoire d'application des coûts et bénéfices élargis du simple site. Ça, c'est très intéressant.

1750

Nous, on est très préoccupés, par exemple, par le fait que le CHUM se dote de masse de stationnement avec une approche de voirie publique, c'est-à-dire on met des rampes dans le milieu de la rue Saint-Denis parce que c'est là que c'est plus simple de les mettre. Je veux dire, c'est invraisemblable, la rue Saint-Denis, c'est un axe sacré à Montréal. Ça doit être accessible à tous les piétons, toutes les personnes humaines à pied ou en chaise roulante, mais pas en bretelle d'accès souterrain. Comme ça, c'est invraisemblable. Peut-être que ce projet-là peut aider à résoudre ce problème-là.

1755

Mais qu'est-ce qui va se passer avec Radio-Canada un petit peu plus loin? Enfin, il faudrait avoir un... il faut quand même que les services municipaux se concentrent sur leur mission aussi et ils nous équiperont de cette perspective-là.

1760

Les promoteurs deviennent... on en vient presque à comprendre les promoteurs comme des gens qui sont courageux de vouloir poser des gestes sans trop savoir si ça va leur coûter plus d'argent, en fin de compte. Enfin, on comprend qu'ils ont un intérêt et qu'ils font leurs calculs, mais ça demande de la perspective d'ensemble. Le cas du CHUM, c'est une très belle illustration.

1765

Et est-ce que les portes, ça ne fait pas que... vous savez, est-ce qu'en mettant des pôles de stationnement, on ne va pas plutôt aussi augmenter la pression d'automobile sur un secteur qui est déjà assez congestionné?

1770

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

1775 Dans votre mémoire, vous proposez que, en fait une relecture du critère 4 du projet de règlement, que l'ancienne entrée de la gare Berri devrait être mise en valeur. Vous parlez de l'entrée qu'il y avait avant? De quelle entrée vous parlez quand vous parlez de l'ancienne entrée de la gare Berri?

1780 **M. DINU BUMBARU :**

1785 Donc, la gare Berri, c'est cette partie plus modeste sur la rue Berri, donc un étage en pierre à arc surbaissé avec un rehaussement dans les années 60. Eh bien, dans le milieu, il y a une entrée avec un fronton en pierre, on l'observe, c'est modeste, mais c'est une ancienne entrée, c'est comme il y en a sur la gare Windsor. Vous avez des anciennes entrées qu'on décèle quand on observe la maçonnerie avec un peu d'attention. On les voit. On s'est dit: *Bien, voilà, ça aussi, ce serait peut-être intéressant d'avoir des points d'accès au milieu.

1790 Et l'autre chose, c'est qu'on mentionne que la jonction entre cette aile des années 10, je crois, et la gare elle-même qui date de 1896, 93, je ne sais pas quoi, eh bien, là, voilà l'occasion de poser un geste, un petit joyau d'architecture contemporaine qui pourrait peut-être aider à diversifier tout ça et articuler ça un petit peu mieux. Enfin, on n'insistait pas sur ça, mais c'est un élément. Tant qu'à avoir un critère qui porte sur la réhabilitation des entrées, bien, on s'est dit : bien, nous, on fait le tour du bâtiment, on ne fait pas juste l'entrée sur Saint-Antoine.

1795 **LE PRÉSIDENT :**

1800 D'autres questions?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

1805 Peut-être une question de détail associée à une question précédente. Je pense qu'à l'origine, il y avait une marquise qui longeait la gare Berri?

M. DINU BUMBARU :

1810 Sur Berri, oui, il y avait une marquise, oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Qu'est-ce que vous souhaiteriez à ce sujet-là? Est-ce qu'il y a...

1815 **M. DINU BUMBARU :**

Bien, vous savez, c'est un site un peu complexe, parce qu'il y a la rue Berri qui monte, il y a une espèce de zone surbaissée. Je vous avoue qu'on n'a pas eu une réflexion très poussée sur l'opportunité d'une marquise ou quoi, mais sans doute ça dépend des activités qu'on a. Ce serait peut-être plus intéressant d'avoir ça que de mettre sous verre une partie de la façade, par exemple, ce qui semble être indiqué sur certains des dessins.

1820
1825 Mais tout ça nous apparaît, vous savez, cette question du suivi, parce que nous, on avait... il y avait eu des engagements, je reviens avec les vestiges sous le pont, sous le viaduc, il y avait eu des engagements assez clairs. À l'époque, c'était la Société d'habitation et de développement de Montréal qui faisait le projet, c'était un projet très important, et on a vu ça disparaître à un moment donné. Alors, des fois, c'est mieux d'insister pour en écrire un petit peu plus que moins. Merci.

1830 **LE PRÉSIDENT :**

Très bien. Alors, merci beaucoup à Héritage Montréal et puis à vous, monsieur Bumbaru. Merci.

1835 **M. DINU BUMBARU :**

Bonne soirée.

LE PRÉSIDENT :

1840 Alors, nous faisons une pause de quinze minutes et nous aurons deux intervenants au retour.

SUSPENSION DE LA SÉANCE

1845 **REPRISE DE LA SÉANCE**

LE PRÉSIDENT :

1850 Alors, revenons en séance pour la suite. Une intervention s'est ajoutée, il y en aura trois. La première, Gabriel Clairet. Alors, bienvenue, monsieur Clairet.

M. GABRIEL CLAIRET :

1855 Alors, probablement qu'il va y avoir beaucoup de redites dans ce que je vais vous

dire par rapport à ce que vous avez entendu depuis deux jours.

LE PRÉSIDENT :

1860

Ce n'est pas de votre faute. L'ordre est arbitraire, vous auriez pu passer le premier. Et notre rôle, c'est de vous écouter.

M. GABRIEL CLAIRET :

1865

Et puis bien, c'est un petit peu difficile de passer après monsieur Bumbaru parce que je vais revenir plus terre à terre.

1870

Alors, moi, je suis un résidant du Vieux-Montréal qui a choisi d'y vivre parce que c'est un lieu patrimonial et historique à l'échelle humaine. Les témoignages entendus hier ont tous insisté sur l'existence d'un quartier résidentiel à l'échelle humaine. Et je pense que ça, il faudrait que la commission ancre bien ça dans son rapport parce que c'est très important. Et je compte y rester en autant que la qualité de vie de ses résidants sera préservée et non sacrifiée au profit de la clientèle touristique. D'ailleurs, je suis convaincu, mais alors absolument convaincu, que le Vieux-Montréal perdrait tout son attrait pour les touristes sans une vie de quartier florissante.

1875

1880

Alors, moi, au début, je me suis intéressé au projet, mais un peu par hasard. Puis comme je suis un résidant proche du projet, ma curiosité a été avisée. Alors, bien, j'ai fait mon petit bonhomme de chemin au cours des semaines et de la consultation puisque j'ai participé un peu, suivi les consultations organisées par le promoteur, etc.

1885

Alors le projet de réaménagement de l'ancienne gare-hôtel Viger et des terrains qui l'entourent doit respecter ce lieu historique et patrimonial d'une grande valeur et s'harmoniser avec la trame urbaine du secteur. C'est pourquoi l'intégration du projet aux abords du Vieux-Montréal nous préoccupe à plusieurs titres:

1890

– alors la densité et ses impacts sur les espaces résidentiels adjacents;

– sa fonction commerciale surdimensionnée;

– une circulation accrue, on en a parlé beaucoup, sur la rue Berri et les rues avoisinantes desservant une zone résidentielle;

1895

– une offre de stationnement qui compromet l'atteinte des objectifs du Plan de transport de la Ville de Montréal;

– et puis un gabarit architectural hors de proportion des gares Viger, Berri, Dalhousie ainsi que des bâtiments résidentiels du quartier.

