

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme CATHERINE CHAUVIN, présidente
 M. PETER JACOBS, commissaire

CONSULTATION PUBLIQUE

**PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU SITE
1500, RUE OTTAWA – LES BASSINS DU NOUVEAU HAVRE**

**CONCEPT D'AMÉNAGEMENT ET
D'INTÉGRATION AU QUARTIER**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 3

Séance tenue le 19 février 2009, 19 h
Sous-sol de l'Imani Family and Full Gospel Church située au
540, rue Richmond
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 19 FÉVRIER 2009 1
 MOT DE LA PRÉSIDENTE 1

PRÉSENTATION DU PROMOTEUR

M. BASIL CAVIS 1
 M. ALDO SYLVESTRE 2
 Mme JOSÉE BÉRUBÉ 6

PRÉSENTATION DE LA VILLE

Mme JULIE NADON 13

PÉRIODE DE QUESTIONS :

M. RON DIAMOND 15
 Mme BARBARA DYLLA 21
 M. MANUEL JOHNSON 28
 M. HERVÉ GUEYMARD 32
 Mme MIRA CLICHE 38
 M. IAN ROSE 39
 M. ALAIN DELAHAIE 48
 M. HERVÉ GUEYMARD 55
 M. DEREK ROBERTSON 56
 M. GILLES MAILLÉ 60
 M. MARC BOUCHER 64
 M. JOHN BURCOMBE 70
 M. VINCENTE PEREZ 72
 M. BERNARD GIRARD 74
 M. HARVEY LEV 82
 M. DENIS MUNGER 90
 M. ALAIN DELAHAIE 92

AJOURNEMENT

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir. Bienvenue à cette dernière séance de la première partie de la consultation publique portant sur le projet des Bassins du Nouveau Havre de la Société immobilière du Canada. Ce projet vise le réaménagement de l'ancien site de tri postal de Postes Canada situé au 1500, rue Ottawa.

10 Mardi dernier, nous avons tenu une séance générale; hier nous avons tenu une séance qui portait sur le design écologique du projet; et, ce soir, nous conduisons une séance qui porte sur le concept d'aménagement et l'intégration au quartier.

15 Alors, les présentations qui ont été faites mardi et mercredi ne seront pas refaites ce soir. Par contre, si vous avez des questions qui portent sur l'un ou l'autre des volets du projet parce que vous n'avez pas pu être présent mardi ou mercredi, évidemment vous êtes bienvenus pour les poser.

20 Alors, je vous rappelle, mon nom est Catherine Chauvin, je suis commissaire à l'Office et je suis secondée par monsieur Peter Jacobs, également commissaire à l'Office en plus de bien d'autres fonctions. Nous sommes assistés de madame Catherine Vandermeulen qui est secrétaire et analyste pour la commission; c'est madame Teasdale qui s'occupe de la sténotypie et monsieur Bossé de la sonorisation. À la table d'accueil à l'entrée de la salle, mesdames Delphine Dusabe, Christelle Lollier sont là pour vous aider, 25 de même que madame Anik Pouliot qui est coordonnatrice à la logistique à l'Office.

30 Alors, je vais laisser la parole à la Société immobilière du Canada et puis après la pause, nous aurons également une courte présentation de la Ville sur l'historique des orientations d'aménagement pour le site du centre de tri postal. Alors, sans plus tarder, Monsieur Cavis, je vous cède la parole.

M. BASIL CAVIS :

35 Merci, Madame la présidente. Monsieur Jacobs, merci. Bonsoir et bienvenue à notre deuxième atelier. Je suis accompagné aujourd'hui avec monsieur Aldo Sylvestre qui est notre directeur de projet à la SIC et madame Josée Bérubé, urbaniste architecte avec le groupe Cardinal et Hardy. Il y a aussi plusieurs professionnels de notre équipe qui sont ici avec nous aujourd'hui : monsieur Rouillon de Tecslut circulation et monsieur François Veronneau, archéologue qui est avec nous. Et du groupe Cardinal et Hardy, monsieur Guy 40 Pelletier est aussi présent.

45 Ce soir, on vous présente un deuxième atelier thématique : Concept d'aménagement et intégration au quartier. Mais avant ça, j'aimerais juste réintroduire la Société immobilière du Canada. On est une société d'État fédérale. Notre mission, au fond, c'est d'optimiser la valeur financière et communautaire des propriétés dont le Gouvernement fédéral n'a plus besoin. On est autonome du gouvernement, on ne reçoit aucune subvention et on est financé par l'entremise de nos revenus.

50 Nos acquisitions se font à la juste valeur marchande. Donc, la propriété dont on discute aujourd'hui, le site de tri postal, a été achetée à 18 M\$ en avril 2007. On paie nos taxes et on suit toutes les politiques : environnement, patrimoine, et cetera. Pour plus d'information : clc.ca, notre site internet.

55 Depuis 1995, la SIC a réalisé plusieurs projets d'envergure à travers le pays. On a à date réalisé environ 20 000 logements et 19 millions de pieds carrés de bureaux et espace commercial. Notre projet à Calgary est un premier projet au Canada LEED-ND processus d'innovation en développement durable. On a une grande expérience dans l'immobilier, dans l'aménagement, décontamination, infrastructure, et cetera, et on est très fier de notre processus rigoureux de participation avec le milieu.

60 À Montréal, on est connu pour le projet de Benny Farm à Notre-Dame-de-Grâce, un projet qui a 800 logements et 2 installations communautaires, un projet qui est renommé pour son processus participatif novateur avec le milieu et ses innovations en développement durable. Le projet a remporté plusieurs prix national et international pour l'aménagement et le design écologique.

65 Hier, on a été demandé de comparer Benny Farm avec les bassins. Les deux projets ont beaucoup de choses similaires. Dans les deux cas, on a suivi un processus participatif rigoureux avec le milieu. Dans les deux cas, on a mis en valeur les éléments patrimoine des sites. On a travaillé avec les principes de développement durable dans les deux cas. Et aussi, dans les deux sites, on a densifié les sites en respectant le voisinage pour être capable de les développer. À Benny Farm, on a doublé la densité et on a ajouté deux édifices communautaires dont un CLSC et un centre municipal et on a stratégiquement inséré des édifices de 6 étages dans un voisinage composé largement de duplex. Dans les deux cas, on a cherché à offrir des bénéfices pour la communauté.

75 Maintenant, j'inviterais monsieur Aldo Sylvestre de nous parler du plan directeur et des affectations pour les Bassins du Nouveau Havre. Ça va être suivi par une présentation par madame Bérubé sur les concepts d'aménagement et intégration au quartier. Monsieur Sylvestre.

80 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Bonsoir à tous! Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir, Monsieur Jacobs. Il me fait plaisir de vous retrouver ici ce soir. Pour le bénéfice de ceux qui n'étaient pas présents

85 les deux dernières soirées, je vais vous faire une brève présentation du contexte dans lequel s'inscrit notre projet et une brève présentation aussi de son programme de développement, avant de donner la parole à madame Bérubé.

90 Alors, vous voyez ici la propriété dans son environnement. Il s'agit de l'ancien tri postal aux abords du canal de Lachine. La propriété bénéficie d'une localisation privilégiée. Il est à proximité d'un secteur de la Petite-Bourgogne et de la Pointe-Saint-Charles. Déjà plusieurs services existent dans le quartier. Alors, il s'agit pour nous de voir comment on peut compléter ces services-là et s'intégrer dans le quartier comme tel. Alors, on parle de services de proximité, la rue commerçante Notre-Dame. On parle de centre sportif, on parle de bibliothèque, on parle d'école, un secteur, comme je vous dis, très bien établi déjà.

100 C'est un site urbain central à 15 minutes de marche du centre des affaires. Sur cette diapo, vous pouvez voir le premier cercle est 5 minutes de marche; le deuxième, 10; le troisième 15 minutes de marche. Alors, à 15 minutes de marche, on se retrouve sur le coin de Peel et René-Lévesque, vraiment au centre des affaires. À 15 minutes de marche, on se retrouve dans le secteur du Vieux-Montréal et dans la Cité du multimédia. Une vingtaine de minutes de marche, on se retrouve davantage près du pôle du Marché Atwater, très bien localisé, aussi très bien desservi en termes de transport en commun. Il y a trois stations de métro qui sont à 10 ou 12 minutes de marche. Il y a un réseau d'autobus qui existe déjà. Il y a le réseau de pistes cyclables qui est avoisinant à notre site comme tel et puis, bien entendu, on est limitrophe avec le parc du Canal de Lachine, donc une localisation privilégiée.

110 Le site comme tel, c'est un site de un million de pieds carrés. Les limites : la rue Ottawa ici, la rue Richmond ici, la rue du Séminaire ici et on est limitrophe au Canal de Lachine. Alors ici, on voit le corridor vert de la piste cyclable et de tout le corridor du Canal de Lachine, donc qui poursuit sur 14.5 kilomètres.

115 On peut voir la construction existante. C'est un grand bâtiment industriel qui avait été conçu pour les fins spécifiques de Postes Canada, c'est un bâtiment de 600 000 pieds carrés. Il occupe au sol 400 000 pieds carrés approximativement. On voit aussi l'aire de stationnement qui était pour les fins de ce bâtiment-là; une autre aire de stationnement ici; et un aménagement paysager entre ces deux fonctions-là ici.

120 Ce qu'on ne voit pas, c'est les quatre bassins qui se retrouvent sous le site. Alors, il a un riche passé historique, ce site, et on a déjà fait l'introduction de ce passé historique, je ne reviendrai pas sur ces aspects-là lors de cette présentation.

125 Alors, les objectifs de développement qui ont défini vraiment tout le développement de notre projet et tout son programme de développement : d'abord, la mise en valeur de la riche histoire du site; le génie du lieu, donc la présence de ces quatre bassins; ouvrir le quartier sur le Canal. On a procédé à plusieurs consultations avec des gens du milieu et

130 ce qui revient régulièrement, c'est la volonté de créer un lien entre le quartier avoisinant et le Canal, puis être transparent. Alors, on se veut un trait d'union entre ces éléments-là.

Créer des liens conviviaux et sécuritaires entre le site, le quartier, le havre et le centre-ville pour ouvrir le site sur les milieux de vie qui le bordent.

135 Développer une programmation du site en équilibre avec les activités et les besoins actuels ainsi que futurs du quartier. Donc, on se veut complémentaire à ce qui existe déjà dans le quartier.

140 Favoriser une occupation du site optimale pour offrir des espaces publics généreux. Alors, vraiment, le plan mise à optimiser sa planification de sorte à offrir plusieurs espaces publics sur le site.

Offrir une diversité de typologie résidentielle permettant d'accueillir des familles avec enfants.

145 Miser sur une certification LEED-ND platine afin de réaliser un projet innovateur et exemplaire en termes de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité de vie, d'économie et des ressources naturelles et collectives. Alors, hier on a passé tout un atelier présenté par madame Bérubé où on a vu les différentes applications qu'on mise remplir pour aller chercher cette certification LEED-ND.

150 Et, finalement, assurer la viabilité financière du projet de développement. C'est impératif pour nous que ce projet-là soit viable par lui-même. Alors, monsieur Cavis vous expliquait qu'on finance nos projets à même les revenus qu'ils génèrent et c'est un critère important.

155 Le plan d'ensemble. Sur ce plan, on peut voir l'enseigne des anciens bassins. En voici un, en voici deux et voici le très grand bassin St-Gabriel qui a été scindé en deux durant son histoire. Alors, ces deux bassins deviendront des espaces publics. Ils seront cédés à l'Arrondissement. Leur programmation est à définir avec l'Arrondissement. Ce bassin-ci demeurera dans le secteur privé et donc le promoteur qui développera ce site aura à faire la mise en valeur de ces enceintes-là.

165 Ce que j'expliquais hier, encore pour le bénéfice de tout le monde, ces bassins-là ne seront pas navigables. Alors, ils sont complètement distincts de l'équipement du Canal de Lachine. Ceci dit, le bassin privé est très visible du domaine public. Il fait partie de tout cet environnement-là. Donc, trois de ces bassins seront pour une vocation équipement vert récréatif. Encore là, en définition avec l'Arrondissement, il faut savoir quel genre d'équipement on va y avoir. Et le quatrième espace est le bassin de rétention. Alors, c'est un équipement qui fait partie de l'infrastructure même du site pour la gestion des eaux de pluie et le traitement des eaux de ruissellement qui viendra dans le domaine public.

Le réaménagement de ces espaces-là va chercher à évoquer la présence des anciens bassins, donc la mise en valeur des murs existants.

175 Une seule rue traverse le site, c'est la rue Basin. Elle vient se reconnecter à la rue
Basin qu'on retrouve à chaque extrémité de notre propriété. C'est dans l'axe est-ouest.
Elle se veut une rue de quartier, elle aura 18 mètres d'emprise, elle aura des trottoirs
généreux, 3,5 mètres avec des élargissements jusqu'à 6 mètres à certaines croisées en
180 particulier. Nous, on les envisage aux croisées des bassins comme tels. Il y aura du
stationnement qui sera permis sur cette rue-là. C'est une rue de quartier, alors on peut
imaginer des plantations tout le long de cette rue. Il y aura des dispositifs d'apaisement
aussi pour modérer la circulation sur la rue. Il y a une série d'allées piétonnes, cinq allées
piétonnes, en fait, qui traversent le site dans l'axe nord-sud, donc qui créent les liens avec
le quartier et le Canal comme tel.

185 D'abord, je voudrais spécifier qu'en jaune ici, on voit la piste cyclable qui est sur la
propriété de Parcs Canada et cette piste cyclable sera maintenue. On reconnaît tous que
c'est un équipement collectif d'importance régionale, bien apprécié par l'ensemble des
Montréalais. Nos allées piétonnes viendront s'intégrer à ce réseau de Parcs Canada
190 comme tel. Alors, quatre de ces allées piétonnes bordent les espaces publics, ce qui
assure une ouverture encore plus généreuse. Et une cinquième est située ici dans le
quartier résidentiel. De ces allées piétonnes, on aura accès directement aux unités
résidentielles du rez-de-chaussée et possiblement aux étages supérieurs également.

195 Alors, les affectations, rapidement. Dans l'extrémité ouest, on retrouve le pôle
d'emplois qui pourra recevoir la programmation envisagée par RESO. RESO est un
organisme du quartier qui connaît très bien les besoins. La SIC travaille avec elle pour
faciliter la possibilité d'aménager trois différents projets : un projet qui est l'hébergement
200 touristique abordable; un deuxième projet qui se veut un complexe pour des ateliers
d'artistes; et un troisième projet pour recevoir les entreprises au service de la communauté
dans le secteur. Le reste du site est majoritairement résidentiel. On prévoit
approximativement 2 000 unités résidentielles.

205 Le premier pôle ici, il y a un pôle de transition où on pourra retrouver des
commerces au rez-de-chaussée et à l'étage et du résidentiel sur les étages supérieurs.
Alors, une concentration ici des activités commerciales. Et par après, le pôle suivant, ici,
on retrouve les logements sociaux. Le projet s'inscrit dans la politique, dans la stratégie de
la Ville de Montréal d'inclure des logements abordables dans tout nouveau projet
résidentiel. Et la politique spécifie une cible de 30 % : 15 % social; 15 % abordable. La
210 Société, la SIC a choisi d'augmenter la cible logement social. Ça vient suite à des
discussions qu'on a eues avec les gens du quartier. Alors, on aura 20 % de logement
social et 10 % de logement abordable. Et de ces logements, 50 % d'entre eux seront de
grande superficie pour accommoder les familles. Alors, on parle des unités de deux
chambres à coucher, trois chambres à coucher et quatre chambres à coucher. Le reste
215 des unités seront développées par le secteur privé et donc les unités abordables seront

intégrées dans l'ensemble de ces unités qui seront développées par le secteur privé. Je crois que ça termine ma présentation. Merci.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

220

Bonsoir aux membres de la Commission. Bonsoir aux gens de la Ville de Montréal. Bonsoir à tout le monde. Alors, je vais enchaîner la présentation en essayant d'exprimer certaines thématiques qui vont vous permettre de mieux mesurer comment le projet des Bassins du Nouveau Havre va modifier le paysage urbain et vous permettre aussi de

225

mieux mesurer l'impact qu'un projet de cette ampleur aura dans ses environs plus immédiats.

Alors, on va commencer en regardant brièvement les hauteurs. Excusez-moi s'il y a une certaine redite, là, il y a des gens que j'ai vus trois soirs, mais il y a des gens qui

230

sont nouveaux, alors ça me permet d'introduire un peu mieux la notion des gabarits.

Alors, les bâtiments, majoritairement, font une hauteur de 25 mètres. Ceci est un gabarit qui est inspiré par les grands complexes industriels qui bordaient le canal de Lachine et qui le bordent encore d'ailleurs. Et, aussi, c'est une hauteur qui est exprimée

235

dans le Plan d'urbanisme pour ce secteur. Ça correspond environ à 8 étages résidentiels.

Il y a certaines parties du projet qui seront à 7 étages. Ce sont des bâtiments qui vont comprendre essentiellement les logements communautaires et qui sont groupés autour du bassin 3. Avec la maquette, c'est un peu difficile de voir les différences, mais les

240

bâtiments à 7 étages sont dans ce coin-ci et il y a celui-là aussi.

Il y a certaines parties de bâtiment aussi qui sont à 7 étages en bordure du Canal. Ce sont les ailes sud-ouest des grands bâtiments en C qui s'ouvrent sur le canal et ceci, c'est dans une perspective de mieux laisser pénétrer le soleil dans les cours communes.

245

Enfin, la programmation qui a été demandée par la SIC qui comprend 2 000 unités de logement a nécessité l'intégration d'éléments plus hauts dans le projet, qu'on a essayé de localiser de manière stratégique par rapport aux impacts que ceux-ci pourraient avoir aux abords du site. Alors, il y en a quatre. Les trois premiers seront le long de la rue du Séminaire, totalement à l'est. Ce sont des bâtiments qui font 20 étages et 60 mètres en

250

hauteur et ils nous rappellent dans le passé historique, sur les grands quais de chargement, il y avait ces grandes grues de levage qui prenaient les marchandises et qui les portaient du bateau au rail et vice versa. Alors, c'est un peu un rappel de ces grandes structures qui ponctuaient les quais.

255

On a localisé les tours à cet endroit parce qu'évidemment, elles sont en recul de la rue du Séminaire par le premier bassin et il y a la largeur de l'emprise de la rue du Séminaire, puis ensuite le projet de Griffintown qui s'annonce. Alors, par leurs ombres portées, elles sont si éloignées qu'elles ne projetteraient pas ombre sur le projet voisin.

260 Un quatrième élément est la présence d'un bâtiment qui fait 44 mètres de haut, qui
est environ l'équivalent de 14 étages résidentiels et il est placé aussi dans un endroit qu'on
croyait stratégique. Il est dans l'aboutissement de la rue Guy et il est aux confins de deux
rues importantes du quartier qui est la rue Ottawa et la rue William. Alors, on croyait que
c'était un élément intéressant pour marquer la présence du bassin le plus à l'ouest et bien
265 ancrer le projet dans son secteur.

De manière un peu plus fine, il y a aussi une articulation des bâtiments qui est
prévue pour tenter d'exprimer les premiers étages, les 4 premiers étages des bâtiments,
pour deux raisons. On en a parlé hier ou précédemment qu'on souhaitait accueillir les
270 familles avec enfants en milieu urbain. Alors, on propose des logements dans les premiers
étages qui auront des accès directs depuis les allées piétonnes. Alors, ce serait
intéressant, à l'intérieur d'un bâtiment plus élevé de 7 ou 8 étages, d'être capable
d'exprimer ce cadre bâti qui va donner un peu le sentiment de maison un peu comme nos
triplex qui sont contigus et qu'on retrouve sur les rues avec cette articulation des entrées.
275 Donc, d'être capable de l'exprimer, je pense, pourrait apporter un cachet sur les allées
piétonnes.

À l'intérieur des cours communes, il y a aussi la volonté d'exprimer 4 étages parce
que évidemment c'est un endroit où ça sera lieu de vie des résidents et quand on sera
280 dans la cour commune, avoir tout de haut, 8 étages qui cernent la cour, ça ne permet pas
d'inscrire une échelle humaine. Et lorsqu'on a visité les projets en Scandinavie, même s'il
y avait ces bâtiments d'une certaine hauteur et d'une certaine proximité, il y avait des
exemples : quand on entrait dans la cour, on avait les étages, il y avait presque seulement
que le 7^e étage qui était en recul et on sentait que c'était un peu difficile à vivre comme
285 échelle. Puis aussitôt qu'on entrait dans les cours où il y avait cette première définition de
4 étages et puis après, un certain retrait, et on avait les étages subséquents et puis peut-
être un autre au dernier, on sentait tout de suite cette échelle humaine qui rendait la cour
très, très, très vivable. Alors, on s'est inspiré de ces bons faits vécus pour transposer ça
puis ajouter à la qualité du projet.

290 Suivante. Évidemment, qui parle cadre bâti et bâtiment de 8 étages et des
éléments un peu plus hauts, il est nécessaire d'évaluer l'impact que ces éléments vont
porter à la fois sur le projet lui-même, dans ses espaces publics, dans ses espaces non
construits, d'essayer de mesurer si les ombres vont être portées sur les espaces
295 avoisinants et je dirais d'essayer d'examiner, parce que quand même il y a plusieurs gens
qui sont venus mentionner ou poser des questions par rapport à la piste cyclable et le lieu
du canal Lachine, on a réalisé que c'était quand même un lieu très cher pour les
Montréalais. Évidemment, c'est important d'être capable de mesurer l'effet d'ombre sur la
piste cyclable et la bande qui est le long du Canal de Lachine.

300 Alors, on l'a regardé de deux facettes. Une première facette qui est plutôt la facette normative dans les espaces publics. Parce que comme monsieur Sylvestre l'a dit tantôt, les bassins 3 et 4 vont être cédés à la Ville et devenir des espaces publics. Alors, on l'a regardé un peu plus de cette facette-là. Puis on l'a également regardé sous la facette de la qualité de vie dans les espaces qui sont les cours communes.

305 Alors, au point de vue normatif – et j'ai tiré deux éléments de l'étude d'ensoleillement que vous pouvez retrouver sur le site de l'Office – alors, ils sont présentés à l'équinoxe. Pourquoi à l'équinoxe? Parce que ça fait partie des études. Quand on fait une étude d'ensoleillement, c'est ce que l'Arrondissement exige, c'est de faire cette étude-
310 là à une période dans l'année et l'équinoxe et le solstice sont des périodes, juin-septembre, où le soleil passe à son plus haut, les journées ne sont pas à leur plus longue. Donc, c'est une espèce d'appréciation moyenne, qui n'est pas l'hiver et qui n'est pas l'été. Donc, ça permet de voir de manière... dans une moyenne, quelles sont les ombres portées.

315 Alors, ce qu'on dit dans les critères, c'est qu'on dit que sur les rues, on doit avoir une plage d'ensoleillement d'environ une heure et demie, d'un côté ou de l'autre de la rue. Et dans les espaces publics, ce qu'on demande, c'est qu'au moins 50 % des espaces publics, sur une période consécutive de 8 heures, soient ensoleillés, évidemment à
320 l'équinoxe et au solstice.

 Alors, avec l'étude de tous les bâtiments, de la façon dont on les a disposés sur le site, on rencontre les critères qui sont exigés par la Ville. En fait, ce n'est pas exigé, c'est des critères qu'on nous propose d'utiliser pour faire l'analyse. Alors, on rencontre ces
325 critères, sauf un endroit qui est le bassin numéro 4 où on n'a pas 8 heures d'ensoleillement consécutif, mais seulement que 6 heures. Mais on se rappelle, c'est pris à l'équinoxe, c'est pris au solstice, qui veut dire qu'en été, au moment de la plus grande affluence des espaces publics, au moment où il fait le plus beau, c'est certain qu'on va avoir le 8 heures consécutives et bien au-delà. Alors ça, ça fait le tour du point de vue
330 normatif.

 D'un point de vue de la qualité de vie dans les cours communes, parce que ça sera évidemment le lieu où les gens vont passer du temps libre, c'est aussi le lieu où on favorise les jeux d'enfants, on s'est assuré, on a calibré la largeur des cours de manière à
335 permettre un ensoleillement maximum. Et ça, ce que ça veut dire, c'est qu'on s'est assuré, si on prend pour acquis que la majeure partie des bâtiments ont 25 mètres de haut, on s'est assuré que minimalement les cours avaient au moins une des dimensions qui avait 25 mètres. Et ça, ça fait un rapport 1/1, ce qui est un rapport d'encadrement intéressant dans un espace. Ça le ferme suffisamment sans trop l'enfermer et ça permet la
340 pénétration de soleil dans ces cours.