1900

Alors, les modifications, des fois on parle de dérogations dans le jargon technique, à la réglementation d'urbanisme et au Plan d'urbanisme de la Ville autorisées ont pour conséquences:

1905

– d'augmenter la hauteur permise de certains bâtiments. Ça, il faut le rappeler, parce que dans le fond on passe de 44 mètres à 60 mètres sur l'îlot ouest. Pourquoi? Puis celui jouxtant la rue Berri 25 mètres à 44 mètres pour l'îlot est. Le premier, c'était pour la partie de l'îlot ouest;

1910

– de surdimensionner la fonction commerciale par rapport à la capacité du centre-ville et des besoins du quartier;

– de multiplier les usages commerciaux;

1915

– d'augmenter le nombre de stationnements supplémentaires par rapport à réglementation;

– d'apporter des changements aux règles d'alignement.

1920

Alors, ces dérogations vont créer des pertes d'aménités pour les résidents du quartier, diminuer l'ensoleillement, obstruer les vues, augmenter la circulation et créer des espaces commerciaux destinés davantage aux touristes et aux noctambules qu'aux habitants du secteur.

1925

Alors, je vais reprendre ces quatre préoccupations, si vous voulez, puis j'ai d'autres considérations un peu générales avant de faire des suggestions.

1930

Alors, la densité. Les hauteurs permises par les modifications au règlement et au Plan d'urbanisme sont démesurées par rapport aux bâtiments existants au pourtour du projet. Selon la dernière maquette, le promoteur dégage la rue des Glacis, le pont viaduc, et ajoute une tour de 18 étages qui compense évidemment ou qui compensera la baisse des hauteurs ailleurs sur le site. Parce qu'au cours du projet, ça s'est modifié. Également dans l'îlot est, une tour de 40 mètres est prévue à l'intersection du viaduc Notre-Dame et de la rue Saint-Hubert.

1935

Rappelons que les bâtiments du quartier Faubourg Québec, phase II, entre le viaduc Notre-Dame et la rue Saint-Antoine ne dépassent pas 3 et 4 étages. Le bâtiment du Solano en bordure de la rue de la Commune est de 9 étages. Et c'est le plus élevé. Et les immeubles du Faubourg Québec, phase I, situés entre les numéros civiques 699 et 791, de la Commune ont une hauteur maximale de 8 étages avec une diminution progressive vers la gare Dalhousie à 3 étages.

1940

1945

C'est important cette diminution vers la gare Dalhousie. Je veux dire, dans le fond, on pourrait faire aussi un peu ce rapprochement avec la gare Viger. Mais la situation est quand même un peu différente.

1950

Passons à la fonction commerciale. Alors, on en a beaucoup parlé. Moi, j'en ai entendu beaucoup là-dessus, c'est vrai. Bon, bien, je suis répété là-dessus. On parle, le projet, 260 000 pieds carrés. C'est Place Desjardins, c'est Place Ville-Marie, 173 500 pieds carrés Place Ville-Marie? Il est à craindre que pour rentabiliser un pôle commercial de 260 000 pieds carrés, dans un secteur qui se trouve à l'écart du centre-ville, le promoteur doit mettre l'accent sur la vocation touristique du projet. Est-ce là répondre aux besoins de services de proximité des résidents de l'est de l'arrondissement de Ville-Marie?

1955

Par ailleurs, il semble inconcevable qu'un modèle commercial de type centre d'achats puisse s'appliquer à un milieu patrimonial, à moins qu'il ne soit souterrain comme celui de Place Ville-Marie. Enfin, l'étude faite pour le compte du promoteur ne parvient pas à justifier l'ampleur commerciale du projet et sous-estime, nous semble-t-il, la concurrence de plusieurs projets hôteliers développés récemment dans le centre-ville.

1960

Quant aux impacts sur la circulation, alors le volume de circulation suscité par le projet engendrera des nuisances pour l'ensemble du quartier. Les camions, puis ça j'insiste, devront traverser tout le site avec bruit très tôt le matin et tout au long de la journée avant d'atteindre l'entrée du site sur la rue des Glacis. Le promoteur et la Ville devraient envisager de situer les accès pour les camions à partir de la rue Saint-Antoine dans un secteur où le bruit est déjà présent.

1965

1970

Moi, je ne suis pas ennuyé par les portes de garage. Sérieusement, je veux dire, ça ne m'ennuie pas du tout les portes de garage. Quand un accès à un stationnement est bien fait, je veux dire, les portes sont belles aussi. Mais ce n'est pas vraiment esthétique, c'est vrai, mais c'est fonctionnel.

1975

Alors, c'est déjà le cas pour le Palais des congrès, qui dispose en plus d'aires de livraison fermées. En outre, une entrée de camions proche de la gare Dalhousie – puis c'est là-dessus aussi que je voudrais insister – c'est que ça couperait le lien à privilégier entre le square Dalhousie et le projet Viger.

1980

Enfin, soulignons que l'étude de circulation du promoteur n'a pas tenu compte des impacts du futur CHUM sur la circulation dans le secteur. Selon des experts en transport, il faut calculer 3 à 4 déplacements par 1 000 pieds carrés de superficie commerciale, ce qui donnerait pour le projet 750 déplacements par heure aux heures de pointe.

1985 D'ailleurs, j'ai vu que votre Office avait questionné la Ville à ce sujet sur les stationnements. Donc, vous aviez envoyé une lettre le 6 novembre dernier, qui est sur le site. Moi, je vous félicite pour ces questions, parce que ça reste pour moi, quand même, encore une inconnue très importante.

1990 Alors, l'offre de stationnement. Le promoteur invoque une augmentation très importante... en fait, la lettre portait sur le stationnement, elle ne portait pas sur la circulation elle-même. Mais quand même, circulation et stationnement, c'est comme un vase communicant.

1995 Le promoteur invoque une augmentation très importante de la demande de stationnement à proximité du Vieux-Montréal en raison de l'expansion du CHUM, de la création du Quartier de la santé, de l'agrandissement du Palais des Congrès et du développement de nouveaux projets à l'est. Alors, c'est ainsi que le promoteur prévoit 1 600 places. On parle bien des 652 places supplémentaires, une surcapacité de 67 %, mais qui feront du projet de stationnement Viger le plus important de tout le secteur du Vieux-Montréal et même du centre-ville.

2000 Alors, j'ai regardé un peu si on avait des chiffres là-dessus. Bon, en consultant la carte des parcs de stationnement du site du Vieux-Montréal, on peut constater que les quatre stationnements les plus importants dans le Vieux-Montréal totalisent 4 900 places:

2005 – Chaussegros-de-Léry, 1 000. Ce n'est pas 1 600, c'est 1 000;

– Quai de l'horloge, 880;

– Quai Alexandra, 825;

2010 – Palais des Congrès, 1 200;

– Caisse des dépôts et Centre du commerce mondial, 1 000.

2015 Dans le quadrilatère compris entre l'avenue Viger, la rue Duke à l'ouest et la rue Saint-Hubert à l'est et le fleuve, l'offre de stationnement est de 12 000 places, dont 2 560 places se trouvent à l'est du boulevard Saint-Laurent. Donc, avant de conclure qu'il y a un déficit à combler, il faudrait étudier plus en profondeur la situation et tenir compte du projet de stationnement étagé et en souterrain prévu sur les espaces en surface situés à l'est du boulevard Saint-Laurent le long de l'autoroute Ville-Marie. Ce futur stationnement se trouve davantage dans l'axe des places Vauquelin et Jacques-Cartier, points d'intérêt et de convergence du Vieux-Montréal.

2020

2025

Il faut aussi rappeler que la Société de développement commercial du Vieux-Montréal, dans son mémoire sur le Plan de transport de la Ville de Montréal, identifie comme moyens prioritaires pour améliorer le stationnement une meilleure gestion des parcs de stationnement actuels et la mise en place d'une signalisation adéquate pour les usagers.

2030

C'est vrai que personnellement, bon, j'ai vécu dans d'autres villes étrangères, d'autres villes dans le monde, et je pense que ce n'est pas tout à fait anodin cette meilleure gestion des parcs de stationnement. Donc, il me semble qu'on pourrait faire beaucoup plus pour optimiser, disons, les places disponibles sur l'ensemble du site du Vieux-Montréal.

2035

Enfin, il y a une certaine contradiction entre vouloir donner à ce site de prestige une valeur symbolique, un point de repère, on parle de *landmark+ dans le paysage du Vieux-Montréal, puis développer un immense parc de stationnement générant trafic et bruit dans un environnement où il est nécessaire de préserver une ambiance urbaine de qualité pour ses résidents actuels et futurs.

2040

Alors, c'est là que tantôt j'ai fait un petit peu allusion à votre lettre. Mais c'est là que je voulais...

LE PRÉSIDENT :

2045

Excusez...

M. GABRIEL CLAIRET :

2050

La lettre que vous avez envoyée à la Ville demandant... c'est une lettre qui date du 6 novembre 2007.

LE PRÉSIDENT :

2055

Ah! c'est-à-dire les questions de la commission adressées à la Ville, très bien.

M. GABRIEL CLAIRET :

2060

Les questions, oui, à la Ville. Cette question du stationnement, là, je veux dire, c'est quand même assez fondamental.

LE PRÉSIDENT :

Oui, d'accord.

2065 **M. GABRIEL CLAIRET :**

J'ai quelques autres considérations. Je vais peut-être passer vite parce que la soirée avance. Mais quand même, la première est importante, c'est les bruits engendrés au cours de la construction.

2070

Le promoteur devrait prendre toutes les mesures utiles pour minimiser les bruits et les poussières au cours des phases de construction. Il faut rappeler qu'on va avoir deux gros chantiers dans le secteur : le CHUM et puis le projet Viger. Ils vont se dérouler dans le quartier, et ce, sur plusieurs années. Donc, en fait, ce n'est quand même pas tout à fait encore une fois anodin. C'est quand même difficile de... même si on peut avoir des mesures de mitigation pour les chantiers, moi, je suis très content qu'il y ait des chantiers, je veux dire, mais quand même, bon.

2075

Ensuite, il y a la nuisance des vues. La hauteur évoquée plus haut dans les bâtiments proches du pont viaduc Notre-Dame et sur l'îlot ouest aura des impacts négatifs sur les vues et l'intimité des résidents actuels.

2080

Bon, les vents, je passe.

2085

La nature et la diversité des espaces commerciaux. La nature de ces espaces commerciaux n'a pas été précisée. Quelle sera la répartition entre les commerces de proximité, les boutiques touristiques, les restaurants, les bars, les débits de boisson, les bureaux et les services?

2090

C'est vrai, on a l'impression que... on ne sait pas du tout si dans le projet les 260 000 pieds carrés, il y aura du bureau ou pas, ou ce seront des bureaux commerciaux. Enfin, ce n'est pas précisé. Puis dans le fond, moi, ça m'inquiète cet inconnu.

2095

Ensuite, il y a la présence d'appartements-hôtels. On parle de *branded hotels+. Ça répond à la demande d'une clientèle de passage, de tourisme et d'affaires. Elle ne favorise pas l'augmentation du nombre de résidents permanents en déficit dans le centre-ville de Montréal. Récemment, du reste, on en a construit à peu près 200 unités sur la rue Saint-Antoine juste en face du Palais des congrès. 200 plus 200 copropriétés. Il y a peut-être une demande pour ça, mais je veux dire, est-ce que c'est nécessaire d'en avoir autant?

2100

Quant à l'avenir du Vieux-Montréal, bien, ça ne doit pas devenir une destination touristique et d'amusement. Il faut compter sur l'augmentation de résidents permanents pour animer le Vieux-Montréal pendant les saisons mortes, faire vivre les commerces de proximité à l'année et de se soucier de la revitalisation et de la préservation du Vieux-Montréal.

2105

2110 Le projet Viger, tel que conçu dans ses grandes composantes, n'accorde que très peu d'importance à ses relations avec le Vieux-Montréal et l'arrondissement historique. Enfin, il me semble. Peut-être que ce jugement ou cette opinion, si vous voulez, ou ce commentaire, il est un peu fort, mais rien ne m'indique dans le projet qu'on ait tenu compte de ça.

2115 Quant aux artères commerciales du quartier, les rues Saint-Paul, Notre-Dame, Saint-Jacques et celles au nord du site entre Saint-Denis et Amherst, doivent répondre au cours des prochaines années à la croissance de la demande de commerce de proximité et de destination du secteur.

2120 Les investissements publics de la Ville, avec son nouveau programme d'incitation à la rénovation des commerces, Pram-commerce, auront un impact positif sur les artères commerciales de tout le secteur est.

2125 Quant au CHUM, il va aussi susciter une nouvelle demande commerciale. Et puis on vient de parler d'autres projets comme celui de Griffintown. Ajoutons aussi que dans la portion ouest du Vieux-Montréal, entre le boulevard Saint-Laurent et la rue McGill, des locaux commerciaux vacants seront rénovés et s'inscriront dans la continuité des rues marchandes de l'arrondissement historique.

2130 Alors, j'arrive aux suggestions pour améliorer le projet. Parce que comme je vous ai dit, je suis un peu plus terre à terre. Mais dans le fond, on est en faveur du projet, c'est sûr. Moi, je suis en faveur du projet. Je suis très intéressé par ce projet, sauf qu'il y a des choses à revoir dans le projet, c'est évident.

Alors, des suggestions. En voici quelques-unes:

2135 – diminuer le nombre de places de stationnement souterrain en deçà de 1 000 places conformément à la réglementation municipale. Pourquoi demander 600 places de plus?

– relocaliser les points d'accès des camions et autobus de façon à minimiser l'impact du bruit, des gaz, des odeurs pour les résidents du site et des quartiers environnants;

2140 – réduire la hauteur des bâtiments jouxtant le pont viaduc Notre-Dame à deux étages au-dessus du niveau du pont viaduc, comme c'est le cas pour les édifices du Solano qui sont à proximité du viaduc, de l'autre côté, du côté sud. Des hauteurs plus élevées ne dépassant pas 40 mètres pourraient être envisagées de façon graduelle en direction du centre de l'îlot;

2145 – aligner les bâtiments nouveaux du côté de la rue Berri avec la façade de l'ancienne

gare Berri de façon à dégager la vue sur la gare Dalhousie et laisser place à un espace public liant le square Dalhousie au site Viger;

2150 – réviser la fonction commerciale à la baisse en augmentant le nombre d'unités de logements destinés à des résidents permanents. Je ne prends pas partie sur, dans le fond, la composition de ces logements-là. Vous avez eu des présentations sur l'intégration d'autres types de logements que le projet pourrait accueillir. Mais je ne me prononce pas là-dessus, je veux dire, d'autres le font mieux que moi;

2155 – privilégier l'aménagement des circuits piétonniers et des espaces publics sur les niveaux existants en évitant de créer des rampes et des passerelles enjambant la rue des Glacis pour s'accrocher au pont viaduc. C'est vrai que ça modifie le concept un petit peu, là. Mais je veux dire, je trouve que chaque fois qu'on essaie de faire des cheminements piétons sur 3 étages ou 4 étages dans un site aussi petit, là, je veux dire, moi j'ai des doutes;

2160 – sécuriser la circulation piétonne sur le site et hors du site, beaucoup ont insisté là-dessus;

2165 – envisager d'utiliser l'édifice de la gare Berri, qui constituait le grand hall d'accès aux trains, pour regrouper la fonction commerciale du site, ce qui semblerait plus intéressant que de concentrer les commerces sur une rue enclavée, Saint-Hubert, dans le site lui-même. La rue Berri, il me semble, est davantage dans la continuité de la trame urbaine;

2170 – enfin, abandonner les projets commerciaux sous le viaduc et privilégier un parc de part et d'autre du viaduc en continuité avec le square Dalhousie.

LE PRÉSIDENT :

2175 On va passer aux questions, si vous permettez.

M. GABRIEL CLAIRET :

D'accord.

2180 **LE PRÉSIDENT :**

Parce que le temps file.

Monsieur Boisvert.