345 Ce qu'on a fait aussi, comme j'ai dit tantôt, on a prévu des logements à accès direct depuis les allées piétonnes dans les 4 premiers étages, ce qui pourrait supposer que ce sont des logements traversants. Ça veut dire qu'ils traversent le bâtiment d'avant-arrière, ils ont des pièces qui donnent sur l'allée ou sur la rue, ils ont des pièces qui donnent à l'arrière dans la cour commune. Alors, c'est certain que si on a un logement qui est traversant, dans la journée, il va y avoir toujours un endroit où c'est ensoleillé. Alors ça, je pense que c'est assez intéressant pour assurer l'ensoleillement.

350 Ce qu'on a prévu aussi, comme je l'ai dit tantôt, on a ouvert les grandes cours communes. Tous les bâtiments qui sont du côté du Canal, on a ouvert les cours sur le Canal parce qu'on aurait très bien pu les fermer, puis on les a ouvertes pour deux raisons : une première raison, pour éviter de construire un mur sur le Canal; et la deuxième raison, c'est évidemment de permettre les vues et permettre l'ensoleillement, puisque c'est une orientation qui est presque plein sud.

355 Ensuite, on propose des toits verts d'usage extensif pour 50 % des toitures. Ce qui veut dire que quand on est sur les toits, les encombrements des bâtiments qui sont autour sont moindres et ça permet un ensoleillement qui est très maximal sur les toitures.

360 Alors, je pense que ça fait le tour de l'ensemble des stratégies qu'on a utilisées pour permettre un ensoleillement maximum. Je pense aussi qu'il faut rappeler que si on favorise les jeux des jeunes enfants dans les cours, il faut savoir que les jeunes enfants ne recherchent pas toujours la chaleur, recherchent pas toujours le soleil, au contraire. Alors c'est bien. Et même tout le monde en général n'a pas le même choix ou le même souhait pour les questions d'ensoleillement. Alors, c'est bien d'avoir dans les cours des endroits où on a des plages d'ombre et des plages ensoleillées, permettant à tous d'utiliser différents coins des cours communes.

370 Alors, maintenant, on va examiner un peu plus les aspects visuels et puis avant même d'entrer un peu plus profond dans ce sujet, cette thématique, je pense qu'on va essayer de se donner un peu de dimension pour comprendre, du moins des éléments comparatifs, pour comprendre les ouvertures qu'on propose avec les bassins, puis essayer aussi de comprendre l'éloignement d'une face d'un bâtiment à l'autre, pour permettre de mieux saisir l'ampleur de ces bassins. Quand on les voit en plan, quand on les voit sur la maquette, oui, on se dit : c'est grand, mais c'est grand comment? Je dirais qu'on a fait cet exercice-là professionnellement très, très tôt dans le temps parce qu'on avait de la misère à capter la sensation d'ambiance et la nature de ces ouvertures-là.

380 Alors, un des premiers éléments à examiner, c'est la largeur du canal : 60 mètres. Bon, ça ne nous dit pas nécessairement ce que 60 mètres veut dire mais 60 mètres, dans les faits à Montréal, c'est la largeur d'un îlot urbain. Donc entre deux rues moyennement parlant, on a à peu près 200 pieds. Alors, c'est ce que nous propose la largeur du canal à la hauteur du site des bassins.

385 Une deuxième dimension serait de regarder l'éloignement du bâtiment d'Agmont.
En fait, c'est un bâtiment qui a été recyclé puis qui accueille une population de travailleurs.
Alors, on a un éloignement de 112 mètres, ce qui est plus ou moins deux îlots urbains.
Donc, c'est quand même assez considérable.

390 Une troisième distance à examiner. Ce qu'on voit ici, c'est qu'on voit qu'il y a des
bâtiments qui sont quand même plus près d'Agmont, alors que quand on arrive dans le
secteur de la Redpath, on retrouve une dimension de 134 mètres. Donc ces bâtiments-ci
sont plus en recul et c'est souhaité devant un bâtiment résidentiel où les gens l'occupent
pour y vivre. Alors, 134 mètres, qu'est-ce que c'est? C'est l'ouverture qu'on retrouve au
395 Square Dorchester. Si on se mettait, par exemple, de la face de l'édifice de la Sun Life
jusqu'à la face de l'édifice de l'Hôtel Windsor, on aurait à peu près 130 mètres de
dégagement. Alors, on le sait, on connaît tous les Square Dorchester. Quand on se tient
d'un côté du square, c'est très difficile de percevoir l'autre côté, mais ce qui est intéressant
de savoir aussi, c'est qu'un dimensionnement comme ça, ça soutient des bâtiments très
urbains et des bâtiments d'une certaine hauteur.

400 Alors, si on y va pour essayer de mieux comprendre quelles sont les ouvertures
que nous procurent les bassins – et quand je dis « ouvertures », ce n'est pas la largeur
des bassins, mais c'est de la face d'un bâtiment à la face du bâtiment qui est de l'autre
côté.

405 Alors, les bassins 3 et 4 sont à peu près d'un même ordre de grandeur : 55-60
mètres. Donc, encore là un îlot urbain. Et si on veut le mesurer en termes d'un espace
montréalais qu'on connaît, on prendrait le Square Victoria. Alors, si on se tenait devant
l'Hôtel W et puis qu'on allait de l'autre côté complètement du Square Victoria, mettons
410 devant l'édicule qui borde la rue dans le nord du square complètement l'autre côté, on
aurait une dimension de 60 mètres. Alors, encore là, c'est un espace urbain qui est
considérable. Il permet des voiries assez larges, il permet un espace vert central et une
voirie presque tout aussi large de l'autre côté.

415 Alors, si on regarde les bassins les plus étroits, les ouvertures les plus étroites, ici
on a une allée piétonne qui fait 20 mètres et le bassin numéro 2 fait 25 mètres. Rappelons-
nous qu'on a des bâtiments qui font une hauteur de 25 mètres. Alors, c'est presque
exactement le Cours Le Royer. Le Cours Le Royer, c'est un projet résidentiel dans le
Vieux-Montréal, il est séparé par une allée qui fait 18 mètres et les bâtiments ont 22
420 mètres. Alors, c'est presque un ratio 1/1 comme ce que je discutais tantôt par rapport au
rapport des bâtiments construits versus les cours communes. Alors, c'est même assez
similaire en termes de longueur. Le projet du Cours Le Royer a 90 mètres alors que ce
qu'on propose ici, on propose 100 mètres de longueur et ici, on a 80. Alors, quand on
regarde la photo qui est présentée ici, c'est un peu le type d'ambiance qu'on retrouverait
425 dans ce secteur-là.

430 Et, enfin, la dernière ouverture proposée, comme je l'ai mentionné tantôt, les tours sont en recul de l'emprise de la rue, 20 mètres de recul, et si on considère le projet du Griffintown qui viendra probablement à l'alignement de la rue, on constate qu'on a une ouverture de 45 mètres. Alors, si on prend l'avenue McGill, mettons, en face de la Place Ville-Marie et qu'on regarde vers le nord, vers le campus de l'université, on a à peu près 37 mètres de face en face de bâtiment. Et ce qui est intéressant de remarquer, c'est que c'est un espace généreux, mais en même temps, lui également peut supporter des bâtiments d'une certaine hauteur.

435 Maintenant, si on regarde la situation actuelle sur le site, on comprend que le bâtiment du tri postal a quand même une superficie importante et, mesuré, il occupe un frontage qui fait un peu plus de 260 mètres en façade du Canal. Et l'espace ouvert qui est actuellement utilisé, qui était utilisé pour des fins de stationnement et qui est gazonné, fait à peu près l'équivalent de 200 mètres de large sur le Canal.

440 Et, en fait, en complément d'information, je ne sais pas si la personne est ici ce soir, on avait demandé de mesurer la largeur de la bande de la propriété de Parcs Canada. Donc, on voit qu'à cet endroit-ci, elle est plus mince, autour de 26 mètres et devant l'édifice vis-à-vis de la Redpath, elle fait 50 mètres. Alors, dans les premiers 264
445 mètres, pour un cycliste qui se promène le long de la piste cyclable pour à peu près la moitié du site, il longe un bâtiment à la façade aveugle qui fait presque 18 mètres de haut, donc l'équivalent de 6 étages résidentiels. Alors, actuellement, c'est ce que son parcours lui offre.

450 Si on va dans la portion ouest du site, on pourrait dire que ça se différencie en deux types de vue : une première vue qui est absolument exceptionnelle sur le centre-ville de Montréal, tout le massif, tous les gratte-ciel qu'on connaît et qu'on admire se retrouvent bien concentrés et on voit un peu de la montagne. Alors ça, c'est plutôt dans la première partie du 206 mètres, alors que si on va complètement à l'extrémité ouest du site, il y a
455 quand même évidemment la partie de Parcs Canada, sa propriété étant plus profonde, on retrouve un massif végétal qui est assez important.

460 Alors ça, c'est une photo qui est prise en hiver où on voit strictement que le branchage, le ramage des grands arbres, mais on peut s'imaginer qu'en été, pour un cycliste, quand le couvert végétal est vraiment très feuillu et très complet, on peut s'imaginer que les vues sur le centre-ville sont plus voilées. Alors, c'est notre compréhension sur la base des prises de photos que nous avons faites sur le site.

465 Maintenant, on va regarder l'ensemble des vues. Ce sont des simulations informatiques. On a pris des vues dans l'axe des ouvertures pour vous proposer ou vous démontrer quels sont les panoramas qu'on y retrouverait, une fois les bassins dégagés.

470 Alors le plus à l'est, on retrouve les tours de 60 mètres qui cadrent très bien vers
l'ouest le paysage du centre-ville qui se découvre dans cette partie-là du site. On voit dans
l'alignement du bassin numéro 2, alors ce qui est intéressant, c'est qu'en dégagant le
bassin numéro 2, on retrouve la tour de IBM-Marathon qui se retrouve dans l'axe. Le
bassin numéro 3, donc on retrouve des vues plus encadrées, mais on perçoit quand
même encore le centre-ville. Et la vue numéro 4, qui est la plus à l'ouest, donc qui est
encore la présence d'un couvert végétal, la perception de la montagne et les premiers
gratte-ciel qui se défilent derrière.

475 J'aimerais juste vous faire remarquer qu'on a l'impression qu'entre le bassin
numéro 2 et la vue sur le bassin numéro 3, les bâtiments sont plus petits. Ils ne sont pas
plus petits. Ils ont tous 25 mètres sur le Canal, mais c'est là qu'on voit l'effet
d'éloignement. Donc l'éloignement à 112 mètres et l'éloignement à 134 mètres, pas tout à
480 fait, en fait, ça, c'est les faces de bâtiment, on voit que ça donne une perception différente.
Ce qui donne aussi une perception différente, c'est que les bassins 3 et 4 sont plus larges.
Alors, l'effet d'encadrement n'est pas le même en comparaison au bassin numéro 2.

485 Alors, en dernier lieu, on nous a demandé de faire une simulation visuelle pour
montrer l'intégration du projet dans le grand paysage de Montréal. Alors, on a pris une
photo du belvédère ou du Chalet du Mont-Royal et vous voyez l'intégration du projet.
Alors, ce qui est important de mesurer, c'est si le projet avait des hauteurs ou une
localisation telle qu'il cache les grands éléments du paysage de Montréal, le fleuve, les
ponts, et cetera. On voit que ce n'est pas du tout le cas. Les parties les plus basses se
490 retrouvent dans les environs de ces gabarits-là et les éléments les plus hauts, on les
retrouve derrière le massif du centre-ville.

495 Alors, ceci termine trois soirées d'explications sur les mérites du projet. Je pense
que vous aurez constaté qu'à travers les trois présentations, vous aurez certainement
constaté que la commande professionnelle était une commande de taille. Elle comportait
plusieurs enjeux et nous y avons mis beaucoup d'efforts à développer le projet dans la
dernière année. Mais je crois qu'au-delà du projet qui révèle son histoire, ce qui est
important de comprendre, c'est un projet qui propose un équilibre. Un équilibre entre les
perspectives historiques, les enjeux sociaux, les demandes des gens du quartier à l'effet
500 d'avoir plus d'espaces verts, à l'effet d'avoir des logements abordables, une perméabilité
du site vers le Canal.

505 Il y avait aussi les impératifs de la programmation. Le projet devait être viable, donc
il y avait un certain nombre d'unités qui devaient être logées ou du moins une superficie à
inscrire dans le projet. Il y avait la mission de la Société immobilière qui a l'objectif de faire
un projet exemplaire. Il y avait quand même des attentes assez importantes de la Ville sur
le plan de la politique d'inclusion de logements communautaires, sur le plan du
développement durable, sur le plan du transport public et très certainement sur l'accueil de
familles avec enfants en milieu urbain. Et je crois que c'est ce qu'on a essayé d'atteindre
510 et c'est le projet que nous vous avons proposé. Alors, je vous remercie de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

515 Merci beaucoup au personnel, à monsieur Cavis, monsieur Sylvestre et madame Bérubé. Alors, nous allons prendre une pause une dizaine de minutes. Le registre à la table d'accueil à l'arrière de la salle. Les gens qui veulent poser des questions peuvent aller s'y inscrire. Et puis, au retour de la pause, avant d'entreprendre la période de questions, nous allons avoir une courte présentation de la part de la Ville.

520 À tout à l'heure.

PAUSE

LA PRÉSIDENTE :

525 Alors, Mesdames et Messieurs, nous avons plusieurs personnes d'inscrites au registre, nous voulons être sûrs de pouvoir entendre tous les intervenants, alors je vous invite à prendre place. Et avant d'appeler la première personne inscrite, je vous invite à entendre la présentation de la part de madame Julie Nadon. À la demande de plusieurs
530 citoyens qui a été formulée au cours des deux dernières séances, il a été demandé d'avoir une description de l'évolution des orientations d'aménagement pour le site qui est désaffecté depuis plusieurs années déjà.

535 Alors, la parole est à vous, madame Nadon.

Mme JULIE NADON :

540 Bonsoir. Donc, effectivement, il y avait eu des questions qui avaient été posées concernant le document d'encadrement qui avait été préparé par Biancamano Bolduc en 2003. Peut-être rappeler que c'est un document, à cette période en 2003, Postes Canada souhaitait, annonçait la vente éventuelle des terrains. Donc, le milieu, en collaboration avec l'Arrondissement et la Ville, a souhaité se donner un cadre de façon à orienter le futur développement du site. Il faut comprendre que ce n'est pas un document normatif et ce
545 n'est pas non plus un document qui a été adopté par un conseil. C'est un document où on est venu définir des orientations et qui énonçait un ensemble de principes qui étaient souhaités pour le développement du site.

550 Ce qui est important aussi de comprendre, c'est que par la suite, évidemment depuis 2003, il y a plusieurs documents qui ont été adoptés, dont entre autres le Plan d'urbanisme en 2004, donc le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Et l'Arrondissement a aussi fait l'adoption de son chapitre qui est inclus à l'intérieur du Plan et qui donne des orientations et qui vient aussi définir des secteurs de planification détaillée, dont le secteur de Griffintown, avec des critères et des objectifs aussi différents qui seront établis. Et, finalement, l'Arrondissement, par la suite, doit faire ce qu'on appelle un

555 exercice de concordance, doit ajuster son cadre réglementaire aux grandes orientations
qui ont été établies dans ce Plan d'urbanisme là.

560 Donc, bien que les orientations du document d'encadrement 2003, vous allez les
voir, j'ai quelques acétates pour vous les indiquer, il y en a plusieurs qui sont effectivement
d'application encore aujourd'hui pour le site. Il y en a d'autres qui ont été revues à travers
le Plan d'urbanisme, par exemple, et qui ont fait l'objet de consultations majeures,
consultations publiques. Entre autres, par exemple, je prendrais l'exemple du paramètre
de hauteur de 25 mètres où on est venu établir qu'on était à l'aise et que c'était structurant
pour le Canal de Lachine d'avoir une hauteur de 25 mètres à ses abords.

565 Donc, plus spécifiquement, il y a les préoccupations qui ont été établies et je pense
que le projet qui nous est soumis y répond amplement. Donc, on avait des préoccupations
au niveau du développement économique, donc d'avoir le maintien de l'emploi et une
mixité de fonctions à l'intérieur du site. De maintenir et de viser la revitalisation de la rue
570 Notre-Dame, donc les futures activités ne devaient pas venir en compétition avec les
activités qui étaient déjà en place sur Notre-Dame. Et les nouvelles fonctions devaient
aussi favoriser une revitalisation et un essor de la rue Notre-Dame.

575 Le maintien des populations en place, par la mise en place d'un marché locatif
abordable. L'amélioration du cadre de vie par la création d'espaces verts et bleus et
l'intégration des fonctions dans la trame urbaine. Aussi, la promotion évidemment du
récréotourisme avec la présence du Canal de Lachine et le respect de l'historicité du lieu.

580 Donc c'était l'ensemble des préoccupations qui avaient été énoncées et plus
particulièrement, j'ai voulu ramener les éléments qui sont indiqués dans le document,
particulièrement l'implantation et l'intégration urbaines.

585 Je vais me permettre de les décliner parce que c'est important. On voit justement
l'évolution du secteur, comment ça l'a teinté aussi le Plan d'urbanisme et comment
certains éléments aussi sont restés par leur importance : donc la création d'un lien entre le
Canal et la trame existante du quartier; la définition d'un front sur la rue Ottawa; s'inscrire
aussi en relation avec les meilleurs éléments du quartier et qui marquent le paysage.
Donc, on parle ici des éléments d'architecture, les bâtiments qui ont fait l'histoire du Canal,
qui ont été transformés pour certains depuis, donc par exemple le Redpath, la Corticelli, et
590 que par leur gabarit donnent déjà une couleur au canal. Donc, avec leur hauteur de 6 à 8
étages, c'est un gabarit qui identifie la structure architecturale du canal et la largeur. De
toute façon, tantôt aussi on a vu la largeur du canal permet de poursuivre cette masse
qu'on est habitué de voir dans le parcours visuel du canal.

595 Donc, les bâtiments de 9 à 20 mètres avaient été établis dans les paramètres à
l'époque. Comme je viens de le mentionner, la règle du 25 mètres a été établie, elle, par le
Plan d'urbanisme de 2004. Elle a été établie pour structurer le Canal en croyant qu'on
pouvait se permettre effectivement, avec la largeur du canal, et l'ampleur et la densité

600 urbaine qu'on voulait se donner dans ses pourtours, avec la règle de 25 mètres, on
pouvait à ce moment-là avoir une densité intéressante et avoir quand même un plan visuel
aussi, une architecture intéressante.

605 Une densité qui a été révisée à la hausse par le Plan d'urbanisme, encore pour les
mêmes principes. Le stationnement aussi qui avait été identifié, qu'on souhaitait à
l'intérieur pour, encore là, maximiser la densité, mais aussi aller dans un caractère urbain.

610 Il y avait la préservation et la mise en valeur des perspectives visuelles qui sont
toujours en lien avec le Plan d'urbanisme, les cônes visuels qui sont respectés et qui
doivent être respectés vers le centre-ville et le mont Royal et inversement vers le Canal.
Le maintien d'espaces libres aux extrémités des bassins de façon à maintenir les
perspectives visuelles. Maximiser le potentiel de développement du site dans le respect
des limites de hauteur et de densité qui ont été préétablies. Et, évidemment, des critères
au niveau de la qualité du design des constructions, l'intégration et le respect de l'histoire
du lieu.

615 Et on revenait aussi avec le dernier élément qui est évidemment d'améliorer les
liens entre le Canal et la ville ou de maintenir ceux qui étaient existants, de façon à
vraiment permettre une porosité entre le Canal et le quartier et de permettre au quartier et
les gens qui y habitent, d'aller vers le Canal et inversement.

620 Donc, c'est la présentation que j'avais à faire concernant le document
d'encadrement.

625 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci beaucoup, Madame Nadon. Alors nous allons accueillir notre premier
intervenant ce soir. Il s'agit de monsieur Ron Diamond. Et je vous rappelle que si vous
souhaitez vous exprimer en anglais, vous pouvez le faire.

630 **M. RON DIAMOND :**

I have three problems with the project.

635 **LA PRÉSIDENTE :**

Well, I have to tell you, you have two questions.

M. RON DIAMOND :

640 Two questions, yes. Well, I only have two questions but three problems. Those are
the three towers on the Westside of the project. They are going to be about 20 stories
high. To put it into context, Le Windsor Project has three 20-story towers, which dominate
the project and to me – not this project, but the Windsor Project looks like tenement
housing and training. And in 10 years, I'm afraid that is what it's going to be.
Coincidentally, that was also a Federal lands' project.

645 I wasn't here for the previous lecture on the first night, but it seems to me that the
light and the wind from the first tower is going to impede on the first set of low-rise
buildings to the East and that each tower is going to block the tower behind it. So that's my
first problem and sort of a question.

650 The second...

LA PRÉSIDENTE :

655 We'll take them one at the time, if you allow. Alors, Monsieur Cavis, par rapport à
l'impact sur le microclimat et l'ensoleillement des tours de 20 étages. Is it okay if the
answer is given in French?

M. RON DIAMOND :

660 Yes. C'est pour la majorité ici, so c'est mieux.

M. BASIL CAVIS :

665 Madame Bérubé va répondre à la question.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

670 Alors, en premier, la hauteur de 20 étages, ce que j'ai expliqué tantôt, c'est la
nécessité de rencontrer une programmation de 2 000 unités de logement. Et pour éviter de
créer des bâtiments qui sont trop hauts sur le reste du quartier, étant donné qu'on
souhaitait avoir une qualité d'ensoleillement sur les rues, sur les allées, sur les cours
communes, on a préféré garder la majeure partie du projet à une hauteur de 25 mètres,
mais en contrepartie, mettre des éléments hauts et les localiser à un endroit assez
675 judicieux pour éviter que les ombres soient portées sur le projet lui-même, puis qu'elles
soient portées sur le projet voisin.

680 Alors, étant donné l'éloignement des tours, elles portent ombre surtout sur le domaine public et comme elles sont très fines aussi, entre les tours il y a des corridors, des ouvertures, alors ce n'est pas comme une ombre qui fait toute la longueur, mais ce sont de plus petites ombres qui laissent des percées ou de l'ensoleillement.

LA PRÉSIDENTE :

685 Corrigez-moi, peut-être que ma mémoire fait défaut, mais j'ai cru comprendre hier avec les réponses que vous avez apportées, de même que celles que la Ville a apportées, que l'ombre portée, étant donné l'orientation des tours, serait majoritairement dans le bassin d'eau, en partie sur l'espace public, mais ça répond au critère d'ensoleillement minimum de la Ville, mais principalement sur le bassin d'eau. Est-ce que j'avais bien compris?

690 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

695 Oui. Évidemment, si on regarde les ombres portées l'hiver, ce sont des longues ombres, mais si on les regarde moyennement, elles sont surtout sur le bassin et puis, plus tard dans la journée, évidemment, elles débordent dans la rue parce qu'elles deviennent un peu plus longues, mais essentiellement sur le bassin.

LA PRÉSIDENTE :

700 Et puis je pense que c'est monsieur Lalonde qui avait parlé de façon très générale des effets sur le microclimat ou le confort des piétons au sol. Puis vous aviez indiqué, je crois, que la géométrie qui est proposée en termes de volume avait un peu le même effet, c'est-à-dire qu'il y aurait peut-être du vent au pied des tours du côté des bassins, mais que ce ne sont pas des espaces utiles aux piétons. Est-ce que je me trompe?

705 **M. CHRISTIAN LALONDE :**

C'est bien ce que j'ai dit.

710 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que ça donne des éléments d'information pour vous, monsieur Diamond?

715 **M. RON DIAMOND :**

I'm not convinced. The other aspect of my fears...

M. PETER JACOBS, commissaire :

720

Excuse me. I would prefer if you were convinced one way or the other. Could I add a couple of questions related to?

RON DIAMOND :

725

Sure.

M. PETER JACOBS, commissaire :

730

Je pense qu'il y a une science effectivement qui porte sur les ombres. Ce n'est pas un mystère. Il y a trois tours, et selon le règlement en vigueur, ou bien il y a une ombre qui dépasse le temps limite qui est permis ou bien non. Si j'ai bien compris, selon vos calculs, l'ombre qui est cast, projetée par ces trois tours respecte la norme.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

735

Oui. L'étude qui a été demandée, ce qui est comme critère, c'est une heure et demie d'ensoleillement à l'équinoxe et au solstice.

M. PETER JACOBS, commissaire :

740

Laissez-moi enchaîner avec un deuxième propos. Le fait que ça respecte la norme ne veut pas dire qu'il n'y en a pas beaucoup d'ombre qui est projetée par ces trois tours pendant l'hiver. D'accord? Et je me demande effectivement si une partie du problème qui est perçu par l'intervenant n'est pas associée au fait qu'à l'hiver, en particulier, on aimerait éviter la projection d'ombres parce qu'il fait plus froid. Et c'est précisément pendant l'été qu'on aimerait bien avoir de l'ombre parce qu'il fait trop chaud. Est-ce que j'ai bien capté votre intervention?

745

M. RON DIAMOND :

750

Yes. As I was saying, for an example, if one were to spend any time at Le Windsor Project, he would see very concretely how the disproportion of the high-rises next the low-rises throws the whole project out of whack and the positioning of the high-rise buildings at the Windsor are not North-South like they are here but East-West, so in fact it should actually be better. It might be better, but here you have, because the sun is rising in the East and it sets the way we all know and understand that, and especially at this time of year, from October to March, the sun is very low. So the projection... So there are three problems, as I was saying, I have three problems with the three towers: you have the light or lack thereof, you have the disproportion of the high towers next to the lower buildings, and you have the wind tunnels that are going to be created on the eastside of those three towers because the predominant winds go from West to East, there are going to be

755

760

funneled through those three towers, so any of the pedestrians, cyclists, whatever on the eastside of those three buildings are going to be blown around. It's inevitable.

LA PRÉSIDENTE :

765

Je ne connais pas le projet Windsor. Est-ce que vous êtes en mesure de nous commenter la comparaison qui est présentée par monsieur ou non? Je comprendrais si vous ne l'étiez pas, mais moi je ne peux pas apprécier le commentaire de monsieur, peut-être aussi comme d'autres personnes assises dans la salle, je ne connais pas vraiment le projet Windsor.

770

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

Ce que le projet de règlement permet, en fait, il faut se rappeler que la maquette, c'est une illustration de ce que le projet de règlement propose. Alors, dans cette zone-là, on peut avoir une implantation qui correspond à 30 % de la zone qui est identifiée. Ce qui pourrait permettre d'orienter les tours dans un autre axe. Si, selon une étude plus poussée, on trouvait, par exemple, que pour des raisons éoliennes et pour des raisons d'ensoleillement, on souhaitait que ça soit plus favorable, on pourrait changer l'orientation des tours.

775

780

M. PETER JACOBS, commissaire :

Néanmoins...

785

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

Oui.

790

M. PETER JACOBS, commissaire :

... il y a une préoccupation qui s'est exprimée...

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

795

Oui.

M. PETER JACOBS, commissaire :

800

... que je pense doit être prise en considération. On ne va pas régler le problème ici. Je voulais juste établir le fait que selon le règlement en vigueur, la proposition est raisonnable, ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas des préoccupations tout à fait légitimes de l'intervenant.

805 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Tout à fait, Monsieur le commissaire.

810 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

Deuxième question?

M. RON DIAMOND :

815 Oui, la deuxième question, c'est à propos le control of the project. Again, I'm using the Windsor as an example not to follow. Up to 80% of the condominiums at Le Windsor Project are not owner occupied, between 40% and 80%, which means a very high proportion is a transient population. This is not good for a stable environment. So my question is: what control does Canada Lands have or can have to prevent that kind of
820 social situation from occurring? Because it's developed at Le Windsor where people are moving out because of the transient population, a lot of students, I mean everybody understands the problems and that's a very new project.

LA PRÉSIDENTE :

825

Alors, la question est: comment est-ce que la SIC peut s'assurer qu'il y ait une certaine stabilité au niveau de la propriété même des logements?

M. BASIL CAVIS :

830

La Société immobilière du Canada aura des contrôles sur les développeurs concernant le design des immeubles et la réalisation des projets, mais on n'aura pas de contrôle spécifique sur les occupants eux-mêmes et si c'est des occupants qui sont là en permanence ou en transition. C'est un élément qui est la responsabilité des promoteurs
835 qui développent les lots, mais ce n'est pas à nous de contrôler s'ils demeurent ou s'ils sont en transit.

C'est certain qu'en ayant un projet visé à la famille, on va faire notre possible pour s'assurer qu'il y a une occupation familiale au projet et une occupation stable, mais c'est
840 quand même les promoteurs qui vont agir à contrôler cet élément. Dans les logements sociaux, là encore il y a des programmes du GRT *Bâtir son quartier*, qui vont sûrement contrôler le changement de locataires et la transition, s'il y a des transitions, pour s'assurer que c'est des résidants qui sont stables dans les projets sociaux.

845 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, si je comprends bien, en fait, c'est qu'il y a quand même une proportion élevée de la clientèle visée qui est du logement pour familles puis à ce moment-là, on

850 s'attend à ce qu'il y ait une plus grande stabilité dans l'occupation. J'aimerais peut-être
avoir un commentaire de la part de la Ville sur la même préoccupation, mais aussi par
rapport – il me semblerait avoir déjà entendu dire qu'au niveau du logement
communautaire, il y a moins de mobilité.

Mme JULIA DAVIS :

855 Ça, je ne sais pas honnêtement. Je dirais que oui, mais je ne pourrais pas
l'affirmer. Mais peut-être qu'en exemple, il y a certains projets, par exemple, où il peut y
avoir des exigences que le monde reste un certain nombre d'années. Par exemple, je
vous donne, si on a parlé – je pense que vous n'étiez pas là – mais la Ville, on offre un
860 programme de subvention pour les personnes qui achètent leur premier logement, puis il y
a des critères, des prix maximums, mais comme monsieur Sylvestre a soulevé, il va y
avoir au moins 200 logements qui vont en principe être éligibles à ce programme-là. Puis,
un des critères de ce programme-là est qu'il faut qu'on reste au moins trois ans dans un
logement pour être admissible à la subvention.

865 Bon, par exemple, si jamais – je cite un autre exemple, j'ai aucune idée si dans le
temps ils vont faire partie des promoteurs qui vont développer le site – mais, par exemple,
la SHDM qui a un programme Accès Condos dont on parle beaucoup, mais si jamais la
SHDM devient un des promoteurs qui va acheter une partie du site, eux, pour acheter un
870 logement Accès Condos, on n'a pas le droit de louer son logement, il faut rester là comme
résidence principale. Et je ne sais pas, est-ce qu'on peut dans des ententes de copropriété
avoir de telles règles? Je ne sais pas, mais peut-être. Je ne sais pas. C'est des éléments
que je peux apporter. Ce n'est pas une pleine réponse, mais voilà.

M. RON DIAMOND :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

880 Merci, Monsieur Diamond. J'inviterais maintenant madame Barbara Dylla. Bonsoir,
madame!

Mme BARBARA DYLLA :

885 Bonsoir. Mr. Diamond stole my thunder, but I still want to make some points, which
I typed out so I would at least make a bit of sense while I'm talking.

LA PRÉSIDENTE :

890 I have to inform you that the procedure here is that you're allowed two questions at
the time...

Mme BARBARA DYLLA :

895 I have two questions.

LA PRÉSIDENTE :

900 ... and if you have more than two questions, than you go back and register again.

Mme BARBARA DYLLA :

905 The whole thing would have taken about six minutes to read but I'll have to cut at least half of it because Mr. Diamond raised similar issues.

LA PRÉSIDENTE :

Go ahead. Thank you.

910 **Mme BARBARA DYLLA :**

I agree with Mr. Diamond with regards to the three high-rises in particular but we could say the four but in essence the three high-rises. I'll start reading now because otherwise, I'll lose track.

915 What I find contradictory or what appear to be two competing ideas: on the one-hand, a project is being promoted that hinges on innovative solutions on a sustainable approach on the environment, on family and community base values in wanting to encourage people to live in the City of Montreal.

920 On the other hand, we'll say three high-rise buildings instead of four will be incorporated into the plan project which, in my opinion, will strongly detract from the overall character of the neighbourhood. I should mention I don't live in the Sud-Ouest burrow, I live in the Ville-Marie Burrow, but right on the border on Guy street, so needless to say I and my neighbours will be affected by this new development. I don't object to it in principle, I think it's a great idea in terms of the water aspect, the landscaping and the mixing of the social housing, the condominiums and so on.

930 High-rises tend to cause a loss of human scale and the sense of community between neighbours is reduced. These high-rise buildings will be privately owned residential condominiums but run the risk of having characteristics more closely associated with a rental building, which is what Mr. Diamond brought up. In other words, people might buy the units as a pied à terre or for investment purposes to rent out.

935 The occupants will reside in the buildings but what percentage will really live there? How much responsibility will they assume or their surroundings if they believe the Condo

Association will take care of everything? A 20-story building does not offer the intimacy and sense of community of, for example, a 4-story building. These planned high-rises buildings also bring with them a huge number of parking lots which means a lot of cars.

940

The site, as we note, is ideally situated geographically; it is surrounded to the East, North and West by buildings not much higher than three or four stories. As many have stated before in the last couple of days, the site is also adjacent to a historical district and of course, right on the Lachine Canal. Given the philosophy of Canada Lands, which would be to optimise the financial and community value of properties and implement innovative property solutions to create strong and competitive communities, and the vision provided by madam Bérubé's firm and the architects, it would make more sense to build a neighbourhood structure that will attract the clientele that is environmentally and socially conscious.

945

950

This is a growing population segment that is willing to pay more for quality products, is generally involved in the community, takes responsibility for its surroundings and seeks an environmentally conscious lifestyle. It consists to a large degree of younger generations with children growing up in an era of climate change. They are familiar with Equiterre, Fair Trade, organic foods, David Suzuki, la Coop verte, and so on. They are more likely to use public transit, to cycle, walk, carpool or use car sharing networks like Communauto.

955

Here's a demographic group that would flock to this development if it were done on a more human scale. There might even be a good number of baby-boomers entering their retirement years who could be considered a target market.

960

So my question would now be: why 2,000 units on this site, if I understood the numbers correctly?

965

LA PRÉSIDENTE :

Je suis contente que vous ayez une question. Alors, Monsieur Cavis.

970

M. BASIL CAVIS :

Voulez-vous que je réponde en français? En anglais? Moi, ça ne me dérange pas. Votre question, au fond, c'était pourquoi 2 000 unités sur le site? L'objectif de la Société était d'avoir un projet...

975

LA PRÉSIDENTE :

Comprenez-vous le français, Madame?

M. BASIL CAVIS :

980

Je peux répondre en anglais, ça ne me dérange pas.

LA PRÉSIDENTE :

985

Elle comprend le français.

Mme BARBARA DYLLA :

990

I do speak French. It's just that I wasn't comfortable enough to make talking in French to present my case.

M. BASIL CAVIS :

995

Parfait. La Société immobilière du Canada a besoin d'optimiser la valeur financière et la valeur communautaire de ses projets. C'est un double mandat qu'on a besoin d'avoir. On a passé des temps importants pour s'assurer que les besoins des communautés étaient exprimés, qu'on les a mis en valeur dans le projet. Mais aussi il y a l'élément financier qu'il faut qu'on regarde. Pour que le projet soit rentable, ça prend une certaine densité. Ça prend une densité d'environ 2 000 unités. C'est un projet qui nous a coûté 18 M\$ pour acheter le terrain. Il y a des coûts importants dans la décontamination du site, comme la plupart des sites industriels qui longent le Canal. Il y a des coûts de déconstruction de l'immeuble, il y a aussi des infrastructures à mettre sur le site : les rues, le bassin, et cetera, et on paie des frais de rétention, des taxes foncières, des frais pour le site et aussi, il y a des coûts liés à la mise en valeur des bassins et des espaces qui sont sur le site.

1000

1005

Pour ces besoins, ça prend une certaine densité pour qu'on puisse avoir un projet rentable et cette densité-là se trouve à avoir les 2 000 logements qui sont sur l'objectif du site.

1010

LA PRÉSIDENTE :

1015

Donc, je comprends que les contraintes et d'un autre côté le potentiel du site fait en sorte qu'un projet genre banlieue n'est pas envisageable étant donné les coûts de restauration, d'acquisition, de déconstruction, tout ça. Par contre, la question de madame est – puis je pense qu'elle s'adresse à la fois à la Ville et au promoteur – étant donné qu'il y a un effort particulier dans le cas du projet des Bassins du Nouveau Havre pour retenir les familles à Montréal, comment est-ce qu'on peut répondre à la préoccupation des gens par rapport à l'esprit de communauté qu'il peut y avoir dans ce nouveau quartier?

1020 **M. BASIL CAVIS :**

Je demanderais à monsieur Sylvestre de préciser la réponse à votre question.

1025 **M. ALDO SYLVESTRE :**

1025

Je dirais que c'est l'essence même du projet. On cherche à créer un milieu de vie de qualité dans un centre qu'on comprend qui est urbain ici. Alors, il y a une mixité d'usages qui est proposée sur le site. Il y a la création d'emplois. Il y a une mixité de typologies, d'habitations aussi qui est permis sur le site aussi. Les infrastructures qu'on y amène, je parlais tantôt de la nouvelle rue Bassin qui se veut une rue de quartier, avec ses trottoirs très larges, très invitants. Il y a seulement qu'une rue qui traverse le site, alors la grande proportion des espaces publics sont accessibles aux piétons pour créer justement ce milieu de vie de quartier qu'on recherche.

1030

1035

Alors, on cherche à créer cette communauté et on cherche aussi à se lier avec les différents secteurs. Un des objectifs du projet aussi est de se connecter avec les différents secteurs qui avoisinent le site comme tel. Je pense que c'est ce qu'on recherche. Alors, attirer la famille sur notre site, c'est, comme on l'a démontré à quelques reprises, de les garder aux étages inférieurs, d'avoir accès à ces cours intérieures qui sont communes à ceux qui habitent dans un complexe, de les avoir aussi très accessibles aux espaces publics qui sont dans les environs, de limiter le trafic véhiculaire, c'est invitant pour les familles. C'est ce qu'on croit, nous. Alors, c'est ce qu'on vise.

1040

LA PRÉSIDENTE :

1045

Du côté de la Ville, à travers la réflexion qui a été faite pour inciter les promoteurs à proposer des projets qui permettent de retenir les familles en ville, est-ce que l'aspect sécurité et confort au niveau du voisinage a été abordé? Est-ce qu'il y a des pistes de solution par rapport à ça?

1050

Mme JULIE NADON :

En complément d'information, je dirais que – évidemment, on parlait de l'animation au niveau commercial par la mixité de fonctions, il y a aussi l'animation au niveau des espaces publics, l'animation et la sécurité sur les espaces publics. Déjà, il y a une réflexion qui est débutée sur l'aménagement des futurs espaces publics, donc comment rendre très conviviaux ces espaces-là, comment fournir les équipements sportifs additionnels, que ça soit volleyball ou patinoire ou autres équipements, des plaines de jeux pour enfants. Et les aménagements sont vus aussi de façon à ce qu'ils soient aménagés de façon sécuritaire. Donc, la réflexion sur ces espaces-là se fait aussi par les services de loisirs, mais toujours en lien avec le milieu, avec les groupes qui sont en place.

1060

1065 Et je dois dire que dans le Sud-Ouest, il y a beaucoup de comités, beaucoup d'organismes qui veillent justement à intégrer la communauté dans les réflexions, soit des aménagements ou des animations par la suite. Et au même titre qu'ils le font pour les résidents actuels, pour les futurs résidents du projet, ce sera le même objectif, donc de vraiment participer et être participant avec la communauté.

LA PRÉSIDENTE :

1070 I hope this brings a little bit of answer to your question.

Mme BARBARA DYLLA :

1075 As Mr. Diamond said, I'm not convinced, because it really has to do with those three big high-rises. As he mentioned, Jardins Windsor which is on St. Jacques and de la Montagne, which personally I find it's an atrocity, really I was very disappointed it was built, because I don't think this building should exist anymore. So to see something similar here in a three-fold, I find it's very, very disappointing for a project that claims to be very forward-thinking minded and with the LEED certification and stuff like that.

1080 As for the reason for the 2,000 units, I also find it a bit unfortunate that with...

LA PRÉSIDENTE :

1085 Madame Dylla...

Mme BARBARA DYLLA :

1090 Sorry, yes.

LA PRÉSIDENTE :

... je vous invite à nous présenter vos commentaires dans le cadre d'un mémoire.

1095 **Mme BARBARA DYLLA :**

1100 My second question is -- I mentioned baby-boomers before, we all know that we will soon be face with a massive elderly population. There exists a form of housing that provides a combination of support services which enable seniors to remain independent and active for as long as possible. It is called Supportive Housing. In general, it ensures older citizens have good access to amenities and resources and have every opportunity to participate in community life. Why was no supportive housing included in the plans?

LA PRÉSIDENTE :

1105 Donc, est-ce qu'il y a du logement, je pense qu'on appelle ça pour les aînés en perte d'autonomie?

Mme BARBARA DYLLA :

1110 No. It's not assisted living. It is supportive housing. It's for people who -- for elderly people who are not yet that far, but who would like to have extra services, let say a meal included, certain facilities or services, laundry, cleaning that is included. It could be a...

LA PRÉSIDENTE :

1115 Yes, I understand.

Mme BARBARA DYLLA :

1120 So it's supportive housing, before they get to assisted living.

LA PRÉSIDENTE :

1125 Est-ce qu'il y a la possibilité d'inclure le type de propriété dont il est question ici dans le projet de la SIC?

M. BASIL CAVIS :

1130 Madame la présidente, je vais répondre en français. Si le projet dont on discute est un projet d'éléments logements sociaux, ça devrait être inclus dans les projets du GRT *Bâtir son quartier*, dans le 20 % de logements, et ça pourrait être inclus dans ces projets-là. Si c'est un élément qui n'aura pas d'élément social, qui n'aura pas de subvention, ça pourra facilement s'inclure dans les projets de développement des lots privés qui sont inclus sur le site. Ça dépend de la nature, si c'est subventionné ou pas.

1135

LA PRÉSIDENTE :

Madame Davis?

1140 **Mme JULIA DAVIS :**

1145 The social housing part, we didn't think of including it because we don't really have exactly the kind of housing you're talking about. What, in social housing, what we build for seniors it's for seniors in "légère perte d'autonomie" and they don't... the services that they offer there mostly include meals, a certain number of meals a week and maybe a place for a nurse to be on-hand and stuff, but not 24 hours.

1150 But we do have several projects already in the South-West. There is a project for seniors that is going to be built in the Nordelec building, which is just across the Canal and also in the Griffintown projects. A couple of projects for seniors were planned and we know that in some of our -- we have had a problem with some of our buildings, actually renting those buildings. So for us, we, in a social part, we -- not only was there this real desire that the social housing part be mostly for families but there is also this real constraint that we have problems renting buildings that are already in the neighbourhood. So that's the reason for the social and community housing part.

1155 **Mme BARBARA DYLLA :**

Merci.

1160 **LA PRÉSIDENTE :**

1165 Thank you. Je vais m'excuser auprès de l'assistance. J'ai laissé environ 15 minutes par intervenant, mais si je continue comme ça, on va être ici jusqu'à 2 h du matin. Ce n'est pas le souhait de personne. Alors, je m'excuse si j'ai manqué d'équité, mais je vais demander aux prochains intervenants de résumer le plus possible l'introduction à leurs questions. Je comprends que vous avez besoin de faire une mise en contexte, mais 15 minutes, c'est trop par intervenant. On ne pourra pas soutenir comme ça toute la soirée.

1170 J'inviterais maintenant monsieur Manuel Johnson. Bonsoir.

M. MANUEL JOHNSON :

1175 Bonsoir. Je suis Manuel Johnson du POPIR comité logement ainsi que pour le comité de tri postal de la coalition de la Petite-Bourgogne. Je voulais revenir sur la question de logement social. Je sais que ma collègue vous en a parlé l'autre soir, mais spécifiquement sur la stratégie d'inclusion de la Ville que, encore une fois, on trouve très louable et on ne va pas critiquer la bonne volonté en arrière de ça. Mais rendu là, on pense qu'on peut quand même questionner son efficacité.

1180 Donc, je voulais soulever le fait que malgré cette bonne politique et malgré la croissance économique qu'on a connue dans les dernières années, entre 2001 et 2006, à Montréal, le nombre de locataires qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger a quand même légèrement augmenté. C'était pas le désastre, mais on n'a pas vraiment réussi à améliorer la situation. Et encore une fois, ça, c'était dans une période de croissance économique. Donc, c'est un peu pour ça qu'on souhaite, même si on est déjà à 1185 20 %, on souhaite qu'il y ait plus de logement social dans ce projet pour justement répondre plus aux besoins, ce qu'on n'a pas réussi à faire dans les dernières années.

LA PRÉSIDENTE :

1190

Madame Davis?

Mme JULIA DAVIS :

1195

En fait, je vais répondre la même chose que j'ai répondu à madame Karine quand elle était ici l'autre soir. C'est que premièrement, 20 % c'est un précédent important et comme je disais l'autre soir, qu'est-ce qui est particulier dans ce projet-ci, c'est le nombre de logements pour familles. Donc, 200 logements de deux, trois et quatre chambres et si on parle strictement en termes de superficie, on sait très bien que si on avait fait 100
1200 logements de moins de deux ou trois ou quatre chambres, évidemment, on aurait eu plus de petits logements, donc on aurait plus que 20 %. En fait, ça devient un peu pas intéressant de tomber dans ces débats-là de superficie et de pourcentage, mais la réalité est telle que si on avait fait moins de quatre chambres à coucher et moins de trois
1205 chambres à coucher et puis plus de deux chambres à coucher, bien là, on aurait un pourcentage plus élevé.

1205

Deuxième élément, comme j'ai dit aussi l'autre fois, c'est que quand même, quand on parle de, oui, il y a des besoins énormes dans le Sud-Ouest, puis on en fait plusieurs projets, puis justement je parlais avec madame Nadon tantôt, on parle, par exemple, des
1210 ateliers du CN que vous suivez j'en suis certaine, où il va y avoir également un pourcentage important, puis on sait qu'il y a pas mal de projets en développement, mais nonobstant ça, il y a également, comme on le disait, dans le Sud-Ouest, il y a des besoins importants, il y a des besoins importants dans plusieurs quartiers, puis on travaille comme vous savez très bien avec 1 200 logements par année.

1210

1215

Donc, c'est pour toutes ces raisons-là que nous, on trouve que ce projet-là répond très bien à la stratégie et est généreux, et non seulement généreux dans le fait qu'il y a des logements pour familles, mais également dans les autres aménagements qui vont être offerts à la communauté en termes d'espaces verts et services, et cetera. Dans le fond, il
1220 va y avoir toujours des besoins puis on essaie de bien répartir les budgets qu'on a à travers tous les besoins de la Ville.

1220

LA PRÉSIDENTE :

1225

Merci, madame Davis.

M. MANUEL JOHNSON :

1230

O.K. Je sais qu'on manque de temps, je pense qu'on continuera avec notre mémoire pour faire notre argumentation.

Mme JULIA DAVIES :

Avec plaisir.

1235 **M. MANUEL JOHNSON :**

1240 Le deuxième élément, c'était pour le comité de tri postal et coalition de Petite-Bourgogne. Oui, puis on salue cet élément-là des logements de familles et encore, étant donné les besoins énormes dans le Sud-Ouest maintenant, je ne sais pas si ma collègue l'a mentionné, mais les grands logements trois chambres et plus, le taux de vacance est pratiquement nul. Donc ça, c'est important. Mais enfin, on trouve qu'il y aurait lieu de réduire la densité dans la section familles, logement social et communautaire sans toutefois, bien sûr, réduire le nombre d'unités ou changer les typologies des logements, mais...

1245 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, votre question c'est : est-ce que c'est possible de réduire la densité...

1250 **M. MANUEL JOHNSON :**

Est-ce que ça serait possible de réduire la densité...

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

... dans la section réservée aux familles?

M. MANUEL JOHNSON :

1260 Quitte à perdre quelques condominiums de luxe.

LA PRÉSIDENTE :

1265 Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

Madame la présidente, monsieur Sylvestre répondra à la question. Monsieur Sylvestre.

1270 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Merci. Alors, nous, on a des discussions avec *Bâtir son quartier* justement sur la typologie puis la possibilité pour eux de construire ces logements sociaux sur ce site. On

1275 comprend qu'il y a quand même des contraintes financières importantes associées au logement social et c'est pour ça qu'on comprend que la hauteur maximale de ces bâtiments, c'est 7 étages. Aussitôt qu'on va au-dessus de 7 étages, on rentre dans une construction qui est beaucoup plus coûteuse et c'est pour ça que c'est 7 étages.

1280 Alors sur l'ensemble où on retrouve des logements sociaux, on a une densité qui s'avoisine beaucoup plus à la densité minimum prévue sur le site, la norme de 3. Alors, c'est en considération de ces facteurs-là qu'on est arrivé à ça.

LA PRÉSIDENTE :

1285 Donc, votre réponse c'est que sur l'ensemble du site, là où la densité résidentielle est la plus faible, c'est au niveau du logement social.

M. ALDO SYLVESTRE :

1290 Non, je ne dirais pas ça. Je dirais que la configuration des bâtiments, le fait que c'est 7 étages, la façon que ça s'organise, ça nous donne une densité qui s'avoisine du 3. Les sites pour les îlots qui sont plus à l'est de la propriété, où on retrouve les tours plus grandes, sont beaucoup plus grands. Vous vous rappelez, il y a des bassins qui sont là.
1295 Alors, quand on répartit la construction sur cette superficie plus grande, on a aussi une densité plus faible à cet endroit-là.

LA PRÉSIDENTE :

1300 Plus spécifiquement pour répondre à la question de monsieur Johnson, est-ce qu'il est possible de réduire la densité sur le site ou votre paramétrage pour fins d'équilibre financier fait en sorte que le 2 000 logements, c'est sans marge de manœuvre?