2185 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

Oui. Vous dites à la septième page:

2190 *Envisager d'utiliser la gare Berri, qui constituait le grand hall d'accès aux trains, pour regrouper la fonction commerciale du site, ce qui semblerait plus intéressant que de concentrer les commerces sur une rue enclavée, Saint-Hubert.*

M. GABRIEL CLAIRET :

2195 Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2200 Qu'est-ce que vous voulez... est-ce que vous considérez que le projet va enclaver la rue Saint-Hubert?

M. GABRIEL CLAIRET :

2205 Non. Elle est enclavée, elle est au centre du site. C'est une création, une artère commerciale dans une zone où il n'y en a pas du tout. Donc, pour la faire vivre, c'est très difficile. On peut effectivement mettre des commerces au ras de la rue, je veux dire, puis penser qu'on va faire une allée commerciale, mais elle est petite d'abord, premièrement. Elle n'est pas sur le circuit normal. En fait, on veut attirer des touristes aussi dans le projet, mais est-ce qu'on va aller sur la rue Saint-Hubert quand on est sur la rue Berri ou qu'on est sur la
2210 rue de la Commune?

2215 Moi, je connais bien les circuits piétonniers dans ce secteur-là. Je vous avoue bien sincèrement que je trouve que cette considération sur la rue Saint-Hubert est peut-être intéressante pour le projet, parce que dans le fond le projet est tourné sur lui-même, avec les espaces publics même qui sont à l'intérieur du projet, mais sincèrement il me semble que l'édifice de la gare Berri, il doit avoir une présence. C'est un hall. C'était la salle des pas perdus. Monsieur Pinard l'a expliqué comme ça quand il parlait de la gare Berri dans son livre sur l'histoire de Montréal.

2220 Puis moi, ça m'a donné l'idée que, dans le fond, ce ne serait peut-être pas fou que de redonner à cet espace cet espace d'allée et venue dans un site protégé, à l'abri. Comprenez-vous? Enfin, c'est un commentaire. C'est une vision que j'ai.

2225 Mais je veux dire, moi, puisque je veux qu'on diminue le nombre d'espaces commerciaux, pas besoin d'aller du côté de Saint-Hubert, parce que Saint-Hubert on en met des deux côtés. Et si la surface commerciale diminue, à ce moment-là, bien,

évidemment autant utiliser l'axe normal avec le futur tramway, l'agrandissement des trottoirs, un aménagement intéressant devant cette façade-là, à côté le square Dalhousie, il me semble que ce serait agréable.

2230

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

J'aurais une autre question qui me semble aussi fondamentale, que j'ai posée hier, concernant la vocation du projet et la vocation de ce site-là, et l'orientation qu'entend donner le promoteur.

2235

Je pense que, dans la présentation, c'était clair à l'effet qu'on veuille créer un lieu de destination, je dirais, touristique, de sorte qu'on redonne à la gare Viger sa vocation initiale, donc créer ce lieu-là de tourisme, si on veut, attirer les touristes et leur offrir aussi un certain nombre de biens de consommation, et aussi d'intégrer le projet et d'offrir de l'habitation aussi pour le secteur.

2240

Votre mémoire insiste beaucoup sur le fait qu'il ne faut pas miser sur le tourisme pour assurer l'animation du quartier, une animation continue du quartier, et qu'il faut plutôt s'orienter vers une approche qui offre davantage d'habitations pour des résidents plus stables. Est-ce que je me trompe dans l'impression que j'ai?

2245

M. GABRIEL CLAIRET :

C'est tout à fait ça. Je suis tout à fait d'accord avec vos remarques. Là, je veux dire, j'adhère à cette vision personnellement. Je trouve qu'il y a une logique interne dans ce projet-là qui est basée, en fait, sur la densification. Il faut remplir de la surface de plancher pour rendre le site rentable. Comment fait-on? Comment fait-on?

2250

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Mais êtes-vous en désaccord avec l'orientation qui...

2255

M. GABRIEL CLAIRET :

Bien, lorsqu'on fait tout pour essayer de remplir le site avec 800 000 pieds carrés... possiblement plus, parce que la réglementation, on pourrait faire plus. La réglementation actuelle, on pourrait aller au-delà. Ce qui fait même dire que, dans le fond, bon, on a réduit un peu de 100 000 pieds carrés la superficie de plancher. Mais moi, à mon avis, ce site, même s'il est d'intérêt, et justement parce qu'il est d'intérêt, on ne devrait pas essayer de le densifier autant. Et la clientèle touristique est un argument servi pour augmenter et surdimensionner le site.

2260

2265

Moi, je trouve qu'il vient en concurrence. Il y a d'autres lieux où les touristes peuvent

2270 aller. Moi, je ne suis pas du tout contre le fait que des touristes... un hôtel 5 étoiles dans cet édifice serait bien, d'accord, mais je veux dire pas au-delà d'une certaine dimension. Je veux dire, pour moi, c'est trop. Comprenez-vous là?

2275 Et ça nuit à long terme à la consolidation d'un quartier résidentiel qui l'est. Parce que dans le fond, à l'est, au sud et à l'ouest, le secteur est résidentiel. Donc, je veux dire, si vous amenez au milieu du site, mais c'est carrément au milieu, une clientèle qui n'est pas du tout... qui ne vit pas d'une façon plus permanente, bon, bien, je veux dire, à ce moment-là ce sera très difficile d'en faire un quartier intéressant.

2280 **LE PRÉSIDENT :**

Oui?

2285 **Mme NICOLE VALOIS, commissaire :**

J'ai une question précise. En fait, vous suggérez de relocaliser les points d'accès et de sortie des camions et des autobus qui est sur de Glacis.

2290 **M. GABRIEL CLAIRET :**

Des Glacis, oui.

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

2295 Est-ce que vous avez une idée où cet accès pourrait être relocalisé?

M. GABRIEL CLAIRET :

2300 C'est vrai qu'en faisant cette proposition-là, ça demande de redessiner les entrées et les sorties, mais ça touche à tout. Parce que dans le fond, on a beaucoup de monde, beaucoup de témoignages ont parlé des accès, la Ville, sur Saint-Antoine c'était nuisible. Mais dans le fond, je veux dire... bon.

2305 Effectivement, moi, je trouve que la rue des Glacis, accès aux camions, pour moi, ce n'est pas une bonne idée, parce que les camions traversent tout le site. Pourquoi faire traverser aux camions? Moi, je pense que le projet se nuit à lui-même en faisant traverser les camions sur tout le site. Moi, il me semble que, dans le fond... ça, c'est le premier point.

Si vous voulez, je prends le point de vue si je faisais le projet ou si... bon. Mais

2310 aussi, du point de vue de l'aménagement futur, rien n'indique que gare Dalhousie dans le futur ne pourrait pas avoir une autre vocation que ce qu'elle a actuellement et on pourrait avoir un espace paysager aménagé de parc qui ferait la continuité entre la gare Dalhousie et la gare Berri.

2315 On veut le faire d'une façon, en le faisant d'une façon, en regardant les volumes... hier, vous avez eu des témoignages intéressants sur le bâtiment de la gare Berri. Moi, voyez-vous, je n'ai pas parlé du patrimoine du tout, parce que je pense qu'il y a bien des personnes qui vous ont témoigné, ont donné, je pense, une juste vue là-dessus. Mais la rue des Glacis n'est pas une bonne entrée pour les camions. Elle est, à mon avis... et
2320 l'alternative, c'est la rue Saint-Antoine.

De toute façon, la rue Saint-Antoine pour le moment est à 4 voies. On vous l'a dit, c'est une sortie d'autoroute. Alors, si on ne fait rien pour l'aménager autrement, mais même si c'était une entrée de camions, il y a moyen de faire des rampes d'accès protégées qui sont
2325 agréables et qui seraient fonctionnelles.

Alors, le dernier point, c'est que mon mémoire est soutenu, oui, par un certain nombre de résidants de là où j'habite. Alors, je vais vous déposer la liste des résidants qui ont signé en appui au mémoire. Voilà.