M. ALDO SYLVESTRE :

1305 C'est juste. Si on veut accueillir 400 nouveaux logements sociaux, la répartition qu'on vous propose, c'est la répartition optimale.

LA PRÉSIDENTE :

1310 Monsieur, allez-y.

M. CHRISTIAN LALONDE :

1315 J'aimerais ajouter une remarque. Il n'y a pas que l'aspect financier qu'il faut regarder. Je ne sais pas si vous étiez là lorsqu'on vous a présenté les coupes qui montrent les aspects quand même assez originaux du projet et où on a des logements traversants

1320 au rez-de-chaussée et au 2^e étage et les cottages jumelés, c'est-à-dire contigus aux étages supérieurs, avec les autres étages qui sont au-dessus.

1325 La Ville, on voit un très grand intérêt à développer ce type de concept pour démontrer que même dans un quartier dense, près du centre-ville, on peut avoir un milieu qui est acceptable pour les familles. En termes de démonstration, ce projet-là a des qualités indéniables. Nous sommes convaincus que la formule est gagnante et ce serait dommage de réduire la hauteur des bâtiments, parce que ça veut dire que finalement, les familles en ville dans les milieux denses, ce n'est pas possible. Et je crois que la démonstration a été faite, en tout cas au moins sur le plan conceptuel, que oui c'est possible d'avoir un milieu agréable, sécuritaire, même pour les familles et créer une mixité à l'intérieur des bâtiments où il y a des familles, mais aussi des gens d'autres niveaux d'âge.

1330 **M. MANUEL JOHNSON :**

Merci beaucoup.

1335 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Hervé Gueymard.

1340 **M. HERVÉ GUEYMARD :**

1345 Bonsoir, messieurs, dames. Tout d'abord, je voudrais me présenter. Hervé Gueymard, je suis architecte de formation et j'ai une société qui s'appelle Compagnie immobilière Gueymard. Nous avons construit plusieurs édifices à Montréal dont j'en mentionnerai deux qui, je pense, sont significatifs. Donc le 1, McGill et les Lofts Redpath. Je soulignerais aussi que, avec tout le respect pour les professionnels qui ont travaillé, parce que ce sont les mêmes architectes d'ailleurs qui ont fait le 1, McGill avec en collaboration, en consortium avec le Groupe Desmarais, et les Lofts Redpath, c'est le Groupe Cardinal Hardy, donc ils ont tout mon respect et puis ce sont des amis aussi. 1350 Cependant, j'aurais deux questions qui sont d'ordre différent. L'une qui parle d'abord de la valeur du terrain, aussi du programme et ensuite je viendrai, le deuxième volet, c'est sur l'impact environnemental et volumétrique de ce projet.

1355 Premièrement, je voudrais dire qu'en tant que promoteur, quand on fait un projet, évidemment il y a toujours les contraintes du site, le choix du site, la valeur du site, le prix qu'on paie du site, le programme et c'est le promoteur, en fait, le client qui décide la plupart du temps, qui choisit son site, il sait lequel prix il veut payer et aussi qui décide du programme. Et l'architecte intervient souvent après pour travailler ou retravailler le programme et ensuite faire le projet.

1360 Dans ce projet-ci, il y a quelque chose qui me dérange énormément. Je dois dire que d'abord le bâtiment appartenait à Postes Canada, tri postal, une société d'État canadienne. Donc, ça a été payé a priori par des taxes canadiennes, par les Québécois et par les Montréalais in fine.

1365 Donc, comment se fait-il qu'aujourd'hui, on se retrouve avec des montages où on dit : « On a payé 18 M\$ pour un terrain » et qu'on est obligé de mettre de la pression sur le terrain et sur le programme pour pouvoir dire : « On va faire un projet rentable » alors que ce qui a été dit tout à l'heure, on a dit : « On est sur un site sensible, on est sur un des plus beaux sites de Montréal » et on est obligé d'y mettre une pression énorme pour pouvoir arriver à faire un projet qui se veut rentable.

1370 Alors, je me dis...

LA PRÉSIDENTE :

1375 Votre question?

M. HERVÉ GUEYMARD :

1380 Attendez, la question va arriver. Aujourd'hui, on voit qu'on est dans une crise économique importante. On est dans un changement de paradigme économique et on voit qu'on fonctionne encore avec – on parle de développement durable, ce sont des mots creux – on fonctionne encore avec le vieux paradigme de dire : « On a un terrain, on va maximiser la valeur de notre terrain pour en faire du développement.»

1385 Je veux dire, moi, en tant que promoteur, je veux dire, j'ai fait des projets qui étaient au départ, ça part d'une vision : on achète un terrain, on essaie de l'acheter au meilleur prix, le prix le plus bas pour pouvoir mettre l'argent sur l'environnement, sur la qualité de la construction et non pas l'inverse.

1390 Donc, au départ, le débat est biaisé. Je veux dire, les professionnels, ce qui m'étonne, c'est qu'on a fait un projet...

LA PRÉSIDENTE :

1395 Monsieur Gueymard?

M. HERVÉ GUEYMARD :

1400 Oui?

LA PRÉSIDENTE :

S'il vous plaît, je vous invite à poser votre question. Nous avons plusieurs personnes dans la salle...

1405

M. HERVÉ GUEYMARD :

Alors, messieurs de Canada Lands, je vous demanderais : êtes-vous en mesure de réduire votre programme et de réduire l'aspect du terrain, parce que ce terrain-là, vous l'avez payé, je veux dire, il était déjà payé ce terrain.

1410

LA PRÉSIDENTE :

Alors, monsieur Cavis, je rappellerai quand même que cette question a été posée à plusieurs reprises au cours des séances précédentes.

1415

M. HERVÉ GUEYMARD :

Alors, là, je vais simplifier la question. Monsieur de Canada Lands – je m'excuse de ne pas vous nommer – pouvez-vous...

1420

LA PRÉSIDENTE :

De toute façon, c'est à moi que vous adressez votre question, Monsieur Gueymard.

1425

M. HERVÉ GUEYMARD :

Bon, je vous l'adresse à vous alors, Madame.

1430

LA PRÉSIDENTE :

Ça va être plus simple.

M. HERVÉ GUEYMARD :

1435

Ça va être plus simple. Pouvez-vous réduire le programme pour en faire un projet viable et qui soit un développement durable et qui est un impact de qualité pour Montréal et qui est un projet de valorisation à long terme pour les Montréalais? Parce qu'on sait très bien que les projets de densité qui sont conçus de cette façon – on en a plusieurs exemples à Montréal, je ne veux pas les citer pour ne pas blesser personne de la Ville de Montréal –, mais on sait très bien que ça tourne à la catastrophe.

1440

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Monsieur Cavis, effectivement, dans le contexte du...

1445

(APPLAUDISSEMENTS)

LA PRÉSIDENTE :

Vous savez qu'on n'est pas censé d'avoir de démonstrations de pour ou de contre, parce qu'on peut ne pas être d'accord avec quelqu'un, alors pour cette raison-là, on préfère qu'il n'y ait pas trop de manifestations – dans le contexte économique qui s'annonce, quelle est la viabilité du projet? Et est-ce qu'il pourrait, par exemple, ne pas se réaliser ou se réaliser à moitié? Ou se réaliser autrement, à la demande, par exemple, de monsieur Gueymard?

1450

1455

M. BASIL CAVIS :

Première partie de la question, la question de densité, comme on avait souligné avant, pour que le projet soit rentable, ça prend une certaine densité. Ça, ce n'est pas un élément qu'on pourra ajuster.

1460

LA PRÉSIDENTE :

D'accord.

1465

M. BASIL CAVIS :

Il y avait aussi une question concernant le contexte économique présent et avec tout ce qu'on vit dans le monde avec la crise économique. C'est certain que ça peut avoir un impact sur le projet, mais ce qu'on voit, c'est qu'on a quand même sur une période de deux ans, on a des travaux d'infrastructure, de déconstruction de l'immeuble et on espère que rendu à l'étape où on va vendre les lots à des promoteurs, que le marché sera amélioré. S'il y a des délais supplémentaires nécessaires, nous, on a estimé dans nos calculs financiers que c'est un projet qui va prendre environ 10 à 12 ans à réaliser dès que les infrastructures sont en place. Mais si ça prend 1, 2 ans de plus, ça impactera pas la viabilité du projet pour notre Société.

1470

1475

LA PRÉSIDENTE :

Donc, la réponse c'est que le projet proposé est optimisé en fonction des coûts planifiés et que la SIC aurait les reins assez solides pour assurer que le projet serait réalisé à long terme dans sa totalité.

1480

M. HERVÉ GUEYMARD :

1485

Là-dessus, je reste très sceptique et puis, bon, enfin, il n'y a pas de débat à faire là-dessus pour l'instant. Je passerais au deuxième point. D'abord, la valeur historique qui a été énoncée et l'impact environnemental de ce projet. La valeur historique de vouloir rétablir les bassins, je pense que ça a une espèce d'élément d'agrément pour les gens qui habitent là, d'accord, je n'ai pas d'objection. Mais sur le plan historique, ça reste contestable.

1490

Et, par contre, la volumétrie et l'étalement qui est fait est complètement anachronique avec ce qu'on veut faire. On veut restaurer une espèce d'ambiance historique, alors que le terrain est complètement rempli de bâtiments. Rempli, c'est vraiment – il y a un étalement complet. Donc, c'est une densité qui n'a jamais existé et qui n'a aucun sens par rapport au terrain qu'on a actuellement qui est une vision – d'ailleurs, je féliciterais les gens de Postes Canada qui ont bien dissimulé le stationnement et puis qui ont un bâtiment qui est industriel, qui n'est pas de grande qualité, mais au moins qui reste, qui se noie dans le paysage. Mais avec ça, je veux dire, on a vraiment un impact épouvantable.

1495

1500

Donc, ce que je recommanderais d'abord...

1505

LA PRÉSIDENTE :

Sous forme de question, Monsieur Gueymard?

1510

M. HERVÉ GUEYMARD :

Oui, sous forme de question. Je pose la question : je recommanderais donc au client, au promoteur de revoir ses devoirs en disant : peut-être il y aurait lieu de densifier la partie est du site et de dégager, de garder le maximum d'espaces verts. Parce que, dans le fond, pourquoi étaler et puis mettre des bâtiments? On dit : « Vous avez pris la référence sur les bâtiments qui sont en face, la Redpath.» On dit : « On a pris ce gabarit-là, 7 ou 8 étages » alors qu'il y a un seul bâtiment qui a 7 ou 8 étages, c'est le bâtiment hostel (sic) c'est le seul bâtiment historique du coin. Alors, je trouve ça un petit peu exagéré comme...

1515

1520

LA PRÉSIDENTE :

Donc, Monsieur Gueymard, je pense que votre question est claire. Elle recoupe d'ailleurs l'ensemble des questions qui ont été posées depuis que nous avons commencé la période de questions, à savoir qu'il semble y avoir une certaine réticence à accepter la proposition de densité sur le site. Je crois que la réponse a déjà été donnée par les gens de la SIC. Je vous inviterais à résumer très rapidement.

1525

M. HERVÉ GUEYMARD :

1530 Est-ce que simplement je pourrais poser la question : est-ce que ça serait envisageable pour vous de revoir, de supprimer l'étalement pour concentrer le développement sur une partie du site seulement?

LA PRÉSIDENTE :

1535 Succinctement.

M. BASIL CAVIS :

1540 Madame la présidente, je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question. Monsieur Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

1545 Hier, on a vu une illustration qui indiquait les pourcentages d'occupation au sol des nouvelles constructions par rapport à la construction existante. Le bâtiment existant, c'est un bâtiment de près de 400 000 pieds carrés au sol, 600 000 pieds carrés, total. Donc ça nous donne un taux d'occupation de l'ordre de 40 %.

1550 Les constructions qui sont présentées ici représentent un taux d'occupation de 28 %. C'est donc dire qu'il y a beaucoup plus d'espaces verts, il y a beaucoup plus d'espaces dégagés qui seront disponibles sur le site, en partie privés et en partie publics. Le pourcentage d'espaces publics est quand même très généreux à comparer à des projets d'ensemble de cette qualité-là aussi, de cette grandeur-là je voudrais dire. Alors, on pense que la répartition des volumes et de densité sur le site est optimale.

1555

M. HERVÉ GUEYMARD :

Vous êtes sérieux en disant ça?

1560 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Gueymard, j'insiste pour rappeler à l'ensemble des participants que la partie commentaire est réservée à la présentation des mémoires.

1565 **M. HERVÉ GUEYMARD :**

Merci. Merci de vos réponses.

LA PRÉSIDENTE :

1570 Merci à vous. J'inviterais maintenant madame Mira Cliche. Bonsoir, Madame.

Mme MIRA CLICHE :

1575 Bonsoir. Alors, je suis ici au nom de Vélo Québec, l'organisme Vélo Québec. Mes
deux questions qui vous feront probablement l'effet d'une récréation après celles qui
viennent d'être posées vont porter sur la piste cyclable. En fait, on a dit déjà qu'elle serait
maintenue. J'aimerais savoir si elle va être maintenue telle quelle, c'est-à-dire qu'elle va
continuer à être réservée à un usage exclusivement cycliste et qu'elle va continuer à être
distincte de la promenade piétonne qui longe aussi actuellement le canal Lachine, ce qui
1580 serait important parce que c'est une voie cyclable qui est extrêmement utilisée, puis il y a
plusieurs études qui démontrent qu'à un tel achalandage, c'est vraiment mieux d'avoir
deux voies distinctes.

LA PRÉSIDENTE :

1585 C'est une question qui a déjà été posée. J'inviterais monsieur Cavis à résumer la
réponse qui a déjà été donnée.

M. BASIL CAVIS :

1590 Madame la présidente, monsieur Sylvestre répondra à la question. Monsieur
Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

1595 Merci. Alors, c'est entendu que la piste cyclable va demeurer, va être maintenue.
Le gabarit de la piste n'a pas été encore déterminé. On sait qu'il y a quand même un trafic
important et dans nos discussions préliminaires avec Parcs Canada, on sait que la piste
sera d'un minimum de 6 mètres de largeur et qu'il y aura une ségrégation entre la partie
1600 piétonne et la partie cycliste comme telle.

LA PRÉSIDENTE :

1605 Peut-être mentionner, parce que je ne suis pas sûre que monsieur Sylvestre l'a
bien expliqué. C'est que la partie du parc linéaire du Canal de Lachine est sous la
juridiction et la propriété de Parcs Canada. Et donc elle le restera.

Mme MIRA CLICHE :

1610 Et ma deuxième question serait : est-ce qu'elle risque d'être fermée ou affectée pendant les travaux? Et si oui, est-ce qu'il y a des mesures de contournement qui ont été prévues?

LA PRÉSIDENTE :

1615 Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

1620 Monsieur Sylvestre répondra à la question, Madame la présidente.

M. ALDO SYLVESTRE :

1625 Étant donné la nature des travaux qui est envisagée sur la piste, vous avez raison, elle devra être fermée temporairement. Comment le détournement se fera? Il n'y a rien de décidé par rapport à ça, mais sûrement la piste va être maintenue. C'est ce qu'on a discuté avec les gens de Parcs Canada.

LA PRÉSIDENTE :

1630 Donc, soit une déviation vers l'intérieur ou sur la partie au sud du Canal.

Mme MIRA CLICHE :

1635 O.K. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous. Monsieur Ian Rose. Bonsoir, Monsieur Rose.

1640 **M. IAN ROSE :**

1645 Bonsoir, Madame la présidente! Ma question, il y a des parties de ma question qui ont déjà été posées et répondues, mais je veux quand même, il y a des aspects qui sont un peu différents. Je veux juste situer la question. Si je comprends bien, la société de la Couronne qui se charge du projet a un mandat de développer, un mandat qui, dans une partie, est commercial, c'est-à-dire de développer dans un contexte rentable des terrains que la Couronne détient. Si je comprends bien, c'est en partie le mandat de la Société. C'est bien ça? Et étant une société de la Couronne, si je comprends bien, elle a aussi un mandat qui a une certaine responsabilité de développement dans un contexte de conscience sociale. Je comprends même par vos propres documents, de la façon que

1650

c'est présenté, que vous voulez que ce soit dans un contexte de conscience sociale, si je comprends bien aussi.

1655 Et tout le monde est d'accord que c'est un site unique. Probablement qu'on a rarement vu un site proche d'un centre-ville, au Canada du moins, qui est aussi beau, qui est aussi proche du centre-ville et qui se prête à un développement. Il est à deux pas du centre-ville, vous avez tout expliqué, tout ça. Donc, vous avez une opportunité comme société de la Couronne, de faire avec tous les – comment est-ce que je dirais – les éléments, les atouts d'une société de la Couronne, un terrain déjà dans un seul morceau, 1660 proche du centre-ville, vous pourriez faire un projet de taille internationale qui ferait l'envie de bien du monde.

1665 Ce que je trouve, et j'ai une question par rapport à la question de la hauteur et des volumes des bâtiments et effectivement de l'ensemble du projet où vous développez sur un terrain qui avait autrefois un patrimoine archéologique, si vous voulez, ou historique, avec les bassins qui, si je comprends bien aussi, font partie du patrimoine non seulement de Montréal, mais du Canada. Parcs Canada et Patrimoine Canada depuis longtemps vantent que c'est le berceau de l'industrie canadienne le long du Canal et tout ça. Vous avez tout ça pour faire un projet en développant les bassins.

1670 Ma première question, c'est pourquoi vous voulez parler des bassins, mettre en valeur les bassins, mais pas réellement mettre en valeur les bassins? C'est-à-dire, vous les camouflez à toutes fins pratiques. Vous avez peut-être l'emprise et je comprends, un projet comme ça doit avoir certains espaces verts et tout ça, donc vous devez mettre les 1675 espaces verts quelque part, vous les mettez où les bassins étaient. C'est peut-être le moins cher, je ne sais pas, mais...

LA PRÉSIDENTE :

1680 Votre question est assez claire, monsieur Rose.

M. IAN ROSE :

1685 ... la question est : pourquoi ne pas réellement mettre en valeur les bassins ou du moins les bassins qui étaient en pierre? Mais même ceux en bois, ailleurs au monde, on a vu des vestiges historiques remplacés.

LA PRÉSIDENTE :

1690 Monsieur Rose, votre question est claire.

M. IAN ROSE :

Alors, c'est ça la première question.

1695 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui. Et elle a déjà été posée par plusieurs personnes au cours des séances précédentes. Alors, encore une fois, monsieur Cavis, je vous invite à résumer. D'ailleurs, dans la présentation de monsieur Aldo Sylvestre, hier, si vous avez l'occasion d'aller sur Internet, il y aura les transcriptions de la séance d'hier et au tout début de la transcription, dans la présentation de monsieur Sylvestre, il y a d'excellentes précisions que je vous invite à réitérer ce soir.

1705 **M. BASIL CAVIS :**

Merci. Monsieur Sylvestre répondra à la question concernant la mise en œuvre des bassins.

1710 **M. ALDO SYLVESTRE :**

Je vais tenter d'être bref, Madame la présidente. Alors, une restauration implique deux aspects particuliers. C'est quand même, le fondement de notre projet s'est vraiment basé autour de la revalorisation des bassins comme tels. Et la restauration implique deux aspects. Ça implique, un, excaver les remblais comme tels et il faut comprendre que les remblais sont des sols contaminés. Et le deuxième aspect, c'est de remettre les murs ou les ouvrages dans leur état d'origine. Alors, on expliquait que les bassins 1 et 2 sont des murs de bois, qui sont très détériorés et que leur restauration est à toutes fins impossible. Ou ça serait très, très, très onéreux, c'est ce qu'on explique. C'est ce que les études de nos archéologues ont démontré.

1720 Le bassin 3, lui, est en pierre, mais aussi pas en très, très bon état. Alors. la restauration de ce bassin-là serait difficile, alors que le bassin 4 présente une opportunité plus grande. C'est vraiment celui qui est le plus intéressant. Mais la contrainte vient de l'excavation comme telle. Alors, l'excavation de ces sols contaminés est très onéreuse et rendrait pas viable l'opération comme telle.

1730 Il y a aussi la condition de Parcs Canada qui nous demande d'avoir des espaces qui sont complètement distincts de ceux de leur ouvrage sur le Canal de Lachine. Alors, d'avoir des bassins navigables qui communiqueraient avec le canal de Lachine, ce n'est pas quelque chose que Parcs Canada cherche à avoir.

1735 Alors, c'est pour ça que nous, on mise sur la mise en valeur de l'enceinte de ces anciens murs et dans la planification, on retrouvera soit un rappel de ces murs-là ou soit les murs existants comme tels et une restauration sur les 2 ou 3 premiers pieds de ces murs pour qu'on puisse vraiment en témoigner de leur présence.

LA PRÉSIDENTE :

1740 Pour résumer, si j'ai bien compris, la réouverture complète des bassins à des fins de navigation n'est pas considérée parce qu'en fait, maintenant, le site n'est plus une propriété fédérale, il a été privatisé et c'est exclu de Parcs Canada qu'il y ait la possibilité – en fait, Parcs Canada demande à ce que ce ne soit pas des bassins navigables parce que le contrôle de la circulation nautique à l'intérieur des bassins privés complexifie beaucoup la gestion du Canal de Lachine. Donc ça, j'ai compris que c'était un volet. Est-ce que j'ai bien compris ça?

1745

M. ALDO SYLVESTRE :

Très bien compris.

1750

LA PRÉSIDENTE :

Dans le contexte où on n'en fait pas des bassins navigables, le deuxième élément que vous avez apporté, c'est que d'excaver les bassins dans leur totalité, ça présente peu d'avantages. Donc, l'option qui est retenue, c'est d'en faire un rappel historique.

1755

M. ALDO SYLVESTRE :

Exactement. Merci.

1760

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça répond à votre question?

M. IAN ROSE :

1765

Si je comprends bien, c'est plutôt une question d'argent, parce qu'effectivement, la société de la Couronne, c'est des terrains de la Couronne qui étaient des terrains publics autrefois, ont été remplis pendant le temps de l'Expo, si je comprends bien. C'est peut-être contaminé, mais il y a un coût à tout, il y a un prix à tout. Mais c'est quelque chose qui ferait partie, si vous voulez, des projets économiques pour faire marcher l'économie de ce temps-ci...

1770

LA PRÉSIDENTE :

1775

Alors, avez-vous une deuxième question, Monsieur Rose?

M. IAN ROSE :

1780 En tout cas, deuxième question, si vous voulez, on va passer à l'autre, mais si je comprends bien, c'est économique. La deuxième question, c'est aussi probablement une réponse économique en partie, si j'ai bien compris. Ça se rapporte au volume ou à la quantité d'unités aussi, mais et la hauteur ou l'échelle du projet dans son ensemble.

1785 Si on regarde tout autour ici, tout ce qui a été construit depuis plusieurs années, les nouvelles choses et les anciennes, les nouvelles résidences de 3 étages dans les rues avoisinantes ici et les secteurs de la Ville de Montréal où vous avez une vie sociale, familiale qui réussit – le Plateau, d'autres endroits comme ça – on a un patrimoine architectural résidentiel à Montréal qui est magnifique et qui est généralement 2, 3 étages de haut, des maisons en ligne.

1790 Il n'y a rien dans ça qui évoque l'héritage ou le patrimoine architectural montréalais résidentiel le moins. Et on nous dit qu'on va bafouer tout ça, on va laisser tout ça de côté, on va construire 8 étages de haut parce qu'on a besoin de faire ça pour le faire rentable. Ça, d'une société de la Couronne, je trouve un peu bizarre et je veux savoir...

1795 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous demanderais de... oui?

M. IAN ROSE :

1800 J'y viens à la question. Je veux juste savoir si réellement votre projet, si c'est encore économique, la question? C'est encore une question rentable. Comment ça se fait, sur un terrain qui est, si j'ai bien compris, un terrain qui est quasiment gratuit, c'est un terrain qui appartenait à la Couronne, qui a, je comprends, un bâtiment qui avait une autre vocation, il faut le démolir, mais le terrain est là et n'a pas besoin d'être rassemblé, c'est un terrain qui appartient à la Couronne, au public et...

LA PRÉSIDENTE :

1810 Alors, Monsieur Rose, je pense que je vais appeler une précision tout de suite.

M. IAN ROSE :

Laissez-moi terminer. Permettez-moi de finir ma question.

1815 **LA PRÉSIDENTE :**

Parce que vous avez dit à peu près 20 fois dans votre question, Monsieur Rose, que c'est un terrain qui est public, qui appartient à une société de la Couronne. C'est une précision qui a été apportée hier et je pense que c'est très important pour vous de
1820 comprendre que ce n'est pas un terrain qui appartient au gouvernement fédéral. C'est une question corporative peut-être, mais c'est...

M. IAN ROSE :

1825 Je sais très bien, Madame. Je sais très bien.

LA PRÉSIDENTE :

Bon, alors...

1830

M. IAN ROSE :

Il y a une distinction entre une société de la Couronne et la Couronne, je le sais très bien. Ce que je veux savoir, c'est qu'avec ce terrain-là – et je sais que vous avez le
1835 mandat de rentabiliser ces terrains-là – mais si on peut construire ailleurs, de façon rentable, à 3 étages de haut dans d'autres secteurs, semble-t-il, ou 4 étages de haut, et là où vous avez le site que je décrivais comme étant un des plus beaux sites possible, pourquoi ne pas construire quelque chose qui va attirer des familles, c'est-à-dire de 3, 4 étages et pas quelque chose qui, comme les autres l'ont dit, de 8 étages qui pourrait peut-
1840 être ne pas attirer aussi bien que vous le pensez les familles ou d'autres personnes?

LA PRÉSIDENTE :

Je pense que votre question est claire, monsieur Rose, et d'ailleurs, elle n'est pas
1845 très différente de celle qui a été posée par les intervenants qui vous ont précédé.

M. IAN ROSE :

Est-ce que c'est réellement une question d'économie que vous construisez quelque
1850 chose avec autant d'unités, aussi haut, plutôt que de faire quelque chose à une échelle humaine plutôt que monstrueuse. Je dois dire qu'on n'a pas de photo ou de plan. On en a eu quelques-uns, mais il me semble...

LA PRÉSIDENTE :

1855

Monsieur Rose, s'il vous plaît, il y a plusieurs personnes qui sont inscrites. Vous avez très bien posé votre question, elle n'est pas différente de celles des autres intervenants. Je pense même que la SIC y a répondu abondamment ce soir. Alors, le défi

1860 maintenant, c'est d'expliquer l'originalité, comment vous soutenez l'originalité de votre partie d'aménagement pour le site.

M. BASIL CAVIS :

1865 Merci, Madame la présidente. Je demanderais à madame Bérubé d'expliquer un peu nos choix concernant la densité, mais j'aimerais juste clarifier que le terrain n'a pas été gratuit. On l'a payé 18 M\$ quand on l'a acheté de la Société canadienne des postes. C'est le prix d'acquisition du terrain. Et comme j'ai expliqué tantôt, c'est pas juste le prix du terrain qui est inclus dans l'équation à la rentabilité du site, il y a aussi beaucoup de coûts de décontamination, infrastructures, déconstruction, et cetera, qui sont des éléments qu'il faut qu'on considère en calculant la rentabilité du projet.

1870 Je demanderais à madame Bérubé d'expliquer un petit peu nos choix d'aménagement concernant la densité. Madame Bérubé?

1875 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

1880 Madame la présidente, hier, on a passé à travers l'explication de l'approche écologique qu'on entendait adopter pour le projet et l'approche écologique proposait que les sites en milieu urbain soient développés avec une certaine densité, parce que la raison de cette densité-là, c'est d'éviter l'étalement urbain, c'est d'utiliser les équipements collectifs, les équipements culturels, les infrastructures, les transports publics qui sont installés en milieu urbain. Alors, c'était dans cette veine-là que nous avons approché le projet avec une certaine densité.

1885 Maintenant, ce qu'on a mentionné, c'est qu'en contrepartie de cette densité-là, on doit offrir des lieux conviviaux, on doit offrir de l'espace généreux au terme des espaces publics, on doit offrir des espaces libres permettant aux gens qui vont habiter dans des endroits denses de pouvoir profiter de ces espaces-là.

1890 Ce qu'on a aussi dit, c'était qu'il y avait un aspect aussi novateur par rapport au projet. C'est de pouvoir faire vivre les familles en milieu urbain. Donc, ne pas nécessairement – conserver les familles avec enfants en milieu urbain et leur offrir un milieu de vie qui leur permettrait de s'exprimer puis de s'épanouir. Et le projet a un aspect novateur à Montréal, puis je pense que c'est un défi qu'on s'est donné de rencontrer et puis tantôt, monsieur Lalonde a expliqué, en offrant des typologies de logements qui sont différentes dans les premiers étages, je pense que c'est une contrepartie intéressante à la densité.

1900 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame. Alors, je vais me permettre de faire une mise au point. C'est que nous avons commencé la période de questions depuis 8 h, il est maintenant 9 h 15. Nous

1905 avons donc accueilli six intervenants. Quatre d'entre eux ont posé des questions qui finalement nous permettent de comprendre qu'ils sont plus ou moins à l'aise avec la densification proposée sur l'ancien site de tri postal.

1910 Vous avez droit à vos opinions. On est là pour les entendre, mais ce n'est pas maintenant qu'on les entend. C'est lors de la présentation des mémoires. Alors, vous comprendrez que je vous demande un peu plus de discipline. Vous pouvez faire une introduction à vos questions, mais tous vos commentaires qui permettent de soutenir votre opinion sur le projet, réservez-les pour la présentation des mémoires. C'est ainsi que la consultation est bâtie. Il y a peut-être des gens ici qui attendent pour poser des questions très précises. Nous-mêmes avons des questions que nous aimerions poser.

1915 Alors, quatre intervenants sur six dont le discours tourne autour de l'augmentation de densité et qu'ils veulent demander quelle en est la justification, on comprend. On comprend très bien quelles sont vos préoccupations. Mais il faut aussi que vous vous inscrivez dans la démarche de consultation qu'on vous propose.

1920 Ce soir, c'est réservé à la période des questions. Et les opinions, c'est dans trois semaines, ça commence mardi le 10 mars. La date limite d'inscription, c'est jeudi le 5 mars. Vous n'êtes pas obligés de déposer un document par écrit. Vous devez vous inscrire auprès de l'Office. Ça va nous faire plaisir de tous vous recevoir, de vous entendre. Mais essayez de faire la part des choses. Ce soir, c'est réservé aux questions.
1925 C'est pour ça que tous les gens de la SIC et de leurs consultants, de la Ville et de l'Arrondissement sont là. Ils sont ici ce soir pour ça. Alors, profitez-en dans ce sens-là. Merci, Monsieur Rose.

M. IAN ROSE :

1930 Madame, je voulais juste préciser que la question est pour avoir des renseignements qui ne sont pas disponibles au public, c'est-à-dire des études de rentabilité qui auraient été faites. À moins que je me trompe, là, il doit y avoir des informations qui sont en arrière de ces décisions-là et c'est difficile pour nous, le public, d'y
1935 avoir nécessairement accès. Qu'est-ce qui vous fait dire que ça prend 8 étages de haut ou ce volume-là pour le faire rentable? Je ne sais pas si... peut-être que je me trompe et peut-être que tout ça est grandement public, mais si ça ne l'est pas, c'est pour cette raison-là qu'on pose les questions ce soir, pour pouvoir effectivement faire une présentation ou une représentation ultérieurement avec les renseignements.

1940 Quand on nous répond à toute question : « On le fait parce qu'il doit être rentable. Et même si c'est mauvais, parce que c'est rentable, on doit le faire », on a de la difficulté à l'accepter. Et c'est pour ça que vous avez des questions qui reviennent et qui reviennent. Alors, c'est pour avoir réellement le fondement de ces décisions-là, parce que j'ai
1945 beaucoup de difficulté à le comprendre.

LA PRÉSIDENTE :

1950

Vous avez un très bon point, Monsieur Rose, puis on peut peut-être en profiter pour demander à la SIC : qu'en est-il des études de rentabilité pour l'aménagement du site?

M. IAN ROSE :

1955

Je ne savais pas que je pouvais faire trois questions et avoir trois réponses.

LA PRÉSIDENTE :

On va dire que c'est une sous-question.

1960

M. BASIL CAVIS :

1965

Je répondrai. Les éléments financiers du projet, nos calculs, états financiers sont confidentiels pour des raisons de compétitivité. Il faut qu'on aille en soumission pour certains de nos travaux. Il faut qu'on aille attirer des développeurs pour acheter nos sites. On ne pourra pas rendre ces informations financières sur le calcul de notre revenu net publiques.

M. IAN ROSE :

1970

On comprend très bien. C'est normal, ça. C'est juste, le problème pour nous, quand on nous répond...

LA PRÉSIDENTE :

1975

On a compris votre point.

M. IAN ROSE :

1980

... « 4 étages serait pas mal plus beau, mais il faut 8 étages parce que autrement, c'est pas rentable. » C'est difficile de revenir et répondre à ça.

LA PRÉSIDENTE :

1985

J'aimerais ça, moi, savoir de la part de la Ville, comment est-ce qu'on traite cet aspect de rentabilité. C'est-à-dire que là on permet quand même des sur-hauteurs, trois tours de 20 étages et une de 44. Donc, on sait qu'un projet de maisons en rangée comme il y a dans le Sud-Ouest, ce serait conforme au Plan d'urbanisme puis à la réglementation. On sait aussi qu'il n'y a pas un promoteur immobilier qui arrive avec ça parce qu'il semblerait que ce ne soit pas rentable. Mais entre les deux extrêmes, si je peux dire,

1990 comment est-ce que la Ville traite cet aspect dans son évaluation des projets qui sont soumis?

M. CHRISTIAN LALONDE :

1995 Sans tenir compte de la rentabilité, on se pose quand même certains objectifs et on regarde la valeur intrinsèque du projet. En ce qui concerne la Ville, 7 étages, ça ne veut pas dire que c'est trop haut, que c'est un projet de faible qualité. Ce n'est pas vrai que 3, c'est mieux que 7. Ou qu'un bungalow, c'est l'idéal. On est, il ne faut pas l'oublier, au centre-ville de Montréal. Alors, on souhaite profiter au maximum de l'espace qui est
2000 disponible et surtout donner la possibilité au plus grand nombre de profiter d'un site qui est d'une qualité extraordinaire. Et on voit qu'il est possible d'avoir une qualité de projet par rapport au plan qu'on a vu aujourd'hui avec, quand même, une densité qui est importante.

LA PRÉSIDENTE :

2005 Merci, Monsieur Lalonde. J'inviterais maintenant monsieur Alain Delahaie. Bonsoir Monsieur Delahaie.

M. ALAIN DELAHAIE :

2010 Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir, Monsieur Jacobs. Je voudrais revenir, s'il vous plaît, sur un point que madame Bérubé a évoqué donc dans son exposé. Elle a parlé d'une vue exceptionnelle de 206 mètres sur l'est. Et donc, on s'attendait, parce qu'on avait posé des questions aux deux meetings précédents et moi, je pensais qu'on allait avoir
2015 aujourd'hui donc des représentations du panorama de ce que la façade du projet allait, en fait, paraître. Et donc, je suis un petit peu déçu du fait qu'on ait eu simplement des petits couloirs, des vues très, très, très précises, qui avantagent évidemment le projet, mais qui ne le montrent pas vraiment dans sa totalité. Parce qu'effectivement, cet endroit-là est exceptionnel et donc, nous, les simulations qu'on a faites, ça ne paraît pas du tout de cette
2020 manière-là.

Donc je voulais savoir, est-ce qu'il serait possible pour la SIC de fournir, Madame la présidente, ces vues-là? Et comme je l'ai fait remarquer précédemment dans mes autres questions, dans le mémoire, dans le rapport général du plan d'ensemble, ces
2025 documents n'y figurent pas non plus.

LA PRÉSIDENTE :

Attendez, je n'ai pas compris ce que vous avez dit.

2030 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Si vous vous rappelez, dans une des premières questions que j'ai posées, j'avais demandé pourquoi on voyait des vues de Copenhague, des vues de Hollande ou de Suède, mais on ne voyait pas vraiment ce que ça allait être à Montréal. Et donc, ce serait vraiment bien – parce que je trouve l'approche marketing très bonne, mais je trouve franchement dommage qu'on ne puisse pas avoir une image qui montre donc la façade du canal, une image panoramique...

2040 **LA PRÉSIDENTE :**

De façon plus précise, ce que nous avons vu ce soir, ce sont des percées visuelles pour un observateur qui se déplace le long de la piste du canal de Lachine...

2045 **M. ALAIN DELAHAIE :**

C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2050 ... ainsi qu'une perspective visuelle à partir du belvédère du mont Royal.

M. ALAIN DELAHAIE :

C'est ça.

2055

LA PRÉSIDENTE :

Qu'est-ce que vous aimeriez de plus spécifiquement?

2060 **M. ALAIN DELAHAIE :**

La vue panoramique de tout le projet vu du Canal. Si vous voulez...

LA PRÉSIDENTE :

2065

Alors, Monsieur Jacobs?

M. PETER JACOBS, commissaire :

2070 On va essayer de formuler la question de façon même plus précise. Je pense qu'il faut une simulation visuelle de l'autre côté du Canal envers la façade du projet qui donne au Canal, pour qu'on ait un sens de ce qui est l'envergure du projet vu d'une certaine distance. J'aurais tendance à ajouter que parce que c'est une vue qui n'est pas autant

2075 typique que ça, qu'il fallait peut-être une vue encore de l'autre côté du Canal, peut-être, mettons une de l'est vers l'ouest, parce que ça, c'est une vue que des personnes pourraient avoir en faisant la piste cyclable du côté sud, donc de l'est vers l'ouest, en regardant la façade et de l'ouest vers l'est en regardant la façade, à l'échelle d'une personne, ça veut dire à peu près 5 pieds et 4. Il y a certainement une traduction, tu vois, je suis complètement...

2080

LA PRÉSIDENTE :

2085 Alors, si je comprends bien la demande, ce serait d'avoir une perspective d'ensemble du projet pour un observateur qui est immobile sur la rive sud du Canal, par exemple, au niveau du parc archéologique des Seigneurs, mais de l'autre côté du Canal ou du pont Wellington. Est-ce que c'est à peu près ça la demande?

M. ALAIN DELAHAIE :

2090 Oui, absolument, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

2095 Donc, la SIC, est-ce que c'est possible de produire de telles simulations visuelles?

UN INTERVENANT NON IDENTIFIÉ :

Pas immobile, en circulation. Qui circule du début du projet...

2100 **M. PETER JACOBS, commissaire :**

2105 Je pense que j'avais fait une demande très précise, très simple et cohérente. Est-ce que ce serait possible de produire ces deux perspectives? Et peut-être une troisième qui serait une perspective frontale? Même, à la limite, qui serait une perspective frontale, qui n'est pas forcément à terre, mais qui donne une certaine perspective à niveau peut-être de deuxième, troisième ou même quatrième étage. Juste pour avoir l'impact visuel du projet.

LA PRÉSIDENTE :

2110

2115 J'aimerais quand même préciser – je pense que c'est important de le faire – que l'ensemble des perspectives visuelles qui ont été présentées par le promoteur ce soir ne sont pas des exigences de la Ville. Elles ont été préparées par la Société immobilière du Canada aux fins de la présente consultation seulement. Je pense que c'est important de le souligner. Donc, à moins que j'aie mal compris, ça ne fait pas partie des exigences de la Ville. Dans certains cas, les exigences sont beaucoup plus sévères, par exemple, pour les

protections des vues vers et depuis le mont Royal, mais on n'est pas dans une situation où il y a des exigences précises.

2120 Donc, pour fins de la consultation, la Société a fait ces perspectives visuelles, mais je comprends que pour les besoins du public, qui ne sont pas des spécialistes, ce que vous avez présenté ne semble pas suffisant. Et la demande de monsieur Jacobs donc reste entière. Est-il possible de fournir les simulations additionnelles?

2125 **M. BASIL CAVIS :**

J'aimerais peut-être que vous expliquiez la dernière partie de votre question.

M. PETER JACOBS, commissaire :

2130

C'est juste qu'une vue de l'autre côté du Canal, qui est face au projet, le projet est quand même trop vaste pour avoir une vision globale du projet qu'on peut avoir en diagonale. Donc, au lieu de faire semblant qu'on peut tout voir dans un coup de vue, si on se lève à une série des étages plus haut, on peut avoir un genre de cône visuel envers le projet qui va englober un peu plus du bâti que si on est au niveau de la terre. Vous comprenez?

2135

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

2140

Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

2145

Pardon, Monsieur, je pourrais peut-être permettre, mais je laisserais d'abord répondre la SIC et si vous intervenez, vous devez intervenir au micro pour fins de sténotypie. Mais je vais d'abord demander à la SIC de répondre. Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

2150

Madame la présidente, madame Bérubé va répondre à la question.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

2155

Alors oui, ce serait possible de produire de manière informatique les deux vues proposées, donc celle qui vient de l'est, celle qui vient de l'ouest. J'aurais une question, par exemple, par rapport à celle qui constitue la troisième que vous avez demandée. D'où on va la prendre? De quel endroit on va la prendre?

M. PETER JACOBS, commissaire :

2160 Je vais l'indiquer sur la carte.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

2165 Parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Donc, finalement, Monsieur Delahaie, la réponse, c'est oui.

2170 **M. ALAIN DELAHAIE :**

C'est formidable. On va finalement y arriver.

LA PRÉSIDENTE :

2175 Après trois séances, la réponse c'est oui.

LA PRÉSIDENTE :

2180 Alors, ce serait quand? Est-ce que ça pourrait être rendu disponible pour que ce soit mis en ligne sur le site de l'Office avant la semaine du 2 mars? Parce que c'est aussi pour que les gens puissent consulter l'information avant de préparer leur mémoire.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

2185 Oui, bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

2190 Donc, la réponse c'est oui. Avant la semaine du 2 mars. Donc, d'ici une dizaine de jours, si j'ai bien compris.

M. BASIL CAVIS :

2195 Oui, c'est ça. On va le faire.

LA PRÉSIDENTE :

Un gros merci. Avez-vous une autre question, monsieur Delahaie?

2200 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Oui, tant qu'à faire. Donc, je vais revenir sur l'aspect donc les 206 mètres à l'est, vue exceptionnelle qu'on qualifiait. Je parle encore évidemment du sujet de la volumétrie. J'espère que ce n'est pas trop redondant, mais je souhaiterais être compris sur ce sujet.
2205 Je voulais savoir s'il était possible pour vous d'examiner un système, en fait, qui permettrait, par différents îlots, de fonctionner de façon progressive? Parce que donc on a vu que dans le creuset de la révolution industrielle au Canada sur le Canal de Lachine, on a vu des bâtiments 5 étages, 4 étages. Exceptionnellement, à Redpath, il y a une partie qui fait 7, et prendre l'exception et faire de l'exception la règle, ça change complètement.
2210 Et vous prenez donc l'exception des 7 et 7 c'est ce que vous avez de plus bas.

Donc moi, ce que je propose, la question que je pose : est-ce que c'est possible d'avoir donc pour les premiers îlots, vous avez peut-être du 4 à 5 étages et ensuite, derrière, je ne sais pas moi, du 7 à 10 pour aller progressivement, pour que ce panorama exceptionnel puisse être préservé? Parce qu'il est unique.
2215

LA PRÉSIDENTE :

Alors du côté de la SIC, la partie architecturale qui a été retenue, il y a quand même une modulation des hauteurs, mais s'il s'agit d'un étage. On a parlé de 7 sur le Canal et 8 plus loin.
2220

M. ALAIN DELAHAIE :

Si vous me permettez d'intervenir, Madame la présidente. Les deux bâtiments commerciaux de la partie est, même s'ils sont que de 7 étages, paraissent très, très volumineux, un peu disgracieux. À mon goût en tout cas. Et donc je souhaiterais de savoir si un effort esthétique pourrait être fait sur ce côté-là, en fait.
2225

2230 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, est-ce qu'il y a une possibilité de revoir au niveau de la volumétrie? Monsieur Cavis?

2235 **M. BASIL CAVIS :**

Monsieur Sylvestre répondra à la question. Merci.

2240 **M. ALDO SYLVESTRE :**

En fait, on demanderait un éclaircissement par rapport à la question. On arrive mal à comprendre quel est l'objectif de cet exercice-ci. Qu'est-ce qu'on cherche à faire valoir

par l'exercice? Est-ce que c'est la mise en valeur du panorama ou est-ce que c'est la mise en valeur des hauteurs? On demanderait une précision.

2245

M. ALAIN DELAHAIE :

Je pense que les deux peuvent s'associer, mais en premier, c'est le panorama et le site exceptionnel.

2250

LA PRÉSIDENTE :

Donc, la réponse, ce serait pour le panorama.

2255

M. BASIL CAVIS :

Merci pour la clarification. Monsieur Sylvestre répondra à la question. Monsieur Sylvestre?

2260

M. ALDO SYLVESTRE :

Tantôt, je faisais référence à la façon qu'on a réparti les volumes sur le site. On considère, nous, que c'est la répartition optimale par rapport à ça. On est prêt, nous, à considérer une répartition différente, si ça a avantage certains aspects qu'on recherche et on pourrait procéder à cet exercice-là. Mais en autant qu'on arrive toujours à remplir la vision même de notre projet et cette rentabilité financière qui est très réelle dans notre projet.

2265

LA PRÉSIDENTE :

2270

La réponse ne nous surprend pas, vous savez, monsieur Delahaie, parce qu'on est à une étape de planification où on n'est pas rendu aux plans et devis. Dans le fond, la réponse de monsieur Sylvestre, c'est : « On a une programmation globale. Si on garde les paramètres de programmation globale, il y a une certaine marge de manœuvre dans la volumétrie. » Elle n'est peut-être pas de 2 à 18 étages. Je pense que le gabarit de 7 étages répond aux paramètres du Plan d'urbanisme. Donc ça, je pense que c'est une partie qui est peut-être un peu plus fixe, mais le reste, oui. Si on regarde les paramètres de programmation, il reste quand même une marge de manœuvre.

2275

2280

M. ALAIN DELAHAIE :

Merci, Madame la présidente.

2285

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous. J'inviterais maintenant...

M. HERVÉ GUEYMARD :

2290 Madame la présidente, j'aurais un mot à rajouter au sujet de la perspective. Si vous me permettez.

LA PRÉSIDENTE :

2295 Oui, Monsieur Gueymard, allez-y.

M. HERVÉ GUEYMARD :

2300 Il y a eu une perspective qui a circulé sur Internet et pourquoi on ne l'a pas vue ce soir? Qui nous montre exactement la vision depuis la face sud du Canal et le panorama nord. Elle existe cette perspective-là. Pourquoi elle n'est pas montrée ce soir? Elle a circulé.

LA PRÉSIDENTE :

2305 Je vais répondre à votre question, monsieur Gueymard. Il s'agit d'une perspective qui a été déposée par le Bureau des grands projets au comité exécutif en 2006. Vous avez trouvé ça sur le site Internet de l'Office?

M. HERVÉ GUEYMARD :

2310 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2315 Oui? Donc, ce n'était pas le projet de la Société immobilière du Canada. Je vais laisser d'abord monsieur Christian Lalonde répondre à votre question. Les orientations...

M. CHRISTIAN LALONDE :

2320 Je ne sais pas de quelle perspective vous parlez, Madame la présidente.

M. HERVÉ GUEYMARD :

2325 Sur le plan volumétrique, elle correspond exactement à ce qui nous a été montré aujourd'hui.

LA PRÉSIDENTE :

2330 Une intervention, pour l'ordre d'inscription. Alors, je vais laisser monsieur Lalonde consulter le document qui a été mis en ligne et vous obtiendrez votre réponse plus tard dans la soirée, Monsieur Gueymard.

J'invite donc monsieur Derek Robertson. Finally your turn.

M. DEREK ROBERTSON :

2335 No, no. Je vais vous féliciter et merci de bien faire votre consultation publique et présentation publique. Ça a aidé beaucoup des citoyens de comprendre les enjeux. J'ai entendu que vous mentionnez que les affaires sur le site Internet ou les transcriptions sur le site Internet. Je peux peut-être encourager vous d'aller à une étape plus loin, plus moderne et si tu fais enregistrer ça par *videotape*, tu vas mettre ça sur l'Internet et on peut voir toutes ces séances toutes magnifiques et beauté, à la place de juste le lire, parce que ça prend beaucoup de temps pour transcription. C'est toujours une question d'argent pour ces développements, on pourrait sauver de l'argent. Juste remplacer ça par une caméra puis mettre ça sur le site. Facebook, des affaires comme ça, ça l'est beaucoup.

2345 En ce qui concerne ce projet-là, un monsieur qui mentionne que le pourcentage était très généreux pour les espaces publics... Presently there is approximately 40 % of the land that is openly accessible public green space. This increases to 60% if you've taken into account the elimination of the present asphalt of the parking lots or not. So it seems that your project takes none of this into consideration with respect to the open accessible green space.

2355 My first question is: c'est quoi exactement le pourcentage des espaces verts pour ce projet? Et de cette manière, c'est quoi le pourcentage des open accessible public green space? Parce qu'il y a une grande différence entre l'espace public, les espaces verts et les espaces publics verts. C'est quoi exactement le pourcentage de votre espace vert pour ce projet? Et c'est quoi le pourcentage de votre espace accessible public open space? Green space.

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Cavis.

M. BASIL CAVIS :

2365 Madame la présidente, monsieur Sylvestre va répondre à la question sur les espaces verts. Monsieur Sylvestre.

LA PRÉSIDENTE :

2370 Juste avant que vous répondiez, je m'excuse, j'indique que s'il y a des gens qui veulent encore s'inscrire, c'est le dernier moment parce que le registre sera fermé dans cinq minutes.