2330

LE PRÉSIDENT :

Très bien.

2335

M. GABRIEL CLAIRET :

Merci beaucoup.

2340

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, monsieur Clairet, de votre intervention.

J'appelle Jocelyn Le Hin.

2345

M. JOCELYN LE HIN :

Bonjour.

2350

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue.

M. JOCELYN LE HIN :

2355 Je vais être plus court. Moi, ça ne sera pas très long. Je peux commencer?

LE PRÉSIDENT :

2360 Oui, allez-y.

M. JOCELYN LE HIN :

2365 D'accord. Alors, pour l'historique, je vous dirais déjà que dans cet endroit-là il y avait eu déjà autrefois un entrepôt frigorifique, qui était assez laid au niveau esthétique, d'ailleurs que la Ville a fait dynamiter justement pour enlever cette laideur du paysage.

2370 Vous avez le deuxième exemple qui se trouve près du Vieux-Port de Montréal, qui est en train d'être aménagé en condos. Alors, lui, disons qu'il est un petit peu moins gênant parce qu'il est sur le bord du Saint-Laurent, alors que l'autre c'était vraiment très laid.

2375 C'est pour ça que la première fois que j'ai vu la maquette, c'est quand elle a été exposée, c'était dans le Vieux-Port de Montréal, vous l'avez exposée pendant deux jours, je pense, tout de suite j'ai pensé aux entrepôts frigorifiques. Quand j'ai vu ça, moi, ça me paraissait vraiment laid.

2380 Alors aussi, maintenant, il faut parler aussi du pont. Parce que vous avez le pont ou le viaduc. Je pense que ça doit être la même chose que j'entends les personnes qui parlent d'un viaduc. Alors, j'ai vu que, vous autres, vous aviez l'intention de mettre des passerelles pour avoir accès au viaduc.

LE PRÉSIDENT :

2385 Excusez. Quand vous dites *nous+, ce n'est pas nous. Nous sommes la commission. Notre seul rôle, c'est de recueillir votre opinion et la transmettre. Alors...

M. JOCELYN LE HIN :

2390 Dans le projet, il y avait...

LE PRÉSIDENT :

Alors, vous parlez des promoteurs du projet qui ont l'intention de mettre des passerelles pour les piétons à la hauteur...

2395 **M. JOCELYN LE HIN :**

Du viaduc.

2400 **LE PRÉSIDENT :**

... du viaduc, oui.

M. JOCELYN LE HIN :

2405 Alors, ce qui se passe, c'est que jusqu'à présent, j'ai toujours considéré que ce viaduc ne servait quasiment à personne. Il y a des gens qui viennent parker leur voiture sous le viaduc. Il n'y a presque personne qui circule dessus.

2410 Alors, ce qui se passe, c'est que s'il y a d'autres édifices qui vont se mettre le long de ce viaduc-là, ils vont tous mettre des passerelles après le viaduc. Puis le viaduc, après, bien, on ne pourra peut-être plus l'enlever, alors que dessous finalement il n'y a personne qui circule. On a surélevé une route pour finalement ne pas circuler dessus, puis dessous ça circule pas. Puis bientôt, peut-être qu'avec des parkings qui vont s'installer de droite à gauche, on va avoir accès au parking par le viaduc, au lieu d'avoir accès finalement par la terre directement, quoi.

2415 **LE PRÉSIDENT :**

Vous savez que c'est une construction récente?

2420

M. JOCELYN LE HIN :

2425 C'est ça aussi, j'avais remarqué ça. Je ne sais pas s'il y a eu des aménagements depuis qu'ils ont fait dynamiter l'entrepôt frigorifique. Je ne me rappelle plus très bien de cette période-là. Mais c'est évident que ça ne tient pas compte du tout de l'architecture. Ça n'a rien à voir avec l'architecture de l'hôtel Viger. Même, vous avez une petite partie de viaduc qui passe, où il y a la rue Berri, qui passe dessous. Ça, c'est d'époque. Mais juste après ça, ce n'est plus d'époque. Ce petit pont, par contre, il ne faudrait pas le démolir.

2430 Donc, le pont aussi, il créait quand même des problèmes au niveau même des nouvelles constructions qui vont se faire là. Parce que les gens, quand ils font la construction, ils le font en vision du pont, pas en vision de dire: *Bon, il y a de l'espace à côté.+ Finalement, toutes les constructions qui s'en viennent dans ce quartier-là sont en vision du pont, un pont qui sert à rien.

2435

Alors, après, je voudrais parler aussi de l'accueil Bonneau. Alors, ça, c'est dans

un côté historique. Je suis toujours dans le côté historique. Alors, l'accueil Bonneau, je pense qu'il y en a plusieurs qui savent que là-dedans, il y a beaucoup de problèmes avec le crime, le trafic de pot. Puis c'est un problème qui est très difficile à résoudre.

2440

Alors, à un moment donné, il y avait des résidants qui avaient demandé à peut-être déplacer l'accueil Bonneau et de le mettre ailleurs pour résoudre le problème. Parce que vous avez des visiteurs qui viennent sur le Vieux-Port, mais ils ne vont pas plus loin que l'accueil Bonneau. Ils sentent ça, pourtant ils ne passent pas leur vie à venir sur le Vieux-Port, les visiteurs qui viennent visiter Montréal. Et je le constate moi-même, parce que moi j'habite en face de l'accueil Bonneau, j'habite dans un HLM et je constate, et puis d'autres résidants constatent que les visiteurs s'arrêtent à l'accueil Bonneau, ils ne vont pas plus loin.

2445

Et alors, il y avait plusieurs résidants qui avaient demandé justement à déplacer l'accueil Bonneau à cause justement des problèmes de criminalité, puis que ça ne coïncidait pas tellement avec les gens qui viennent pour visiter la ville. Et surtout que votre édifice, lui, il va se retrouver justement en plein dans la trajectoire de l'accueil Bonneau. Les gens, s'ils vont aller mettre leur voiture ou aller à l'hôtel, ils vont être obligés de passer à côté de l'accueil Bonneau et ils seront inévitablement mis en conflit finalement avec un problème qu'on a là depuis des années.

2450

2455

Alors, si bien qu'à un moment donné il y a eu, à l'accueil Bonneau, il y a eu un problème d'explosion dû à une fuite de gaz et puis finalement ça a été remonté à neuf, malgré que les gens avaient demandé à ce que ça aille peut-être dans un autre endroit. Alors, c'est un problème qu'on ne peut pas résoudre, on doit vivre avec ça. Alors, c'est constant. Moi-même, j'habite dans un édifice, on a toujours du trafic de drogue, des intimidations puis la police vient, puis ça continue. Ça fait des années que ça dure.

2460

Alors, ce qui se passe, c'est qu'avec l'accueil Bonneau, bien, justement, le trafic jusqu'ici, bon, quand ils vont faire de la quête, ça va dans des rues avoisinantes là où ils peuvent récupérer de l'argent. Mais là, s'ils se retrouvent avec un hôtel de luxe, se retrouver avec des appartements de luxe, puis beaucoup de visiteurs qui vont venir, ils vont se pointer à la gare Viger, j'en suis absolument certain. Puis là, en plus de ça, il va y avoir le pot. Alors, vous allez être mêlés constamment à... ils vont être constamment là.

2465

2470

Alors, maintenant, pour parler du patrimoine et d'esthétique, alors je parlais de la tour Viger. Alors je considère, comme je vous ai dit, quand j'ai vu la maquette, que je la trouvais beaucoup trop massive. La tour qui se trouvait côté est, si je ne me trompe pas, côté est... attendez, c'est sud-est, je pense. Elle est beaucoup trop massive. Ça ne colle pas du tout. Ça m'a fait penser aux entrepôts frigorifiques. Elle ne respecte pas l'architecture cylindrique des tourelles et des proportions. Alors l'édifice va créer de l'ombre

2475

et diminuer la perception d'espace qui est déjà diminué par le viaduc qui est lui du côté sud-nord, qui cache la visibilité sud-nord. Puis là, on va se retrouver avec les tours qui vont cacher la visibilité est-ouest.

2480

Maintenant, pour le pont de la rue Notre-Dame, il ne sert absolument à rien. Il fait de l'ombre et limite l'espace.

2485

Donc, je passe tout de suite aux recommandations. Alors, au niveau de la tour de la gare Viger, j'avais vu diminuer la largeur. Et peut-être que je vais avoir des contestations, mais j'ai dit par rapport à la largeur, à ce moment-là d'augmenter la tour pour qu'elle soit plus proportionnelle, parce qu'il faudrait qu'elle soit proportionnelle aux petites tourelles qui sont à la gare Viger. Ça cadrerait un petit peu plus. Je ne pense pas que la hauteur soit un problème.

2490

J'avais pensé justement à un type de tour pour simplifier, la tour qui se trouve juste à côté, au 2000, McGill Collège, la tour de l'Industrielle Vie. Parce que si vous regardez la tour, elle est d'une certaine largeur, mais en haut, vous allez voir, elle est beaucoup plus large. Alors, je pense que ce type de tour permet plus de clarté parce que l'angle de la lumière, l'ombre bouge beaucoup plus rapidement que si c'est à la base de la tour. Alors, comme la tour est beaucoup plus large en haut, eh bien, disons que l'incidence de l'ombre est moins forte que si la tour était de la même largeur jusqu'en bas.

2495

Et puis aussi, c'est plus esthétique. Parce que quand vous regardez une tour, si elle est moins large en bas, vous allez voir plus facilement sur les côtés que si elle est de la même largeur que la largeur qu'elle est tout en haut. Si par exemple en haut, c'est plus large qu'en bas, bien, c'est évident que vous avez une partie de votre vision qui est diminuée.

2500

Alors, la forme du toit aussi pour le toit de la tour, j'avais prévu... je dirais qu'il faudrait respecter un peu la forme des tourelles, peut-être des toits en forme octogonale mais tronquée en haut. C'est juste pour que ça ait l'aspect un peu de toit des tourelles, pour que ça garde le même... que ce soit un peu dans le même contexte.

2505

Et puis pour le toit à ce moment-là de la gare, mais autre que la tour, vous savez, vous avez l'ancienne gare, et entre l'ancienne gare et la tour, vous allez avoir... j'ai vu sur la maquette des toits plus ou moins plats, assez plats, mais il y a différents niveaux. À ce moment-là, je prévoirais de... moi, j'avais prévu dans mes pensées de mettre comme un jardin pour que ce soit plus esthétique, premièrement, que de voir un toit en béton. Puis deuxièmement, pour les problèmes de variations climatiques, quand il fait chaud, bien, au moins c'est plus frais à l'intérieur. Puis quand il fait froid, bien, ça sert d'isolant contre le froid.

2510

2515

2520 Quant au pont de la rue Notre-Dame, lui, moi, je prévois carrément le démolir. Ce n'est pas qu'il est moche, mais il créait des problèmes pour les futures constructions. Parce que tout est en train de se bâtir au niveau du pont. Puis comme je le disais, avec le nouveau projet, ils pensent mettre des passerelles pour aller sur le viaduc. Alors, ça veut dire que si tout le monde fait la même chose, bien, le pont, on ne pourra plus s'en séparer parce qu'on va se retrouver avec des passerelles suspendues. Si on enlève le pont, ça va faire moche, alors ce serait peut-être mieux de le faire avant, que les autres constructions s'initient peut-être dans la même voie.

2525 **LE PRÉSIDENT :**

Vos suggestions sont récurrentes. On pourrait peut-être passer aux questions, parce que je pense que...

2530 **M. JOCELYN LE HIN :**

Oui, j'arrive à la fin là, maintenant.

2535 **LE PRÉSIDENT :**

Oui.

2540 **M. JOCELYN LE HIN :**

C'est la dernière. Et là, maintenant, au niveau de la sécurité, bon, bien, compter sur la police et puis la justice, disons qu'eux autres, c'est bon pour leurs affaires de venir souvent; mais, nous autres, on en est toujours au même stade.

2545 Alors, si vous mettez des gardiens de sécurité, bien, je sais ce qui se passe. En général, ils viennent et si le gars est fort, bien, ils vont venir à trois ou quatre, ils vont compenser la force de la personne. Il n'y aura pas de problème pour eux, ils vont plutôt jouer avec. Ça fait que moi, j'avais pensé plutôt à mettre des chiens de garde avec ces personnes-là pour faire la loi, parce que vous allez avoir vraiment des problèmes.

2550 **LE PRÉSIDENT :**

Ce n'est pas nous qui allons avoir des problèmes.

2555 **M. JOCELYN LE HIN :**

Mais oui, les promoteurs, ceux qui vous ont embauchés.

LE PRÉSIDENT :

2560

Mais nous allons transmettre vos vues, soyez bien assuré.

M. JOCELYN LE HIN :

2565

C'est une des raisons pourquoi je viens ici. Parce que quand j'ai su que le projet allait venir, j'ai dit: *Alors, ça y est, le problème, là, va augmenter.+

LE PRÉSIDENT :

2570

Très bien. Questions? Non? Alors, monsieur Le Hin, merci beaucoup.

M. JOCELYN LE HIN :

2575

Merci. Bonne journée.

LE PRÉSIDENT :

Merci. Alors, dernière intervention, Odile Hénault. Bienvenue, madame.

2580

Mme ODILE HÉNAULT :

Bonsoir. Merci beaucoup de m'avoir acceptée à la dernière minute et je m'excuse de ne pas avoir déposé de mémoire.

2585

En fait, hier, je suis venue à la présentation et je me suis rendu compte qu'il y avait très peu de visuel, ce que je trouve un peu dommage avec un travail, la gare Viger telle qu'on la voit actuellement sur l'écran. Alors, je voulais simplement faire quelques petites réflexions. Ça ne sera pas très long, je sais que tout le monde est fatigué, mais c'est aussi un petit rappel des choses.

2590

Alors, on a deux photos de la gare Viger. J'ai piqué les images un peu partout, y compris sur votre site. Mais je voulais aussi vous montrer quelques autres bâtiments qui existent au Canada en relation avec la gare Viger.

2595

Le Château Laurier, par exemple, à Ottawa, le rappel en apposition avec la gare Viger. Évidemment, l'échelle n'est pas tout à fait la même, là, je m'excuse de l'effet un peu trompeur que ça a. Mais je me pose la question, si on mettait au Château Laurier un projet tel que celui qu'on propose ici, quelle serait la réaction?

2600

Encore une fois, l'échelle est démesurée dans ce cas-ci, le Château Frontenac.

Mais vous voyez, quand on parle de silhouette, quand on parle de patrimoine, il y a un dégagement. Évidemment, on a fait allusion à ce qu'on a rajouté au Château Frontenac. Ce n'est peut-être pas la solution idéale dans tous les cas, mais il reste qu'il y a un très beau monument qui a été parfaitement respecté et qui est encore présent dans toute sa splendeur.

2605

On a quelque chose que très peu de gens connaissent, mais qui est une magnifique construction qui s'inscrit dans le même ordre d'idées que les grandes constructions d'hôtels et de gares à travers le Canada, c'est l'hôtel Palliser à Calgary. Très simple, l'intérieur dans ce cas-ci est particulièrement spectaculaire. Je n'ai pas voulu l'insérer, mais c'est un des bijoux de l'architecture canadienne.

2610

Ici, on a un autre exemple qui se rapproche davantage de la gare Viger, qui est l'Empress Hotel à Victoria. On aurait pu en mettre plusieurs autres. Mais est-ce que vous pouvez imaginer l'Empress Hotel avec un projet qui l'englobe complètement ou presque? D'accord, on garderait peut-être une vue de façade, mais on aurait des tours derrière. On aurait un centre d'achats à l'intérieur, etc. Moi, je pense que ce n'est pas possible. Je pense qu'on a un devoir de protéger jusqu'à un certain point des bâtiments de la valeur de la gare Viger.