M. ALDO SYLVESTRE :

2375 Alors, sur cette diapo, on peut voir les trois espaces verts récréatifs. Et la superficie de ces trois espaces-là représente 13,4 %, les trois espaces. Et si on ajoute les allées piétonnes qui sont adjacentes à ça, on monte cette superficie-là à 17,5 %. Alors, dans le 13,3 %, c'est l'enceinte, les espaces verts qui sont dans l'enceinte des anciens murs des
2380 bassins. Et c'est là qu'on prévoit avoir les espaces récréatifs verts.

M. DEREK ROBERTSON :

Et le pourcentage des espaces publics verts et les espaces privés verts, c'est quoi
2385 le pourcentage dans cette manière?

M. ALDO SYLVESTRE :

Ça, c'est un calcul.

2390

M. DEREK ROBERTSON :

You've got a lot of green space, but what is the public accessible green space
2395 percentage and what is the private? All around those condos, there's wonderful green...

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Robertson, vous devez adresser la question à la présidente.

2400 **M. DEREK ROBERTSON :**

Je m'excuse, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

2405

Alors, la réponse pour les espaces publics, c'est 17 % incluant les allées piétonnes. Maintenant, l'espace occupé par les cours intérieures, vous l'avez dans votre programmation. Puis, vous n'avez pas les espaces...

2410 Donc, l'espace vert, vous voulez l'espace vert privé, donc les cours intérieures. C'est ce que vous avez demandé, Monsieur Robertson?

M. DEREK ROBERTSON :

Oui, c'est ça.

2415

M. ALDO SYLVESTRE :

Ce calcul-là, on ne l'a pas préparé, mais on pourrait vous le fournir. Est-ce qu'on l'a? Non. On pourrait vous le fournir facilement. Madame la présidente, j'aimerais préciser que les espaces publics sont plus grands que ça, parce qu'il y a quand même le bassin de rétention qui ne figure pas dans le pourcentage qu'on vous a indiqué. Mais le bassin de rétention n'est pas accessible pour des fins récréatives.

2420

M. PETER JACOBS, commissaire :

Est-ce que vous avez eu la réponse que vous cherchez?

2425

M. DEREK ROBERTSON :

Oui, en général. On a un grand manque d'espaces verts publics accessibles au public. Ma deuxième question, toute vite : dans quelle manière ou à quelle instance est-ce que ce projet a changé ou évolué depuis vos consultations publiques du printemps et l'automne passé? Je sais que vous êtes au niveau préliminaire, mais avez-vous des...

2430

LA PRÉSIDENTE :

Je n'ai pas compris votre question. Pouvez-vous la reprendre, Monsieur Robertson?

2435

M. DEREK ROBERTSON :

Dans quelle manière ou quelle instance est-ce que ce projet a changé ou évolué depuis vos consultations publiques au printemps ou automne passé? Basically, how has this project evolved since the fall and... Jusqu'à date, avez-vous quelque idée ou exemple concret pour améliorer ce projet-là?

2440

2445

LA PRÉSIDENTE :

Donc, dans le cadre de l'approche participative de la Société immobilière, il y a eu des activités organisées, des ateliers, la Journée famille, les Portes Ouvertes. Comment est-ce que ces activités-là ont influencé le concept d'aménagement?

2450

M. BASIL CAVIS :

2455 Notre consultation publique avec le milieu a été faite à plusieurs étapes. On avait formé un comité de suivi en décembre 2007, qui incluait l'Arrondissement, la Ville et les représentants du milieu.

2460 En avril 2008, on a organisé deux ateliers thématiques. On n'avait pas de plan à ce moment-là, mais on avait discuté deux thèmes importants : exigences des familles dans le milieu urbain et aussi, comment réussir un développement urbain mixte et dense et animé. On avait 200 personnes qui nous ont donné leur idée durant les ateliers. Avec les travaux d'atelier, on a formulé la vision qu'on a divulguée au mois de mai. La vision qui a été divulguée, on a reçu les commentaires des participants. Il y avait environ 600 participants qui se sont présentés et je pense qu'on avait une centaine de formulaires qui étaient
2465 remplis avec des commentaires sur notre vision.

On a pris les commentaires et la formulation de notre vision qu'on a travaillés avec le Groupe Cardinal Hardy pour qu'ils nous montent un plan directeur. Le plan directeur a été divulgué en novembre 2008 à une Portes Ouvertes sur 3 jours où on avait reçu des
2470 commentaires des citoyens. On a reçu environ 200 commentaires à l'événement lui-même et aussi par l'Internet. Les commentaires étaient largement favorables et...

LA PRÉSIDENTE :

2475 Je vous rappelle la question, Monsieur Cavis. C'est dans quelle mesure est-ce que les commentaires qui ont été reçus ont influencé la programmation du projet? Donc qu'est-ce qui de l'input du public a été retenu dans le projet? Je pense que vous avez parlé abondamment au cours des dernières séances de la programmation justement en espaces verts publics pour les équipements communautaires qui vont être, donc des
2480 espaces cédés à la Ville, mais est-ce qu'il y a d'autres éléments par rapport à ça qui ressortent de la consultation qui a été faite par la Société immobilière?

M. BASIL CAVIS :

2485 Les éléments qui ont sorti de notre processus de consultation, c'est l'importance des espaces verts, comme vous avez mentionné, l'importance d'avoir accès au Canal, l'importance d'avoir des logements de tous les types sociaux abordables et aussi du marché. Et c'est ces commentaires-là qu'on a pris au fond pour formuler le plan directeur qui est maintenant présenté ici. Et aussi, la création d'emplois et l'élément
2490 récréotouristique sur le site qui nous a amenés au plan directeur qu'on a présenté au mois de novembre.

Les commentaires qu'on a eus après que le plan directeur a été présenté étaient largement favorables pour le plan et c'est ça le plan qu'on présente aujourd'hui à l'Office.

2495 **M. DEREK ROBERTSON :**

Merci beaucoup. Bonne soirée!

2500 **LA PRÉSIDENTE :**

2500

Merci à vous. J'inviterais maintenant monsieur Gilles Maillé. Alors, comme j'ai indiqué tout à l'heure, le registre est maintenant fermé. Incluant monsieur Maillé, il nous reste 10 intervenants. Alors, je vais être obligé d'allouer 5 minutes par personne, si on veut finir avant 10 h 45. Vous comprendrez que le hasard fait en sorte qu'il ne vous privilégie pas, Monsieur Maillé, mais si on veut pouvoir répondre à toutes les questions, il va falloir fonctionner comme ça. Donc, je vais être obligée de faire le chronomètre. Je vous donne 5 minutes.

2505

M. GILLES MAILLÉ :

2510

Aucun problème. Bonsoir, Madame la présidente, Monsieur Jacobs. Donc, deux questions assez directes qui concernent la cohérence entre le geste et la parole. Un, principalement, en fait la première question qui traite ou qui va revenir sur la notion des cônes visuels. Or, juste pour apporter un élément de précision, Madame la présidente, dans le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest, il y a finalement des orientations assez spécifiques qui parlent des cônes visuels, justement, dans les parties, les secteurs de la ville qui traitent de la sur-hauteur. Donc à moins que je fasse erreur, la notion de la réglementation est assez clairement définie concernant finalement les exigences par rapport à la préservation finalement des vues à caractère de grande qualité.

2515

2520

Or, très spécifiquement par rapport aux exigences et à une annexe finalement qui a été produite par la Ville de Montréal, qu'on retrouve dans un document qui s'appelle : « La mise en valeur du territoire et du patrimoine », qui a été édité en décembre 2007, il y a effectivement une précision très nette de l'orientation du cône visuel à partir du Canal vers la montagne et le centre-ville. Et notamment, il y a un commentaire au niveau de la légende qui dit qu'est-ce que sont les vues sur le mont Royal et qu'est-ce que sont les vues qui sont menacées.

2525

Et dans le cas particulier du site dont on parle, la vue qui est indiquée est une vue menacée. Donc, clairement identifiée dans la notion des orientations de la Ville par rapport à la qualité des vues sur l'ensemble. Et je pense qu'il est assez évident – puis, monsieur Jacobs, vous l'avez mentionné – qu'il doit y avoir...

2530

LA PRÉSIDENTE :

2535

Alors, je vais être obligée de vous demander tout de suite – d'abord, je vais probablement vous demander de déposer les documents auxquels vous faites référence.

M. GILLES MAILLÉ :

2540 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2545 Et nous allons être obligés d'acheminer une question par écrit à la Ville. Parce que là, c'est tellement spécifique et technique que...

M. GILLES MAILLÉ :

2550 Oui, mais je vais l'adresser par le mémoire de toute façon.

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

2555 **M. GILLES MAILLÉ :**

Oui, oui. Ne soyez pas inquiète.

LA PRÉSIDENTE :

2560 D'accord.

M. GILLES MAILLÉ :

2565 Alors, dans de telles circonstances, je voudrais voir, en fait, j'aimerais qu'on réponde comment est-ce qu'on peut justifier l'organisation volumétrique sur le site en rapport à des lignes directrices finalement qui ont déjà été émises? Et de quelle façon on peut, dans le contexte où il y a eu dans le développement du projet deux documents qui ont été émis pour recommander favorablement les orientations du plan d'ensemble qui ont
2570 été déposés aussi par la Ville, un commentaire à l'effet que le projet déposé – et je cite ce qui a été indiqué, c'est le dernier paragraphe des deux recommandations – qui dit : « Le projet déposé par la Société immobilière du Canada pour le site du 1500, Ottawa est également conforme aux orientations de mise en valeur du site soumises au comité exécutif pour orientations en décembre 2006.»

2575 Alors, comment se fait-il que l'on puisse émettre une opinion de ce type-là quand, d'un autre côté, par le même organisme, on a développé des exigences particulières?

LA PRÉSIDENTE :

2580 Alors, je passe la parole à la Ville, mais j'aimerais quand même vous demander –
je vais demander à madame Vandermeulen d'aller vous voir avant la fin de la soirée pour
qu'elle prenne note de la référence des documents auxquels vous faites référence. Parce
que ce qui nous a été indiqué, c'est que selon les prescriptions de la Ville pour la
protection des vues vers et depuis le mont Royal, la localisation du site – je vais donc
2585 laisser la Ville répondre à la question.

Mme JULIE NADON :

2590 Donc, il est effectivement correct de mentionner que dans le Plan d'urbanisme, il y
a des percées visuelles et des cônes visuels qui sont identifiés. En fait, je cherchais le
document. Il y en a un, si je ne me trompe, dans l'axe de Guy et un dans la pointe des
Seigneurs, et selon ma mémoire, ils sont respectés. Donc, dans l'éventualité où
effectivement il y aurait eu un égarement à cet effet-là, je réitère le fait qu'effectivement,
étant donné qu'ils sont dans le Plan d'urbanisme, ils doivent être respectés.

2595

LA PRÉSIDENTE :

2600 Alors, je pense aussi que peut-être, si c'est un document de 2007, on parle de la
Politique du patrimoine. Je ne pense pas que ce soit le Plan d'urbanisme, mais ce ne sera
pas non plus le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

2605 Donc, pour être sûr que vous avez une réponse précise, il va falloir regarder le
document auquel vous faites référence. Ce que j'aimerais entendre de la part de la Ville,
par exemple, c'est qu'on m'explique si l'ensemble des documents qui font référence aux
protections des vues vers et depuis le mont Royal ont été vérifiés pour assurer que la
localisation du site ne commande pas d'étude spécifique pour la protection des vues.

Mme JULIE NADON :

2610 La production, en fait la nouvelle production des documents qui a été faite
concernant les percées visuelles vient alimenter, je dirais, l'analyse par rapport aux cônes
visuels, et je me permettrais de mentionner qu'on fera une revérification à cet effet-là.

LA PRÉSIDENTE :

2615

Donc, il y aura des documents déposés en réponse écrite à cet effet sur le site de
l'Office, Monsieur Maillé.

M. GILLES MAILLÉ :

2620 Parfait. Je vous remercie. Deuxième question. Finalement, dans le cadre de ce qui
a été posé peut-être hier soir concernant la qualité de vie, les aménagements et les
impacts en fait par rapport à ce que l'on souhaite offrir aux familles, alors là aussi au
niveau de la réglementation, il y a des exigences particulières en ce que, finalement, ce
2625 – et aussi des exigences particulières au niveau de l'ensoleillement. Or, on comprend que
ce sont des exigences minimales qui s'adressent aussi à des espaces publics et des
espaces finalement d'aménagement commun.

Or, pour une question de cohérence par rapport au discours qui a été tenu jusqu'à
2630 présent, est-ce que la Société immobilière du Canada s'engage à respecter ces
exigences-là, au moins l'intérêt de son propre environnement, étant donné qu'on fait face
ici à un projet qui n'est pas un développement d'un secteur non significatif, mais
finalement qui représente pratiquement un quartier au complet?

2635 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais être obligée de faire une mise au point. Vous avez posé la question hier.
Ce que la SIC a répondu, c'est que ça ne faisait pas partie des exigences qui ont été
fournies par l'Arrondissement lors du dépôt d'un avis de projet, finalement. Donc, on a déjà
2640 eu la réponse. Ce que je vous propose, c'est que, encore une fois, madame
Vandermeulen vérifie sur quels documents vous vous référez pour dire qu'il y a des
exigences spécifiques qui n'ont pas été respectées et on va chercher à avoir une réponse
écrite de la part de la Ville à cet effet-là.

2645 **M. GILLES MAILLÉ :**

Excellent. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

2650 Merci. Oui, Madame Nadon?

Mme JULIE NADON :

2655 Je voudrais apporter un éclaircissement.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

2660 **Mme JULIE NADON :**

2665 Donc spécifier au niveau des impacts éoliens, des études sur les impacts éoliens, ils sont inclus normativement dans le règlement pour les secteurs de sur-hauteur ou les secteurs de plus de 23 mètres identifiés à la réglementation. Le site qui nous concerne n'est pas situé dans ces secteurs-là. Donc, à ce moment-là, on se réfère aux critères qui sont identifiés dans le Plan d'intégration architecturale pour, encore là, les secteurs de sur-hauteur, ce qui n'a pas encore été identifié pour le site. Et comme je le mentionnais hier ou avant-hier, toutefois, on pourrait rajouter cet élément-là à la réglementation, si on le souhaitait.

2670

M. GILLES MAILLÉ :

2675 Je pourrais apporter peut-être juste un détail. Je comprends qu'il y a finalement toute une articulation autour de ce qu'on appelle un règlement, un projet de règlement, un Plan d'urbanisme et tout ce que vous voulez. Ce que je fais finalement comme intervention, ça concerne la cohérence de ce qu'un organisme public et des fonds publics, dans le fond...

2680

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Maillé, ça, c'est de l'ordre du commentaire. Je vous invite à réserver ça pour la période des mémoires.

2685

M. GILLES MAILLÉ :

Parfait. Je m'excuse.

2690

LA PRÉSIDENTE :

J'inviterais maintenant monsieur Marc Boucher. Bonsoir.

2695

M. MARC BOUCHER :

Bonsoir!

2700

M. MARC BOUCHER :

En fait, je serai très bref parce que les questions que je souhaitais poser ont déjà été posées, mais je remettrais quand même l'emphase sur la qualité exceptionnelle du site

2705 et sur l'intérêt à long terme que nous avons de bien le mettre en valeur pour défendre les
aspects patrimoniaux de l'histoire, mais aussi pour simplement la qualité du site, de
l'environnement, des aspects récréotouristiques, et cetera. Mais de toute évidence, on a
plutôt tendance à vouloir, il me semble du côté de la SIC et même de la Ville, à optimiser
les rendements financiers à court terme. Et il me semble que ces organismes, notamment
2710 la Ville qui est un organisme public, plutôt que de peut-être même vouloir maximiser la
valeur foncière et la quantité d'unités à construire, la densité, aurait peut-être intérêt à
veiller à une mise en valeur...

LA PRÉSIDENTE :

2715 Alors, votre question, Monsieur Boucher?

M. MARC BOUCHER :

2720 C'est pourquoi ne favoriserait-on pas une mise en valeur de qualité à long terme du
site, plutôt que d'optimiser...

LA PRÉSIDENTE :

2725 Vous savez que ce n'est pas vraiment une question, ça.

M. MARC BOUCHER :

2730 Alors, je vais peut-être vous poser une autre question, si vous préférez.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. MARC BOUCHER :

2735 D'accord. Au niveau des développements, si on regarde ce qui s'est passé un peu
dans le quartier récemment, on voit que certains promoteurs ont très bien fait à développer
des projets immobiliers avec moins de densité et ça a été très viable financièrement,
même s'ils ont dû excaver des canaux, faire de la réhabilitation de sols, et cetera, ça a très
2740 bien fonctionné. On voit aussi qu'il y a des projets de très haute densité qui s'en viennent.
Le Nordelec, par exemple, juste derrière ce site-là, va avoir une quantité importante
d'unités prochainement.

2745 Est-ce qu'on a porté une attention sur les aspects de circulation, notamment à
cause de la présence du pont Victoria, de la présence aussi de La Guardia, qui a plusieurs
centaines de véhicules qui ont été évoqués il y a quelques instants, mais il y a de la
congestion circulatoire très importante dans le quartier. Si on ajoute encore 2 000 unités

de l'autre côté du Canal, qu'est-ce que ça va donner tout ça dans les infrastructures qui sont actuellement présentes?

2750

LA PRÉSIDENTE :

Alors, il n'y a personne qui a posé de question sur la circulation. La Société immobilière du Canada a fait réaliser par la firme Tecsalt une étude de gestion des déplacements qui a été mise en ligne sur le site. Je ne pense pas malheureusement que nous disposons d'assez de temps ce soir pour avoir une présentation sur l'étude du plan de gestion des déplacements et sur les impacts anticipés avant et après le plan de gestion.

2755

Par contre, j'inviterais quand même peut-être à deux, trois minutes, de résumer l'approche et les résultats de cette étude qui a été réalisée par la SIC.

2760

M. BASIL CAVIS :

Merci. Je demanderais à monsieur Rouillon de Tecsalt de résumer son travail sur notre projet. Monsieur Rouillon?

2765

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

Bonsoir, Madame la présidente. Bonsoir, Monsieur le commissaire. Alors, la question c'est, en résumé, effectivement, Tecsalt a réalisé une étude d'impact sur la circulation pour le projet de la SIC. Au début de chaque projet, on va rencontrer la Ville pour bien cibler les exigences de l'étude d'impact que l'on doit réaliser.

2770

Dans le cadre de cette étude, nous avons dû prendre en compte également des projets du secteur : le Nordelec, le projet Griffintown. Ces éléments-là ont servi d'intrants à l'étude de circulation et se sont par la suite greffés, les déplacements automobiles générés par le projet, et sur lesquels on a fait des analyses des conditions de circulation existantes et des conditions de circulation futures.

2775

À l'heure actuelle, il n'y a pas de problème énorme le matin. Monsieur mentionnait le pont Victoria, il sert de goulot, il retient effectivement le trafic. L'après-midi, même à l'heure actuelle, on a déjà un peu plus de difficultés pour quelques raisons : d'abord, l'ampleur des déplacements automobiles est plus élevée en après-midi à cause des déplacements commerciaux qui viennent se rajouter durant cette période. Et on a quand même un coin un peu plus limitatif qui est le coin des Seigneurs/St-Patrick à cet endroit qui actuellement vient servir un peu de goulot à la circulation.

2780

2785

En ajoutant les différents mouvements de circulation à l'heure de pointe – je vais me restreindre à l'heure de pointe du soir puisque c'est celle qui est la plus sollicitée, je dirais, par le projet et les conditions actuelles, on peut, par des mesures légères de la

2790

2795 suppression de stationnements à des endroits critiques sur la rue St-Patrick, un remaniement des équipements de feux de circulation, de phasage, minutage, allongement des temps de cycle, parfaitement accommoder les débits de circulation qui vont être générés dans le futur par l'ensemble de ces projets sur le secteur en périphérie du site.

2800 J'aimerais également rajouter une petite précision sur l'ampleur des déplacements générés par le projet à caractère automobile. On en a parlé pendant plusieurs soirs sur certains éléments. Les données sur lesquelles on a basé notre étude contenaient 2 178 logements, 33 000 mètres carrés de commerces et bureaux avec une portion de commerces qui est de l'ordre de 11 000 mètres carrés, ce qui est déjà plus fort que le projet qui a évolué dans le cours du temps. Donc, nos prévisions de déplacements automobiles générés dans le cadre de ce projet sont déjà beaucoup plus pessimistes que ce qui va arriver à terme.

2805 Donc, je pense que c'est un élément de précision important à apporter dans ce cadre-là, tout comme un élément de réponse sur la gestion des déplacements. L'effet des plans de gestion de déplacements, qui est une excellente mesure proposée par la Ville dans le cadre des études d'impact, ça fait à peu près un an et demi qu'on impose ça aux consultants de devoir développer, ça s'inscrit dans le cadre de tout nouveau projet de développement. L'effet de ces mesures-là, il y en a dans la littérature, on se doit quand même de quantifier ces effets avec parcimonie de justesse, afin de ne pas biaiser les résultats des études de circulation, mais on soupçonne que les bénéfices de transfert modal sont largement sous-estimés à l'heure actuelle. Tout ça pour dire que les résultats de l'étude de circulation sont très pessimistes en termes de génération et de résultats anticipés.

Voilà, c'était la réponse.

2820 **LA PRÉSIDENTE :**

2825 Alors, j'espère que vous allez nous pardonner, Monsieur Rouillon, ça ne rend vraiment pas honneur ou grâce à l'étude qui a été faite de vous demander de résumer ça en deux minutes. Moi, si j'ai bien compris ce que vous nous avez dit, c'est que vous avez intégré les projets du Nordelec et de Griffintown dans vos simulations. Vous avez considéré l'heure de pointe de l'après-midi, parce que c'est la période la plus critique. Puis avec les mesures proposées, vous concluez que la circulation ne sera pas pire que ce qu'elle est maintenant.

2830 **M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :**

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

2835 Est-ce que cette étude-là a été validée par la Ville?

M. CHRISTIAN LALONDE :

2840 Elle l'a été.

LA PRÉSIDENTE :

2845 Est-ce que vous avez quelque chose à ajouter au niveau de la SIC? Est-ce que ça répond à votre question?

M. MARC BOUCHER :

2850 J'ai du mal à croire ce que j'entends parce que le gros bon sens... actuellement, c'est très congestionné, puis si on ajoute toutes ces unités, qu'est-ce que ça va donner? Je suis sceptique.

LA PRÉSIDENTE :

2855 Avez-vous une autre question?

M. MARC BOUCHER :

2860 Bien, oui. En fait, elle se rapporterait – tout à l'heure, le monsieur avec le foulard rouge a fait une intervention au sujet des panoramas qui avaient été demandés, qui devaient être présentés ce soir et qui n'ont pas été présentés. Puis on a fait référence à un document de 2006 qui se trouvait sur le site Web. Moi, j'ai vu des panoramas préparés par Cardinal Hardy, tout récemment, et qui auraient pu être présentés ce soir et qui ne l'ont pas été. Alors, ma question, c'est : pourquoi est-ce que ça n'a pas été présenté alors que ça existe?

2865

LA PRÉSIDENTE :

2870 Alors, vous avez vu des choses que nous n'avons pas vues. Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

Merci. Monsieur Sylvestre répondra à la question. Monsieur Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

2875 Je vous avoue que c'est une surprise pour nous de savoir que ces perspectives sont rendues sur l'Internet, madame la présidente. Nous, on a rencontré, dans le cadre des Portes Ouvertes le 12 novembre dernier, plusieurs résidants du projet – je devrais peut-être clarifier quelle est la perspective avant que je m'avance par rapport à ce que c'est. Il faudrait peut-être la voir la perspective sur le site Web.

2880

LA PRÉSIDENTE :

Bien, ce n'est pas sur le site de l'Office.

2885

M. MARC BOUCHER :

Oui, mais c'est pas vraiment la question. La question c'est : puisque vous les avez, pourquoi ne les avez-vous pas présentés ce soir?

2890

LA PRÉSIDENTE :

Vous, vous l'avez peut-être. mais nous et le public qui a accès à la documentation qui est sur le site de l'Office ne l'a pas. Sur le site de la SIC, elle n'est pas là. Ce qu'on a demandé ce soir, c'est d'en avoir, puis la réponse a été : « Oui, dans 10 jours. »

2895

M. MARC BOUCHER :

Mais pourquoi pas ce soir alors qu'on discute du sujet? Puis ça avait été demandé pour ce soir.

2900

LA PRÉSIDENTE :

Mais là, c'est parce qu'on est dans les hypothèses qu'il y a une vue quelque part qui existe, puis on nous dit qu'ils ne le savent pas.

2905

M. MARC BOUCHER :

Vous nous laisserez spéculer que ça n'a pas été présenté parce que ça ne les avantage pas.

2910

UN INTERVENANT NON IDENTIFIÉ :

Ça devait être hier. Ça devait être présenté hier.