2615

Ici, un petit rappel de l'endroit où on est actuellement, où on a justement abîmé les intérieurs de ce lieu-là. Dans le cas de la gare Viger, les intérieurs ont déjà beaucoup été abîmés, mais on pense qu'il y a probablement encore des reliques qui permettraient de rétablir, au moins de garder le souvenir beaucoup plus présent de ce qui existait.

2620

Mon impression dans ce cas-ci, c'est qu'on a affaire à un promoteur qui est peut-être un peu gourmand. Alors, je suis allée voir sur le site du promoteur. Je vais l'analyser sur mon écran ici juste pour vous indiquer dans les deux premiers... dans ces deux graphiques-là, on montre la répartition géographique en fonction du revenu net d'exploitation. Le Canada ici représente 22 % du portefeuille, on a l'Europe qui est 78 % et les États-Unis seulement 2 %. La façon dont ça se départit, c'est : commerces de détail à 15 %, bureaux à 55 %, industriel 29 % et résidentiel 1 %.

2625

Quand on passe maintenant à ce qui se passe au Canada depuis l'acquisition d'Alexis Nihon, tout à coup le Canada a pris beaucoup plus d'ampleur comme élément de portefeuille de Homburg. Les États-Unis sont à 2 %, le Canada est à 42 % et l'Europe à 56 %. Et quand on regarde les propriétés au Canada, ce qu'on voit, c'est : commerces de détail 29 %, industriel 22 % et bureau 47 %. Le résidentiel est de 3 %.

2635

Alors, quand j'entends une description du projet qui est basé sur le résidentiel et sur l'hôtelier, j'ai quelques petits doutes, c'est-à-dire je ne comprends pas exactement à quoi le promoteur joue. Et quand je vois les projets pas très précis finalement autour de tous ces

2640

espaces commerciaux et de bureaux alimentés par un stationnement qui est, je suis d'accord avec tous les autres intervenants, vraiment démesuré, j'ai des doutes.

2645 Maintenant, quand on regarde ici les projets actuels au Canada en préparation, la gare Viger apparaît ici à Montréal. On a 1 million de pieds carrés, projet mixte, valeur de 350 M\$, début de la construction 2007, fin de la construction 2010.

2650 Mais ce qui m'a intéressé le plus dans ce tableau-là, c'est de voir des projets ou on a, par exemple, Inverness Estate en Alberta, 67 logements. The Northumberland à l'Île-du-Prince-Édouard, 46 logements. Je pourrais continuer, mais on a toute une série de projets qui sont très modestes dans le nombre de logements et qui n'ont pas de fonction commerciale non plus.

2655 Alors, je me dis, bon, c'est un promoteur qui veut faire du fric, il n'y a aucun problème avec ça, qui pourrait être un atout à Montréal important. Est-ce qu'on ne pourrait pas essayer de réviser le tir un petit peu? Parce qu'on a un joyau et, ça, si on le perd ou si on perd l'ensemble ou le dégagement autour de ce bâtiment-là, je crois qu'on perd énormément.

2660 Il y a quand même... et là-dessus, il faudrait peut-être revenir à des idées comme la conserver la gare Berri, par exemple. Parce que la gare Berri, l'ensemble de surface des planchers des bâtiments est de 250 000 pieds carrés, la superficie du bâtiment historique est de 100 000 pieds carrés. Alors, il y a peut-être d'autres solutions. Il y a peut-être moyen d'ajouter sur le site.

2670 Je m'excuse auprès des architectes et des promoteurs qui ont fait énormément de travail. C'est assez ingrat d'avoir à écouter ce genre de chose, mais chacun joue son rôle, quoi. Et moi, j'essaie de jouer le mien de façon responsable.

2675 Je pense que Montréal, un des problèmes qu'on a, c'est qu'on a - je ne vais pas dire du patrimoine important, je vais dire des bijoux architecturaux importants et on a tendance à l'oublier souvent. On se pose les questions souvent à la dernière minute. Ça fait longtemps que la gare Viger est là et qu'il n'y a peut-être pas eu de projets avant.

2680 Je me souviens, au moment de la gare du Parc où les gens de la ville nous disaient: *Mais proposez-nous des options+ et personne avait de solution jusqu'à temps... alors, la gare était plus ou moins abandonnée jusqu'à temps qu'il arrive un projet avec Loblaws et la SAQ, etc.

 On ne peut pas reprocher à la Ville de ne pas réhabiliter tout ce qu'il y a à réhabiliter, c'est compréhensible, mais il y a des projets qui sont plus difficiles à utiliser; par exemple,

une gare comme la gare du Parc l'était. Mais on a reconnu heureusement le bijou et on l'a gardé et on l'a adapté.

2685

Dans le cas de l'hôtel Viger, je pense qu'il y a un potentiel qui est beaucoup plus facile d'adaptation. Et je pense qu'un promoteur plus... le promoteur est peut-être sensible. Je n'arrive pas vraiment à le voir sur son site. J'ai trouvé très peu d'exemples de photos, etc., d'architecture. Il semble s'investir dans certains endroits patrimoniaux, dont Citadel Hill qui est à peu près l'équivalent du Vieux-Montréal, disons, ou presque pour Montréal à Halifax. Il y a un projet là, qu'il n'a pas construit, on ne peut pas lui reprocher, c'est un affreux projet. Mais c'est un investisseur, il investit là-dedans.

2690

Sauf que quand on est dans des zones si sensibles, il faut être particulièrement fin comme promoteur. Et je pense que si le mandat était plus limité, qu'il était moins gourmand, qu'il avait un moins grand désir de faire des investissements, qui sont d'ailleurs vantés sur le site Internet, il y aurait peut-être moyen d'arriver à un projet beaucoup plus respectueux et qui fasse davantage le consensus. Merci.

2695

2700

LE PRÉSIDENT :

Merci. Madame?

2705

Mme NICOLE VALOIS, commissaire :

Oui. Je voudrais juste être certaine d'avoir compris la présentation que vous avez faite des tableaux, des pointes de tarte où vous avez montré, par exemple, que la participation dans la construction de projets résidentiels était moindre que...

2710

Mme ODILE HÉNAULT :

Le promoteur ne fait pas de résidentiel, pratiquement. Il y a une très petite... là, on voit avec le portfolio canadien où on a maintenant un... il y a 3 % maintenant de résidentiel dans son travail. J'essaie simplement de montrer que c'est un promoteur qui se dédie avant tout à des questions commerciales, de bureaux et industrielles. Alors, quand on fait une série de présentations sur l'aspect résidentiel, il faut bien savoir à qui on a affaire.

2715

2720

Et en fait, vous savez, être engagé comme architecte à Montréal, c'est compliqué. Quand on passe par le processus, monsieur Boisvert est particulièrement conscient entre autres, et tous mes collègues dans la salle aussi, on est obligés de passer par tout un processus extrêmement rigoureux pour prouver qu'on a la valeur pour faire le travail, l'expérience. Et ensuite, il y a une enveloppe de prix qui habituellement fausse le jeu complètement, mais malheureusement c'est la loi.

2725 Moi, ce que je propose ici, c'est qu'il y a peut-être un processus d'interview pour des promoteurs dans une ville comme Montréal. C'est certain que les promoteurs vont venir quand même. Montréal a la cote actuellement, il n'y a aucun doute là-dessus. Mais pourquoi laisser un promoteur, qui sûrement en vaut la peine dans ce cas-ci, toucher à un site, pas à un bâtiment nécessairement, mais à tout un site, qui fait que la Ville de Montréal va en sortir dévalorisée par la suite à certains égards, à l'égard de ce qui fait le charme de Montréal
2730 actuellement, c'est-à-dire le plaisir du Vieux-Montréal, le plaisir de certains quartiers de Montréal, le plaisir d'une créativité absolument effervescente qui se manifeste partout en créant un centre d'achats majeur ici.