LA PRÉSIDENTE :

2915

Non, ça devait être présenté ce soir tel qu'entendu. Mais de toute façon, ce n'est pas vraiment recevable. Ils ont dit qu'ils allaient en déposer dans 10 jours. Voilà.

M. MARC BOUCHER :

2920

Alors, on les attend.

LA PRÉSIDENTE :

2925

Voilà. J'inviterais maintenant monsieur John Burcombe. Bonsoir, Monsieur Burcombe.

M. JOHN BURCOMBE :

2930

Bonsoir, Madame la présidente. Alors, je n'ai pas assisté à la première soirée et peut-être c'est quelque chose qui a été abordé à ce moment-là, mais il y a un bâtiment existant qui est assez récent sur le site. Est-ce qu'il y avait toutes les possibilités faites pour tenter de trouver un preneur pour ce bâtiment, pour trouver une utilisation, c'est un bâtiment existant, assez moderne, avant de penser à le défaire et redévelopper le site?

2935

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Cavis?

2940

M. BASIL CAVIS :

Madame la présidente?

LA PRÉSIDENTE :

2945

Oui, Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

2950

Oui, on a regardé la réutilisation de l'immeuble. C'est un immeuble qui est un lieu industriel, pour un usage très spécifique de tri postal. Il n'y avait pas d'autres utilisations qui se sont présentées pour le site, sauf le tournage de films qui étaient des usages très temporaires, de temps en temps, qu'on avait, mais il n'y avait pas d'autres expressions « légitimate » d'utilisation de cet immeuble.

2955 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Burcombe?

2960 **M. JOHN BURCOMBE :**

2960

D'accord, mais comme je dis, je trouve que c'est dommage qu'on démolit un patrimoine qui semble être assez nouveau et utilisable. Alors, en présumant que le projet va de l'avant, j'ai une question sur les toits verts. Est-ce que ces toits seront accessibles aux personnes? Est-ce qu'on peut, en effet, faire du jardinage sur les toits? Ou est-ce que

2965 c'est prévu, si ça c'est pas possible, est-ce que c'est prévu d'avoir un jardin communautaire comme partie du projet?

LA PRÉSIDENTE :

2970

Monsieur Cavis, est-ce que les toits verts permettent un accès – la question est claire.

M. BASIL CAVIS :

2975

Oui. Madame Bérubé va répondre à la question concernant les toits verts. Madame Bérubé?

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

2980

Ça dépendra de ce que le promoteur prévoira. Alors, 50 % des toits sont prévus comme toits verts. Ils peuvent avoir un usage extensif ou un usage intensif. Ça veut dire que les gens peuvent l'utiliser ou il y a des portions non utilisables. C'est vraiment au choix du promoteur.

2985

M. JOHN BURCOMBE :

Mais est-ce que la SIC ne va pas faire une exigence d'un certain pourcentage accessible ou est-ce que c'est pas un bon pointage qui entre dans le LEED-ND?

2990

LA PRÉSIDENTE :

En fait, la question est double ici : est-ce que le 50 % est une exigence ferme de la SIC? Et le choix du vert extensif ou intensif, est-ce que ça aussi, ça pourrait faire partie des exigences de la SIC?

2995 **M. BASIL CAVIS :**

Pour répondre à la question, c'est quelque chose qu'on a à définir. Ça n'a pas encore été précisé.

3000 **LA PRÉSIDENTE :**

Le 50 % ou le extensif, intensif?

3005 **M. BASIL CAVIS :**

Les deux aspects, Madame la présidente.

LA PRÉSIDENTE :

3010 Les deux aspects. Donc, il y a une volonté d'avoir des toits verts à 50 %, mais c'est au niveau de la volonté.

M. JOHN BURCOMBE :

3015 D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

3020 Merci, Monsieur Burcombe. J'inviterais maintenant monsieur Perez. Bonsoir, Monsieur.

M. VINCENTE PEREZ :

3025 Bonsoir, Madame. Bonsoir. Je suis le coordonnateur, je représente la Coalition de la Petite-Bourgogne. C'est un regroupement des organismes de la Petite-Bourgogne. Notre membership comprend des institutions du secteur, des résidents et, je dirais, 99 % des organismes communautaires qui œuvrent à la Petite-Bourgogne.

3030 Alors, je parle au nom de notre Coalition. On veut dans un premier temps manifester notre satisfaction générale par rapport au projet. La Coalition et ses partenaires, entre autres Bâtir son quartier, POPIR, le RESO et d'autres, on s'est penché depuis longtemps, depuis le premier moment sur le redéveloppement du site et on avait certains objectifs que ce projet actuellement atteint, sinon complètement, mais de façon assez satisfaisante. Le seul hic pour nous, pour nos membres, c'est qu'on envisageait que
3035 ça pouvait avoir une création d'emplois, autour de 1 000 emplois, et actuellement, on considère que l'espace alloué ne sera pas suffisant.

3040 Cependant, on est content. La volonté d'inclusion, surtout au niveau des habitations sociales. Et je m'en viens à ma question, justement. Est-ce que la SIC a prévu un phasage – on comprend que ça ne commencera pas l'année prochaine – mais un phasage dans la construction? Et à quel moment les logements communautaires et sociaux seront inclus dans cette construction? C'est évident que pour nous, ce serait intéressant qu'ils soient de la première *shot*

3045 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, Monsieur Cavis?

M. BASIL CAVIS :

3050 Monsieur Sylvestre répondra à la question concernant le phasage. Monsieur Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

3055 La question porte sur le phasage pour le logement social, c'est ça?

M. VINCENTE PEREZ :

3060 De façon générale, mais plus particulièrement logement social et communautaire.

M. ALDO SYLVESTRE :

3065 Alors, c'est entendu que nous, on apprécierait si dès la première phase du projet, il y aurait un volet du logement qui pourrait être accueilli sur le site, mais je renverrais la question à la Ville pour savoir comment son programme peut répondre à cette demande-là.

LA PRÉSIDENTE :

3070 Monsieur Lalonde?

M. CHRISTIAN LALONDE :

3075 Je vais essayer de répondre puisque c'est un élément qui pourrait être prévu dans l'Accord de développement. Donc, il doit y avoir une entente entre la Ville et le promoteur parce que la Ville doit prévoir les unités. Donc, il y a une planification qui est essentielle pour la Ville. On ne peut pas dire, ça peut être dans 5 ans ou dans 1 an. Il faut le savoir à l'avance, et donc il faut en discuter ensemble pour définir une date. Ça peut se faire en un, deux ou trois temps. Tout ça est à planifier.

3080 **LA PRÉSIDENTE :**

J'aurais peut-être une précision. C'est que la Ville a tendance à avoir des projets de blocs de 30 logements, maintenant, pour le logement communautaire et social, ce sont des projets qu'on voit souvent, un genre de – j'imagine que c'est variable, mais il y a eu
3085 quand même plusieurs projets avec des unités de 30 logements. Mais là, ici, on parle d'un bâtiment à 200 et je pense que le phasage, à ce moment-là, est-ce qu'il peut y avoir intégration des nouveaux locataires, au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou est-ce qu'il faut que le bâtiment soit construit au complet avant qu'il y ait occupation?

3090 **Mme JULIA DAVIS :**

C'est une bonne question. Nous, on a prévu que – effectivement, on ne le sait pas.... On sait quels sont les terrains prévus pour les logements sociaux, mais on ne sait pas encore exactement quelle forme vont avoir les bâtiments, puis combien de logements.
3095 Mais nous, on sait déjà qu'on va, dès la première phase, on va réserver un minimum de 150 unités dans la première. Dès l'année de mise en chantier, disons que c'est 2011, nous, déjà dans notre programmation actuelle, on a dit : on va réserver un minimum de 150 unités dès 2011. Et comme monsieur Lalonde vient d'expliquer, on pourrait avoir comme paramètre dans l'Accord de développement que dès la phase 1, ces logements
3100 peuvent être construits. Bon. Est-ce que ça va être 125 ou 175? Selon l'architecture particulière du bâtiment, ça, ça reste à déterminer.

Mais la volonté, c'est que dès la première phase, on va avoir assez d'unités pour faire quelque chose. Comme dans le cas de Nordelec où la première phase inclut des
3105 logements sociaux. En fait, que les logements sociaux doivent être faits dès la première phase. C'est vraiment notre objectif. Et c'est sûr qu'on ne peut pas, comme madame la présidente l'a spécifié, on ne peut pas donner 400 unités dès la première phase, mais la deuxième va être 2012-2013 selon la progression de l'autre.

3110 **M. VINCENTE PEREZ :**

Merci. C'était tout.

3115 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Monsieur Perez. J'inviterais maintenant monsieur Benoît Girard. Bonsoir, Monsieur.

3120 **M. BERNARD GIRARD :**

Bonsoir, madame la présidente! C'est Bernard Girard. Benoît, c'est l'acteur de télévision. Alors, si vous me permettez avant de poser mes deux questions, j'aimerais juste peut-être faire un commentaire sur ce que j'ai entendu il y a quelques minutes sur la

3125 circulation. Tout en respectant la personne qui a présenté les conclusions concernant la
 3130 circulation dans Griffintown et dans le secteur, moi j'habite là depuis 15 ans et, en tout
 respect pour monsieur, je ne veux pas partir la pagaille, mais je crois qu'on ne peut pas
 être plus dans les patates que ça là. Vraiment, au niveau de la circulation, c'est déjà un
 immense problème. Les choses empirent d'année en année. On a déjà fait plein d'études
 avec la Ville, entre autres sur la rue Notre-Dame. Les conclusions étaient déjà alarmantes.
 Donc, je comprends absolument rien dans les conclusions qu'on nous a présentées ce
 soir.

LA PRÉSIDENTE :

3135 Alors, je vais prendre ça comme une question, puis je vais inviter monsieur
 Rouillon à spécifier. Peut-être la problématique de circulation sur des Seigneurs est reliée
 à – je vous invite à prendre le micro, monsieur Rouillon. Vous avez indiqué dans votre
 étude que la problématique de circulation est liée à la circulation vers la Rive-Sud. Et je
 pense que vous indiquez que les locataires ou les déplacements qui seraient générés par
 3140 les personnes qui habiteraient sur le site ne seraient pas dans la même direction. C'est-à-
 dire que vous ne vous attendez pas à ce que les gens qui vont habiter là vont prendre le
 pont des Seigneurs le soir pour aller au pont Victoria. C'est un peu dans ce sens-là où la
 situation la pire sur le pont des Seigneurs – moi, j'ai compris dans l'étude – qu'il n'y aurait
 pas beaucoup d'influence avec le projet. Est-ce que je suis complètement dans les
 3145 patates?

M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :

3150 J'ose pas dire oui, mais non, en partie. Alors, actuellement, à l'heure de pointe du
 soir à l'intersection des Seigneurs/St-Patrick, on observe un refoulement du pont vers le
 quartier environnant. Pourquoi? Parce que, actuellement, on décide de ne pas donner
 beaucoup de temps à l'évacuation du pont à destination du pont Victoria. Donc, il y a
 manière d'avoir une meilleure utilisation, dès l'heure actuelle, je pense que même
 l'Arrondissement a des intentions à proposer, à venir...

3155

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais rappelez-vous, Monsieur Rouillon, je parlais des déplacements générés.

3160 **M. JEAN-FRANÇOIS ROUILLON :**

J'y viens. Mais actuellement, la problématique qui est vécue vient au manque de
 capacité qu'on a sur le pont. Donc, c'est un choix qu'on peut faire au niveau de la Ville.
 D'en donner davantage à la sortie du pont en direction de la Rive-Sud versus en donner
 3165 un peu moins à St-Patrick, ou donner plus de capacité sur St-Patrick à l'approche de
 l'intersection. Première chose.

3170 Pour ce qui est de l'affectation des déplacements, elle est basée sur une enquête O/D et c'est elle qui nous enseigne vers où on dirige les déplacements. Il y en a également qui se dirigent vers la Rive-Sud et qui empruntent le Pont des Seigneurs; d'autres qui vont vers le nord; d'autres vers l'axe Bonaventure. Donc, il y en a une partie de l'ordre de, je crois, de 15 à 20 % qui emprunteraient également le pont des Seigneurs.

3175 L'enjeu de la solution au niveau du pont des Seigneurs, c'est dans quelle mesure on peut optimiser le feu, donner un peu plus de capacité à cette intersection-là pour permettre une meilleure fluidité au niveau du pont. J'espère que j'ai pu répondre.

LA PRÉSIDENTE :

3180 Alors, je suis obligée de poser une question à la Ville. Si, pour augmenter la fluidité sur le pont des Seigneurs, l'étude déposée dans le cadre du projet des Bassins du Nouveau Havre démontre qu'il y a quelques petites mesures, toutes simples, qui peuvent être utilisées pour faciliter la circulation, pourquoi la Ville n'a-t-elle pas sauté sur l'occasion pour les implanter dès maintenant?

3185 **Mme JULIE NADON :**

Si vous permettez, je demanderais à monsieur Lalonde de répondre. Gilles Lalonde.

3190 **M. GILLES LALONDE :**

3195 Bonjour. La raison pourquoi la Ville n'a pas jusqu'à maintenant implanté les mesures qui sont recommandées, c'est qu'il y a quand même des effets négatifs, des effets pervers à prendre des mesures lorsqu'elles ne sont pas encore requises. Donc, la Ville attend à la dernière limite pour implanter des mesures comme, par exemple, d'éliminer du stationnement aux heures de pointe sur la rue Notre-Dame, c'est une des mesures qui est proposée, ainsi que sur la rue St-Patrick. Donc on attend. Et lorsque la situation devient critique, c'est à ce moment-là qu'on va appliquer certaines mesures.

3200 Mais la Ville a aussi en ce moment un projet de modernisation des feux de circulation et ça, ce n'est pas encore en place. Mais au cours des prochaines années, ça va être implanté.

3205 **LA PRÉSIDENTE :**

Et ça permettrait d'intégrer des recommandations...

M. GILLES LALONDE :

3210 D'améliorer des niveaux de service un peu partout.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Lalonde. Est-ce que ça vous donne un petit peu plus de...

3215 **M. BERNARD GIRARD :**

Pas du tout.

LA PRÉSIDENTE :

3220

On a essayé.

M. BERNARD GIRARD :

3225

Non, mais enfin, ça introduit les questions que je voudrais aller.

LA PRÉSIDENTE :

Allez-y.

3230

M. BERNARD GIRARD :

La première question – je ne sais pas si je peux poser la question directement à la Ville ou à vous-même?

3235

LA PRÉSIDENTE :

La procédure, c'est à moi.

3240

M. BERNARD GIRARD :

Bon, écoutez, ma première question porte sur la qualité de vie dans le secteur, pas seulement que sur le terrain, disons, visé par la SIC, mais dans le secteur du Griffintown et autour. Pour toutes sortes de projets sur lesquels on a déjà travaillé dans le passé, on sait très bien que les résidants du secteur, les propriétaires qui habitent le long de la rue Notre-Dame, le long de la rue Guy ou le long de la rue de la Montagne, la principale plainte, ce que les gens disent, c'est la qualité de vie. Les gens cherchent une qualité de vie. Les gens veulent respirer de l'air, de pouvoir circuler normalement sur les trottoirs sans se faire arracher la tête par les camions. Donc, les gens sont préoccupés par la qualité de vie.

3250

Alors, ma question c'est : comment est-ce que ce projet-là – c'est comme un terrain de golf qu'on veut construire dans une zone démolie. Alors, c'est bien d'avoir un beau terrain de golf, mais tout autour, la qualité de vie est médiocre. Alors, comment est-ce que l'interface entre ce projet-là et autour, qu'est-ce qui est prévu?

3255

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes en plein dans le cœur du thème de ce soir. C'est l'intégration de la vie de quartier. Alors, j'invite monsieur Cavis à répondre. Peut-être la Ville aussi. On pourrait demander à la Ville.

3260

M. BASIL CAVIS :

On demanderait à la Ville peut-être de répondre à la question, Madame la présidente.

3265

Mme JULIE NADON :

On change de côté. En fait, comme élément de réponse, je vous dirais dans le Plan d'urbanisme, il y a une planification détaillée du secteur qui est identifiée. D'ailleurs, on est en train de commencer à élaborer quel outil qu'on va utiliser pour faire la planification du secteur. Quand on parle de planification détaillée, c'est ces éléments-là qui sont pris en compte, parce que ça fait déjà partie d'un objectif du Plan d'urbanisme de s'assurer de la qualité de vie des résidants.

3270

3275

Donc, je n'ai pas malheureusement plus d'information. Ce que je peux vous dire, c'est que dans un exercice de planification détaillée, il y a un ensemble de problématiques qui sont vécues par les résidants, comme vous avez identifié, en termes de bâti aussi, qui sont clarifiées, puis qui vont ensuite faire l'objet de mise en œuvre de rédaction par le municipal.

3280

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Jacobs?

3285

M. PETER JACOBS, commissaire :

Je trouve votre question tout à fait pertinente. Lorsqu'on parle d'un complexe qui a comme objectif d'attirer des familles, je présume qu'une partie de celui-ci porte sur le besoin dans le quartier d'avoir, par exemple, des écoles, d'avoir un genre d'infrastructure qui porte sur la santé. Il y a toutes sortes de choses qu'on attend d'avoir dans un quartier. Et je me demande si ces genres de prévisions font partie de votre Plan d'urbanisme.

3290

Mme JULIE NADON :

3295 En fait, oui, au niveau des équipements, on s'assure qu'au niveau de la réponse en
termes de, je dirais, de services communautaires, ils sont présents. Je dois dire, par
contre, qu'il y a des éléments qui sont à un niveau supérieur. Quand vous parlez d'écoles
ou vous parlez, par exemple, de services de santé, ils sont pris en charge au-delà de la
Ville, donc par le gouvernement. Et si on prend, par exemple, le sujet des écoles, il y a des
3300 études qui ont été faites l'année passée, justement en parallèle avec le projet Griffintown,
où c'était démontré que les écoles avaient une capacité tout à fait suffisante de recevoir la
future clientèle. Mais c'est des éléments qui sont effectivement regardés et qui sont
discutés avec les autres niveaux gouvernementaux.

3305 **M. BERNARD GIRARD :**

Si vous me permettez un commentaire...

LA PRÉSIDENTE :

3310

Non.

M. BERNARD GIRARD :

3315

... complémentaire, Madame la présidente?

LA PRÉSIDENTE :

3320

Non, on n'a pas le temps pour les commentaires, je m'excuse.

M. BERNARD GIRARD :

Bien, écoutez, quand même là.

3325

LA PRÉSIDENTE :

Une question, oui.

M. BERNARD GIRARD :

3330

Ma question porte sur la qualité de vie dans le quartier. Alors, si vous étiez mère de
famille et que vous vouliez venir habiter dans ce projet-là et que vous sachiez très bien
que tout autour, c'est bordélique, est-ce que vous allez investir votre famille dans un projet
comme ça?

3335 Donc, la vérité est qu'au cours des dernières années, la qualité de vie dans le
quartier ne s'est pas améliorée. Même ça s'est détérioré. Ça n'a pas bougé depuis
longtemps. On vient porter un projet – et c'est pour ça que les gens du quartier, les gens
qui habitent le quartier, disons, qui habitent la rue Notre-Dame, par exemple, depuis des
3340 années ont demandé de l'air pour respirer, des espaces verts, tout ce qui va dans le sens
d'améliorer la qualité de vie. Là, on vient rajouter des gens, mais on ne touche pas
vraiment à la qualité de vie. À mon avis, la Ville n'a pas réussi à influencer d'un iota la
qualité de vie dans le quartier depuis des décennies. Ça, c'est la vérité.

LA PRÉSIDENTE :

3345 Alors donc, peut-être qu'on pourrait demander à la Ville d'être un peu plus précise
sur les orientations d'aménagement dans la planification détaillée. On sait que le gabarit
autour du site de Postes Canada est resté industriel, qu'il y a quand même un taux
d'inoccupation au niveau des commerces. Est-ce que vous pouvez peut-être être un peu
3350 plus précis sur les orientations d'aménagement pour l'ensemble du secteur?

M. CHRISTIAN LALONDE :

3355 Il y a un élément que je peux préciser. C'est que le Plan d'urbanisme a déjà été
modifié de façon à changer l'affectation du territoire. Ce que vous voyez aujourd'hui, le
territoire industriel, au niveau du Plan d'urbanisme, ce n'est plus un secteur industriel.
C'est un secteur mixte où la Ville souhaite avoir une affectation avec de l'habitation, des
commerces, des équipements collectifs et des parcs. Et ça, c'est déjà une décision qui est
prise.

3360 Maintenant, le détail de ça, c'est en cours. Mais l'orientation, elle est déjà décidée.
Et donc le caractère industriel du secteur est une image du passé. Ce n'est pas l'image du
futur. Ce n'est pas ce que la Ville souhaite.

LA PRÉSIDENTE :

3365 Mais comment est-ce que la Ville peut se servir du projet de la SIC comme un
levier pour promouvoir le développement du secteur, par exemple? Est-ce que ça fait
partie des éléments que la Ville peut considérer?

3370

M. CHRISTIAN LALONDE :

La réponse c'est oui. Il faut commencer quelque part.

3375 **Mme JULIE NADON :**

En fait, par justement l'ajout des espaces verts, des places publiques. Donc,
effectivement, c'est un élément qui est un plus, qui est un levier pour le secteur.

LA PRÉSIDENTE :

3380

Une dernière question?

M. BERNARD GIRARD :

3385

Je ne peux pas continuer sur le même sujet? Simplement, peut-être une question pour monsieur Lalonde. Par exemple, je vous donne un exemple. Il y a sur la rue Barré, à proximité, exactement voisin immédiat, une flotte de camions qui circulent 24 heures par jour, 6 jours par semaine, O.K.? Alors, est-ce que cette flotte de camions diesel, qui circulent 24 heures par jour, 6 jours par semaine, va être maintenue avec ce projet-là?

3390

LA PRÉSIDENTE :

Madame Nadon?

3395

Mme JULIE NADON :

À court terme, oui. Parce que c'est une entreprise qui est déjà présente. Et comme monsieur Lalonde le mentionnait, dans la planification détaillée, c'est sûr que toute la question de la cohabitation, on est dans un flottement d'activités pendant X années, c'est sûr qu'on va adresser les éléments de cohabitation pour soit les entreprises qui sont génératrices de nuisances par rapport à l'habitation. Mais, à court terme, oui, elles vont demeurer.

3400

M. BERNARD GIRARD :

3405

Alors, je vais passer à ma deuxième question qui est une question beaucoup plus spécifique.

LA PRÉSIDENTE :

3410

Allez-y.

M. BERNARD GIRARD :

3415

Ma question porte sur l'intégration. Est-ce qu'il n'y aurait pas lieu, dans un projet comme celui-là, d'avoir un symbole visuel fort, d'avoir, je ne sais pas, moi, une intégration artistique, d'avoir qu'il y ait un lieu, peut-être disons une image, qui serait un symbole, qui pourrait représenter le site des bâtiments? Tout ça, ce projet-là ne pourrait pas avoir une image de marque? Est-ce que vous voyez le sens?

3420 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, tout à fait. Puis, peut-être du côté de la SIC et du côté de la Ville, est-ce que le projet sera soumis au 1 % d'œuvres d'art publiques? Du côté de la Ville, est-ce que vous prévoyez une image de marque spécifique sur le site?

3425

M. BERNARD GIRARD :

Il n'y a rien de prévu dans ce qui est présenté visuellement jusqu'à maintenant. C'est pour ça que je pose cette question-là.

3430

M. BASIL CAVIS :

Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question. Merci.

3435

M. ALDO SYLVESTRE :

La programmation des espaces publics n'est pas finalisée. On doit travailler avec l'Arrondissement, mais c'est usuel pour la SIC de profiter de ces espaces-là pour avoir un élément commémoratif. Alors, j'imagine qu'il y aura quelque chose de significatif dans le projet.

3440

M. BERNARD GIRARD :

Merci beaucoup.

3445

LA PRÉSIDENTE :

Merci, monsieur Girard. Alors, maintenant, nous avons une personne qui a demandé à s'inscrire trois fois parce qu'elle aurait six questions. Malheureusement, étant donné l'heure tardive, je pourrai permettre que deux questions. Il s'agit de monsieur Harvey Lev. Bonsoir, Monsieur.

3450

M. HARVEY LEV :

Bonsoir et merci pour l'opportunité, c'est tellement intéressant. Moi, je suis un citoyen de Griffintown depuis à peu près 1961. Des dernières quatre années, c'était l'enfer parce que la Ville a mis un gel pour un projet qui n'existe pas. Maintenant, il y a un autre projet énorme sur un territoire, j'imagine, d'à peu près 1 000 000 de pieds carrés. Dans le secteur Griffintown, entre la rue McGill et je suppose des Seigneurs, il y a à peu près 14 000 000 de pieds carrés, pleins de *parking lots*, pleins de bâtisses quasiment abandonnées et pleins de petites entreprises.