2735 Et il n'y a aucune doute, c'est ça l'argument que je voulais faire en montrant ces pointes de tarte là, il n'y a aucun doute qu'on a affaire à quelqu'un dont l'expérience principale n'est pas dans le résidentiel et veut faire de l'argent, en fait, avec le commercial. Alors, je ne crois pas qu'on a grand-chance de faire baisser cette proportion de commercial, parce que c'est le but.

2740 Mais rappelez-vous quand les Cours Mont-Royal se sont ouvertes, on avait dit: *Tiens, ça va être un centre commercial de luxe, puisque le lieu est tellement formidable.+ On a mis des boutiques de luxe là-dedans. Qu'est-ce qui est arrivé? Ça a été la catastrophe au bout de peu de temps. Après ça, on a été obligé de faire la *concession+ d'accepter des
2745 commerces qui soient beaucoup plus accessibles à un public beaucoup moins... mais on avait une surface énorme de commerces.

 Alors, l'idée de mettre des commerces de luxe là-dedans... les commerces de luxe, je vais vous le dire où est-ce qu'ils voudraient être à Montréal, à l'endroit où on a les kiosques
2750 de *T-shirts cheap+ sur la rue Saint-Paul et autres. C'est ça les endroits que les commerces de luxe cherchent, que ce soit à Milan, que ce soit à New York, que ce soit n'importe où ailleurs. Ce n'est pas dans un centre commercial.

LE PRÉSIDENT :

2755 Des questions?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2760 Oui, une. Madame Hénault...

Mme ODILE HÉNAULT :

2765 Monsieur Boisvert.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

... vous êtes une professionnelle de l'aménagement.

2770 **Mme ODILE HÉNAULT :**

Oui.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2775

Si on vous demandait, ça ne me tente pas de parler du promoteur, mais j'ai le goût de parler de la nature du projet et de la vocation de ce site-là, qu'est-ce que vous en feriez?

Mme ODILE HÉNAULT :

2780

Ah! mais je pense que le promoteur est tout à fait...

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2785

La gare Viger et son voisinage et le contexte dans lequel...

Mme ODILE HÉNAULT :

2790

Je crois que l'idée d'un hôtel est une idée formidable pour ce site-là. Je pense que l'idée de faire des appartements avec services hôteliers, qui est une nouvelle formule qui sied particulièrement bien à une certaine clientèle et, entre autres, à une clientèle vieillissante, je crois que ça aussi, c'est une idée qui est formidable et qui peut fonctionner.

2795

Là où j'en ai, c'est de remplir le site avec... d'abord, d'enlever certaines portions des bâtiments qu'on juge... ils ont peut-être moins de valeur, mais en fait qui dérangent par rapport à un énorme projet. Ça, je peux comprendre pourquoi on va les enlever. Mais si on les laissait plutôt, si on diminuait l'ampleur du projet, si on en faisait un hôtel, si on en faisait des résidences, mais remanié.

2800

Moi, malheureusement, je ne peux pas vous dire que je suis d'accord avec l'ampleur de ce projet-là. Un projet beaucoup plus restreint qui se concentre autour de la fonction hôtelière et qui donne... dans tous les projets d'hôtels que je vous ai montrés, il y a des fonctions de commerce dans ces projets-là ou à proximité.

2805

Par exemple, bon, celui-ci a ses fonctions de commerce. Le Palliser, on a des commerces, mais on a surtout le centre-ville de Calgary. Ici, à côté, vous avez le Vieux-Montréal et le centre-ville de Montréal. Le Château Frontenac, c'est la même chose, on a

des commerces autour, Château Laurier. Ça reste dans une mesure qui est acceptable. Ici, c'est la démesure qui choque profondément et qui fait peur parce que le promoteur...

2810

Moi, je ne comprends pas pourquoi le promoteur ne doit pas prouver, comme les architectes doivent le faire quand ils veulent obtenir un travail d'architecte dans la Ville de Montréal, ils doivent prouver qu'ils ont fait des bâtiments qui en valaient la peine. S'ils ont reçu des prix pour leurs bâtiments, ils montrent leur prix. Et subitement, à Montréal, dans le domaine résidentiel, on ne force pas du tout les promoteurs à montrer ça.

2815

Je ne veux pas faire de commentaires sur d'autres projets qu'on a à Montréal actuellement, mais je pense qu'il serait temps qu'on demande aux promoteurs le même genre de légitimité sur le plan de l'esthétique et de la responsabilité qu'on demande à tous les autres professionnels.

2820

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup d'avoir apporté de la couleur dans notre soirée. Alors, c'est le couronnement et votre intervention donc haute en couleur va marquer la fin des interventions. Merci beaucoup, Madame.

2825

Mme ODILE HÉNAULT :

Merci.

2830

LE PRÉSIDENT :

Conformément à la procédure, je vais inviter le représentant ou offrir la possibilité aux représentants du promoteur et aux représentants de la Ville de venir rétablir ou rectifier certains faits.

2835

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Oui, merci.

2840

LE PRÉSIDENT :

Bienvenue.

2845

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Très brièvement, deux petits points. Si madame Hénault aimerait venir visiter l'intérieur du château, elle va voir qu'il n'y a rien qui reste. Il n'y avait rien qui restait. La Ville

2850 avait rénové cet édifice-là de fond en comble dans les années 50, notamment avec le matériau d'amiante. Alors, l'affirmation qu'il y a des choses certainement à l'intérieur du château qui reste n'est pas valable.

2855 Deuxièmement, mises à part les références au promoteur comme gourmand, je ne m'en fais pas de ça, c'est que Homburg n'est pas le promoteur. Homburg figure à l'intérieur d'une société en commandite composée de trois groupes, l'un étant Télémédia, une famille montréalaise, famille De Gaspé Beaubien qui a réalisé le projet 333, Sherbrooke. Je pense que c'est un projet de grande qualité de résidences, qui était d'ailleurs sur la liste que madame Hénault a montrée, et que monsieur Homburg et d'autres associés ont embarqué
2860 avec la famille De Gaspé Beaubien pour la deuxième phase de 333.

Dans le cas de Viger, monsieur Homburg et la compagnie Homburg Invest, parce que c'est une compagnie publique, ce n'est pas le monsieur, à part la famille De Gaspé Beaubien et Télémédia, il y a la Banque SNS Finance, SNS Property Finance de Hollande,
2865 qui était autrefois Bouwfonds, une filiale de ABN Anro, dont la spécialité était la reconstruction de la Hollande après la Deuxième Guerre mondiale, que du résidentiel.

Puis le quatrième investisseur sur un plan plus minoritaire, c'est monsieur O'Brien, Philippe O'Brien, anciennement de Devencore, qui est le réalisateur du Centre de commerce mondial. Alors, si on cherche une légitimité, si on cherche une preuve de contribution à la collectivité, il y a le Centre de commerce mondial, il y a les autres réalisations de ce monsieur-là ainsi que le 333, Sherbrooke ainsi de suite.
2870

Alors, je pense que c'est juste pour faire le point de clarification. Monsieur Homburg n'est pas l'investisseur. C'est la Société Homburg qui est l'investisseur puis il figure dans une société en commandite avec trois autres partenaires. Merci.
2875

LE PRÉSIDENT :

2880 Très bien, merci beaucoup, Monsieur Charlebois. C'était le porte-parole du promoteur. Maintenant, est-ce que la Ville aimerait intervenir? Alors, contribution silencieuse, merci beaucoup.

Alors, écoutez, moi, il me reste à remercier chacun de ceux qui ont contribué au succès de nos auditions : le public, les intervenants, tous les membres du personnel, mes collègues commissaires. C'est la démocratie en action et puis je pense que chacun de nous a contribué à sa façon à une mission de service public. Alors, merci et puis, bien, notre rapport sera déposé dans le cours normal des choses. Merci.
2885

2890

2895 Je, soussignée, **LISE MAISONNEUVE**, sténographe officielle, certifiée 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 :

2900 **LISE MAISONNEUVE, s.o.**