3460

3465 Avec ce projet, beau ou pas beau, ça veut dire qu'il va y avoir une île complètement *surrounded* par, je ne sais pas, du côté de l'est, et Lucky Luke, je ne sais pas s'il va y avoir assez de place sur la rue Ottawa pour les chevaux et les calèches et les voitures de ce projet-là, si quelqu'un a regardé ça? Mais en pire que ça, je vis à Griffintown, je veux savoir comment je peux habiter dans une place avec un projet, un deuxième peut-être projet, et le projet de Havre du Port, tous les trois sont énormes. Ils parlent de milliards, pas des millions, mais des milliards tous les trois. Puis, tous les trois parlent d'une vie de construction entre 12 années et 15 années.

3470 Je veux savoir si vous autres, s'il y a quelqu'un ici qui habite à Griffintown ou travaille à Griffintown et est prêt à habiter dans un secteur comme ça pour 12 années d'entendre le bruit, la saleté, la merde, le trafic pour 12 années? Ils ont fait le métro en trois années. Ils ont construit le World Trade Center, ils ont construit ça et ça a tombé avant 12 années. Je ne sais pas qu'est-ce qui se passe et je veux savoir c'est quoi pour nous autres ici.

LA PRÉSIDENTE :

3480 Vous avez une très bonne question, Monsieur Lev.

M. HARVEY LEV :

3485 Parce que la seule chose qui va arriver, c'est que tous les habitants vont sortir de Griffintown. Pas de rentrer dans Griffintown, mais ils vont sortir.

LA PRÉSIDENTE :

3490 Donc, vous faites appel, dans le fond, au projet de la Société du Nouveau Havre qui couvre un très grand territoire et qui inclut plusieurs propriétés de la Société immobilière du Canada.

M. HARVEY LEV :

3495 Oui, mais c'est un désert tout autour.

LA PRÉSIDENTE :

3500 Donc, dans un contexte à très long terme, pour être en mesure d'accueillir les nouveaux arrivants, est-ce que vous allez prévoir une série de mesures d'atténuation des nuisances liées à la gestion de chantier? Est-ce que vous allez rendre publiques ces mesures-là, par exemple, sur un site Internet pour que les citoyens puissent savoir qu'est-ce qui s'en vient, puis ajuster leurs comportements et leurs habitudes de vie en conséquence?

3505 **M. BASIL CAVIS :**

Je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question. Merci.

3510 **M. ALDO SYLVESTRE :**

3510

Merci. Madame la présidente, oui, il y a plusieurs mesures d'atténuation qui vont être utilisées durant tout l'exercice durant lequel le projet va être réalisé. Il faut comprendre que c'est vrai que c'est un échéancier de 10 à 12 ans, c'est ce qu'on avait prévu. Alors, il y aura des contrôles de bruit, des contrôles de poussière, contrôles de transport, gérer les camions qui vont circuler dans le secteur. Ce qu'on envisage aussi, c'est un respect des heures durant lesquelles la construction pourra être réalisée. Et, oui, sûrement un plan de communication, avec un site Web et peut-être un...

3515

M. HARVEY LEV :

3520

Quand vous dites que vous allez respecter les heures...

LA PRÉSIDENTE :

3525

Monsieur Lev, c'est à moi que vous parlez. Non, ce qu'il a dit, c'est établir un horaire des travaux de chantier qui respecte la tranquillité pour...

M. HARVEY LEV :

3530

Oui, mais il y a des entreprises, petites entreprises et il y a des résidants. De quelle heure il parle?

LA PRÉSIDENTE :

3535

C'est toujours pour la circulation du chantier. Je ne pense pas qu'il est à ce niveau spécifique là, mais Monsieur Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

3540

Non. On n'est pas rentré dans ce détail-là encore, non. Mais c'est quelque chose qui est raisonnable.

LA PRÉSIDENTE :

3545

Moi, ce que je comprends, c'est d'avoir un horaire strict, parce que les entrepreneurs, il y en a qui arrivent à 5 h du matin. Ça fait qu'à un moment donné, ça peut être un horaire samedi, dimanche, pas avant 9 h. Des choses comme ça, je pense, que vous voulez dire.

M. HARVEY LEV :

3550

Est-ce que vous êtes prête de vivre comme ça, Madame, vous-même? 12 années? Trois grands projets tout autour de vous? Est-ce que vous êtes prête de vivre comme ça chez vous? Ça, c'est chez moi.

3555

LA PRÉSIDENTE :

3560

Je pense, Monsieur Lev, que c'est une drôle de façon d'aborder la consultation publique. Là, vous arrivez avec une problématique qui est réelle. C'est-à-dire que la Société du Nouveau Havre, c'est énorme. Vous l'avez très bien décrite. Bon, il y a ce que la SIC peut faire pour le site du 1500, Ottawa, mais il faut avoir une vision plus large pour être sûr que les citoyens de Griffintown soient capables de passer...

M. HARVEY LEV :

3565

Mais ce n'est pas une île, Madame.

LA PRÉSIDENTE :

3570

Pardon?

M. HARVEY LEV :

3575

C'est une communauté. Ce n'est pas une île, ça. Ça, c'est comme une île dans une communauté...

LA PRÉSIDENTE :

3580

Je ne voudrais pas entreprendre de débat, Monsieur Lev, l'heure est tardive. Je pense que vous avez posé votre question. J'aimerais la rediriger à la Ville pour savoir si la Ville, au-delà de ce qu'un promoteur immobilier ou un gestionnaire de promoteur immobilier peut faire sur un site, peut avoir une vision d'ensemble. Comme on établit des corridors scolaires, est-ce qu'on peut établir des corridors de transport pour fins de chantier, établir des zones, faire quelque chose de particulier qui permet d'alléger les nuisances qu'on connaît, qui sont liées aux activités de chantier?

3585

M. CHRISTIAN LALONDE :

3590

Je peux confirmer ce qu'a dit monsieur Sylvestre. Pour la Ville, c'est extrêmement important, j'ajouterais la coordination des chantiers. Quand on a plus qu'un chantier dans un quartier, là, il faut s'assurer que les entrepreneurs aussi ne se nuisent pas entre eux et que les mesures soient prises en conformité avec les normes de la Ville et en coordination avec la Ville. Parce qu'on doit s'assurer que les résidents, les travailleurs également ne

3595 subissent pas des nuisances inacceptables. Vous l'avez mentionné, la poussière, le bruit, la circulation. Et surtout, ça implique une excellente communication avec les résidants et avec les gens du milieu.

3600 Maintenant, c'est sûr qu'un chantier, c'est toujours quand même des nuisances. Même en respectant toutes les règles et les normes, un chantier, c'est quand même pas agréable. C'est un mauvais moment à passer. Le choix, c'est aussi ce que disait la personne qui vous a précédé, c'est qu'on pourrait aussi laisser le quartier tel quel, avec toutes les nuisances actuelles de camionnage, d'insécurité et tout ça. C'est un choix. La Ville choisit d'améliorer le quartier. Alors, l'amélioration a un mauvais côté, c'est vrai. Pendant plusieurs années, il y aura beaucoup de nuisances dues au chantier. Il va falloir faire un effort énorme pour atténuer ces nuisances-là, parce qu'effectivement ça ne sera pas facile à vivre pour certaines personnes. Mais à un moment donné, on n'a pas tellement le choix.

LA PRÉSIDENTE :

3610 Avez-vous une autre question, Monsieur Lev? Vous en aviez six. Là, vous devez trier.

M. HARVEY LEV :

3615 Oui, oui, oui. Je veux en premier, mais je ne sais pas de qui a parlé, mais en premier, j'ai une correction, en fait, pour monsieur Cavis. Monsieur Cavis, j'ai déjà donné quelques idées des projets qui peuvent servir la bâtisse qui existe maintenant. C'est déjà peut-être six ou huit mois qu'il a vu ça. Sa réponse était correcte. Son objectif, c'est de profiter. Mais ce n'est pas pour dire que la bâtisse qui existe maintenant est pas bonne.

3620 Dans ce 14 000 000 de pieds carrés dans le secteur de Griffintown, ça, c'est la seule bâtisse qui est quasiment neuve, qui est en condition quasiment neuve, qui respecte un peu l'environnement. C'était la première avec des *solar panels* et des trucs comme ça. C'est la seule qui a un vrai *green space*, qui est à part de tout le monde qui vit là-bas, même si c'est à part de Postes Canada. Postes Canada, c'était à nous autres, c'était construit avec notre argent.

LA PRÉSIDENTE :

3630 Monsieur Lev...

M. HARVEY LEV :

Postes Canada était à nous autres, ça a été construit avec...

3635 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Lev?

3640 **M. HARVEY LEV :**

Oui? J'ai une question qui suit ça.

LA PRÉSIDENTE :

3645 Je vous invite à y arriver le plus rapidement possible.

M. HARVEY LEV :

3650 L'histoire du Canal et nous autres, on a mis quelques milliards de dollars de récupérer le Canal et maintenant, la Ville est fière d'avoir ce canal. Et ça, c'est le seul projet de commencement du Canal en 1830, la construction, qui a des bâtisses qui ne sont pas de l'ère industrielle et qui passent la limite d'autres. Ça, c'est complètement contre l'histoire du Canal et du secteur de Griffintown.

3655 Et je veux savoir comment on peut justifier de mettre des milliards comme dans les bassins Peel qu'ils ont faits quelques années passées, des milliards qu'ils ont faits pour nettoyer le Canal, puis retourner ça à la population de Montréal et après, juste construire des bâtisses carrées à 22, 24 étages quand il va y avoir tout l'autre secteur en face d'un garage d'autobus, en face des chevaux, en face d'un parc de chiens. Puis il n'y a pas un
3660 projet Griffintown. Ça, c'est annulé. Alors, il n'y a pas d'autres grandes bâtisses qui tombent dans le secteur. Je ne comprends pas pourquoi il ne peut pas respecter la nature de notre communauté. Et c'est ma communauté, c'est pas la tienne. C'est à moi, j'habite là-bas.

3665 **LA PRÉSIDENTE :**

Alors, la question s'adresse à la Ville en termes d'orientations d'aménagement.

M. CHRISTIAN LALONDE :

3670 Pouvez-vous me répéter la question parce que...

LA PRÉSIDENTE :

3675 En fait, la question de monsieur Lev, si je l'ai bien comprise, c'est que l'historique...

M. HARVEY LEV :

Pourquoi on ne peut pas laisser comme tel et l'utiliser peut-être comme une Maison de la Culture ou d'autre chose comme ça?

3680

Mme JULIE NADON :

Je pense qu'on a déjà répondu à travers les autres questions, mais je réitérerais le fait qu'on a des paramètres pour la construction sur les terrains privés. Donc le Canal, effectivement, est public, et le but des orientations d'aménagement, c'est de s'assurer de la cohérence puis du bon alignement des constructions pour les parties privées. Et on a expliqué déjà le pourquoi du parti du 25 mètres. Le Plan d'urbanisme identifie une hauteur de 25 mètres possibles pour la construction en bordure du Canal. Ce qu'elle juge correct.

3685

3690

M. HARVEY LEV :

Est-ce qu'il y en a d'autres comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

3695

Vous parlez à moi, Monsieur Lev. Puis là, vous avez eu deux questions.

M. HARVEY LEV :

3700

J'ai six, je me suis inscrit trois fois, madame.

LA PRÉSIDENTE :

3705

Je n'accepte pas trois inscriptions. Il est 10 h 40.

M. HARVEY LEV :

Elle a accepté, Madame.

3710

LA PRÉSIDENTE :

Mais ce n'est pas elle qui préside la consultation. Et je m'excuse, c'est comme ça.

M. HARVEY LEV :

3715

C'est écrit dans vos règles.

LA PRÉSIDENTE :

Les règles, c'est que c'est moi qui décide.

3720

M. HARVEY LEV :

Les règles, c'est que s'il y a des autres questions, il faut inscrire d'autres fois. J'ai fait trois, trois fois, Madame.

3725

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Lev, je vous dis qu'on demande aux gens de se réinscrire quand il y a du temps pour les accueillir. Et là, il est 10 h 40, il nous reste...

3730

M. HARVEY LEV :

C'est le temps qui est le plus important. Alors, dire la vérité, Madame, que c'est le temps qui vous dérange. S'il vous plaît.

3735

LA PRÉSIDENTE :

Bien, je viens de le dire. Je ne pourrai pas continuer jusqu'à minuit. Je vous l'ai dit quand je vous ai accueilli : « Je vous accueille pour deux questions. »

3740

M. HARVEY LEV :

C'est correct, mais juste dis ça. Dis ça. On a fini et c'est tout. Reste honnête, Madame. J'ai inscrit. J'ai suivi les règles. Si vous pensez qu'on a dépassé l'heure, dis-moi, c'est correct. Mais dis-moi la vérité, s'il vous plaît.

3745

LA PRÉSIDENTE :

That's the truth.

3750

M. HARVEY LEV :

Alors, est-ce qu'on a fini? Oui? O.K., parfait.

3755

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Lev. Monsieur Munger. Vous connaissez les règles, Monsieur Munger.

M. DENIS MUNGER :

3760

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3765

Pas de préambule, puis deux questions.

M. DENIS MUNGER :

3770

J'ai mon mémoire. J'aimerais vous lire mon mémoire. Non, non, je ne ferai pas ça. J'ai juste deux pages, mais on risque de s'étendre. O.K., en cinq minutes.

3775

Compte tenu de tout ce qui a été dit en résumé, j'ai huit points. Donc, compte tenu de tout ce qu'on sait, on était présent et je pourrais même mettre une parenthèse, compte tenu d'engagements qui n'ont pas été tenus par les promoteurs, donc de la mauvaise disposition intellectuelle, je conseille de couper le projet des deux tiers, comme le projet de Griffintown subit actuellement le même effet de réduire aux deux tiers, de s'en tenir exclusivement aux bâtiments existants à démolir et à reconverter en habitations pour personnes à prix abordable, familiales et commerciales. Et préserver de façon intégrale l'espace vert qui nous est actuellement...

3780

LA PRÉSIDENTE :

3785

Monsieur Munger, je vous invite à réserver tout ça pour la présentation de votre mémoire.

M. DENIS MUNGER :

3790

D'accord, oui. Alors, la première question : pourquoi ne pas donner accès au Canal à une certaine navigation, dans la mesure où cette navigation est bien mesurée, à effet collectif, dans le genre navette, par exemple? Pourquoi y voir un empêchement? Pourquoi créer deux entités différentes, alors qu'il faut mettre en valeur le Canal?

LA PRÉSIDENTE :

3795

Monsieur Cavis.

M. BASIL CAVIS :

3800

Si j'ai bien compris la question, c'est pourquoi il n'y a pas une entité qui s'occupe du Canal et aussi de la propriété? Est-ce que j'ai bien compris la question?

LA PRÉSIDENTE :

La question c'est : pourquoi est-ce qu'il n'y a pas une mise en eau complète des canaux pour pouvoir donner accès au canal de Lachine?

3805

M. BASIL CAVIS :

Dans ce cas-là, je demanderais à monsieur Sylvestre de répondre à la question, comme il a fait auparavant. Monsieur Sylvestre?

3810

M. ALDO SYLVESTRE :

Alors, la question de rendre navigables les bassins est impossible pour deux raisons : une, financière; le coût financier est très important, alors ça entraînerait la viabilité du projet, mais d'ordre fonctionnel aussi, aussi important, Parcs Canada ne veut pas avoir de propriétés riveraines qui se connectent avec leur propriété maintenant.

3815

M. DENIS MUNGER :

C'est très sage de leur part. Pour en venir à la deuxième question. Conséquences dans ma coupe des deux tiers, comme a subi Griffintown, je vous le rappelle : une économie fort appréciable des coûts qu'on aurait à subir – façon de parler, peut-être pour les promoteurs – milieu de vie plus sain, moins dense, plus appréciable, avec plus de nature; couloirs verts...

3825

LA PRÉSIDENTE :

Là, vous êtes dans votre mémoire.

3830

M. DENIS MUNGER :

Avec un couloir vert entre le Canal et la montagne, donc permettre aux oiseaux de circuler, permettre à la faune de circuler et à la flore de circuler entre les deux entités. Pour en venir à la deuxième question – et là, c'est d'ordre philosophique, je vous invite à vous pencher là-dessus, puisque j'ai l'honneur de terminer les audiences avec mes questions – est-il si dur d'être raisonnable? J'en appelle au gros bon sens des promoteurs, des capitalistes, qui ont de dures destinées par les temps qui courent un peu partout, là. J'en appelle à leur gros bon sens pour revenir à des objectifs tout simplement humains, naturels, terre-à-terre, à une échelle humaine. Merci.

3835

3840

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Munger. Alors, il nous reste une personne d'inscrite. Je ne sais pas si vous voulez intervenir, Monsieur Delahaie? Allez-y. Re-bonsoir.

3845 **M. DENIS MUNGER :**

Excusez. Ils n'ont pas répondu. Pourquoi est-ce que c'est dur? Ils n'ont pas répondu.

3850 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Mon prédécesseur était...

3855 **LA PRÉSIDENTE :**

Ils réfléchissent. Ils philosophent.

M. ALAIN DELAHAIE :

3860 Mon prédécesseur était en couleur, mais il a quand même évoqué des choses intéressantes, malgré tout. Ce que je souhaitais poser, c'était au niveau du plan d'ensemble. On parle du plan d'ensemble, on est ici pour ça. Je voulais savoir s'il y avait eu des alternatives au plan qui est proposé ici, qui avait été donc établi par la Société immobilière du Canada. Parce que donc, on entend parler beaucoup de rentabilité et de
3865 coûts très élevés : un coût très élevé, par exemple, pour excaver les canaux; un coût élevé pour la décontamination; et un coût élevé quand il s'agit de construire un édifice au-dessus de 7 étages, comme monsieur Sylvestre a mentionné. Donc, ce que je voulais savoir, c'est est-ce qu'il y avait un plan alternatif?

3870 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a un plan B?

3875 **M. ALAIN DELAHAIE :**

Un plan B, un plan d'ensemble alternatif qui serait donc moins coûteux à développer et qui, à ce moment-là, permettrait moins de densité et plus de social et voilà.

3880 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce qu'il y a des choix d'options?

M. BASIL CAVIS :

3885 Pour répondre à la question, non, il n'y a pas de plan B. C'est le plan directeur dont on est fier et donc qu'on dépose. Et on trouve que c'est le plan optimal qu'on met de l'avant pour l'aménagement du site. Il n'y a pas de plan B.

LA PRÉSIDENTE :

3890 Monsieur Lalonde?

M. CHRISTIAN LALONDE :

3895 Oui. Vous m'avez demandé tout à l'heure de regarder les perspectives qui ont été déposées dans le site, je parle du document de 2006 qui a été présenté au comité exécutif. Ce document comprend des études antérieures où il y a eu différents plans, différentes options qui ont été examinées.

3900 Ce document également compare deux scénarios pour fins d'orientation pour nos élus municipaux : un scénario minimum et un scénario optimal. Le scénario optimal, c'est un scénario qui, selon les chiffres que je vois ici, donne une superficie de plancher de 2,6 millions de pieds carrés. Le projet actuel, c'est 2,7 millions de pieds carrés, une hauteur de 4 à 8 étages, ce qui correspond aux mêmes paramètres. Et les perspectives donnent une volumétrie qui ressemble énormément à ce qui est présenté.

3905 D'ailleurs, je dois vous dire que c'est très rare que nos urbanistes planifient un projet, dessinent des bâtiments et qu'un promoteur arrive et que la ressemblance soit aussi grande que ça. On en est même surpris. Dans ce cas-là, on mettait en valeur que trois bassins et non pas quatre, finalement, comme on les retrouve aujourd'hui. Alors, c'est le commentaire que je pourrais faire pour la question des options qui auraient été examinées.

M. ALAIN DELAHAIE :

3915 Merci, Monsieur Lalonde. La deuxième question va être rapide, elle touche le même sujet. Elle est un peu provocante. Admettons que vous n'aviez pas excavé ces canaux, et d'un point de vue historique, effectivement, c'est peut-être pas forcément la meilleure chose à faire, mais essayez de me suivre. Si l'excavation de ces canaux n'était pas faite, mais que l'espace vert autour et la densité était moins élevée, est-ce que ça vous permettrait de faire plus de social? Et un cadre de vie intéressant, et avoir une architecture qui pourrait être un peu plus en parallèle, un peu plus en accord avec, par exemple, le Corticelli, Redpath et tous ces bâtiments qui constituent le creuset de la révolution industrielle au Canada?

3925 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, vous proposez un choix d'options.

M. ALAIN DELAHAIE :

3930 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3935 Bon. Est-ce que vous êtes prêts à considérer le choix d'options proposées par monsieur Delahaie, qui consiste à mettre un peu moins d'espaces verts, à diminuer les densités. Est-ce que j'ai bien compris?

M. ALAIN DELAHAIE :

3940 Non, c'était de ne pas faire les canaux, parce qu'on a compris que creuser des canaux, faire l'excavation et la décontamination, c'est extrêmement coûteux. On nous a aussi expliqué que construire au-dessus d'une certaine hauteur, c'était plus coûteux. Donc si dans un plan alternatif d'ensemble, on ne refaisait pas ces bassins, est-ce que ce serait possible de faire autant de social, sinon plus, moins de volumétrie et avoir un cadre de vie
3945 plus intéressant? C'est-à-dire, je touche l'aspect de la rentabilité du projet, parce qu'on nous a expliqué que c'était très, très, très coûteux de faire ces bassins, de les maintenir et de faire ça.

LA PRÉSIDENTE :

3950 J'aimerais quand même, même si c'est une heure tardive, demander une correction sur le fait qu'il semblerait qu'il ait été dit que quand on construit plus de 7 étages, c'est coûteux. J'inviterais peut-être soit madame Davis ou monsieur Sylvestre à spécifier le contexte dans lequel ça a été dit. Je pense qu'on parlait des limites de
3955 subventions admises pour la construction de logement social qui ne permettent pas nécessairement de construire des habitations en béton avec ascenseurs. Mais ça ne veut pas dire que de construire plus que 7 étages c'est coûteux. Est-ce que vous pouvez préciser si j'ai bien compris?

M. ALDO SYLVESTRE :

3960 Vous avez bien compris. Je pense que je demanderais à la Ville de qualifier ça. C'est des constructions en habitation sociale...

LA PRÉSIDENTE :

3965 Vous aviez indiqué que Bâtir son quartier avait dit qu'ils avaient comme contrainte qu'ils ne pouvaient pas aller vraiment plus haut que 7 étages dans l'aspect normatif des subventions de la SHQ.

Mme JOSÉE BÉRUBÉ :

3970 Une réponse apportée avec le Code national du bâtiment. Quand on a un édifice dont la hauteur fait plus de 20 mètres, on doit proposer des systèmes d'alarme incendie. Il
3975 y a des ascenseurs plus spécifiques, il y a des mesures de pressurisation dans les cages

d'escalier qui font que ces méthodes de construction sont plus chères. Et, généralement, dans le logement social, on essaie d'éviter de se rendre à la limite, on reste sous la barre pour maintenir des coûts optimaux dans la construction.

3980 **LA PRÉSIDENTE :**

Des charges d'entretien aussi pour les gens qui sont dans ces logements.

3985 **Mme JOSÉE BÉRUBÉ :**

Pour ces équipements, oui.

LA PRÉSIDENTE :

3990 Donc, la question de monsieur Delahaie reste quand même entière. S'il n'y avait pas de mise en valeur des bassins, est-ce que ça permettrait d'avoir un plan B qui aurait plus de social et une volumétrie qui est plus similaire à l'existant?

M. BASIL CAVIS :

3995

Monsieur Sylvestre répondra à la question, Madame la présidente. Monsieur Sylvestre?

M. ALDO SYLVESTRE :

4000

La question d'excavation des bassins est secondaire à la question de la qualité des sols contaminés qui se retrouvent sur le site. Alors, étant donné cette condition-là, puis notre spécialiste vous préciserait ça, étant donné cette condition-là, il y a un minimum d'excavation qui doit être fait pour créer ces espaces verts là, ces espaces publics qu'on cherche à faire. Alors, indépendamment que les bassins soient là ou pas, il aurait fallu faire ce travail-là.

4005

Le parti pris ici est de faire la mise en valeur historique du site et le plan repose sur ce principe-là. C'est le principe de base du plan.

4010

LA PRÉSIDENTE :

Alors, ceci met fin à la première partie de la consultation publique. Un grand merci à la SIC, à ses consultants, à la Ville, à l'Arrondissement, à tout le personnel de l'Office, aux gens qui avez été patients jusqu'à la fin de cette troisième séance. J'espère que ça vous a permis d'être bien informés sur le projet. N'oubliez pas que nous sommes là pour vous recevoir à partir du 10 mars pour la présentation des mémoires. Je vous invite à indiquer votre intention de présenter un mémoire le plus rapidement possible. Ça nous permet, nous, de planifier le nombre de séances requis pour vous entendre.

4015

4020

Alors donc, je vous souhaite bonsoir et au 10 mars prochain.

AJOURNEMENT

* * * * *

4025

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, 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.

4030

Et, j'ai signé :

YOLANDE TEASDALE, s.o.

4035

4040

4045

4050

4055

4060