

OFFICE DE CONSULTATION DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. LOUIS DÉRIGER, président
 Mme LUBA SERGE, commissaire

**AUDIENCE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE
DÉVELOPPEMENT DE L'ÎLOT SÉVILLE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 28 avril 2009, 19 h
Au 1550, rue Metcalfe, 14^e étage
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 28 AVRIL 2009	1
MOT DU PRÉSIDENT	1
PRÉSENTATION DES MÉMOIRES	
JACQUES LARIN ET ROGER PEACE.....	3
ASSOCIATION DU VILLAGE SHAUGHNASSY	
ANTHONY KIRBY	9
CAMERON CHARLEBOIS ET PHYLLIS LAMBERT	12
TABLE DE CONCERTATION DU QUARTIER CENTRE-VILLE OUEST	
JEAN-CLAUDE MARSAN	22
ISABELLE FOUGNIES	26
REGROUPEMENT DES RÉSIDENTS DE LA RUE CHOMEDEY	
ÉRIC MICHAUD.....	31
HABITER VILLE-MARIE	
PIERRE-ANDRÉ OUIMET	37
INTERACTION DU QUARTIER PETER-McGILL COMMUNITY COUNCIL	
ROBERT HAJALY	41
ANTHONY BERTUCCI.....	46
PHILIPPE CÔTÉ.....	50

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT :

5 Mesdames et messieurs, bonsoir ! Bienvenue à cette deuxième partie de la
consultation publique portant sur le projet de règlement P-09-013 autorisant la démolition, la
construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel et commercial situé sur la rue Sainte-
Catherine Ouest entre les rues Chomedey et Lambert-Closse et le projet de règlement
10 numéro P-04-047-75 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ces deux projets
de règlement visent à permettre le redéveloppement de l'îlot Séville par la compagnie
Claridge.

I would like to welcome your English speaking participants to this hearing of opinions
15 session on the redevelopment project for the Seville Block by Claridge.

Mon nom est Louis Dériger et j'ai été désigné par la présidente de l'Office de
consultation publique de Montréal, madame Louise Roy, pour présider cette commission. La
commission est également constituée de madame Luba Serge, à ma gauche, qui agit à titre
20 de commissaire.

J'aimerais également vous présenter l'équipe qui accompagne la commission dans
ses travaux. Donc à ma droite, monsieur Simon Langelier, secrétaire et analyste de la
commission. Vous avez également à l'arrière de la salle à côté, madame Delphine Dusabé et
madame Christelle Lollier qui sont responsables de l'accueil et des inscriptions au registre.
25 Nous avons également le soutien de madame Anik Pouliot, qui est coordonnatrice à la
logistique, de même que messieurs Jérémie Gagnon pour la sonorisation. Nous avons
également monsieur Gilles Vézina, qui n'est pas avec nous mais qui s'occupe de la
documentation et, je pense, avec qui vous avez communiqué pour vous inscrire pour
présenter des mémoires.

Tous les propos de cette deuxième partie seront retranscrits par madame
30 Yolande Teasdale qui est la sténotypiste officielle pour la commission. J'aimerais également
souligner la présence de monsieur Luc Doray, secrétaire général de l'Office, qui est avec
nous.

35 Alors, nous vous rappelons que nous avons tenu le 7 avril dernier, ici même, la
première partie de la consultation publique qui avait pour objectif d'obtenir toute l'information
pertinente et nécessaire à la bonne compréhension du projet. Nous abordons à partir de ce
soir la deuxième partie de la consultation publique qui a pour but de permettre aux citoyens
40 d'exprimer leur opinion sur le projet. Ce soir, nous avons 8 à 9 présentations qui sont prévues
à l'horaire.

Tonight is the second part of the consultation devoted to hearing citizens and groups
who wish to express their opinion on the project.

45

Alors, j'aimerais maintenant vous expliquer un peu le déroulement de la séance de ce soir. Donc, les participants qui se sont inscrits seront appelés à présenter leur opinion selon un ordre qui a déjà été convenu avec eux. Nous demandons à ces personnes de se présenter à la table d'accueil à l'arrière de la salle, si ce n'est pas déjà fait, pour nous aviser de leur

50

présence, afin que l'on puisse respecter l'ordre d'inscription à l'horaire.

Nous aimerions aviser tous ceux et celles qui ont déjà fait parvenir leur mémoire à l'avance que la commission a pu en prendre connaissance. Vous pouvez donc, si vous le désirez, en faire une synthèse et en souligner les principaux points et les conclusions. Cette

55

façon de faire nous permettra d'avoir suffisamment de temps avec vous pour échanger sur certains aspects et obtenir certaines précisions sur vos opinions.

Nous aimerions souligner que ces présentations verbales ne doivent pas être une argumentation qui porterait sur des mémoires qui ont déjà été présentés. Il ne s'agit pas de

60

venir exprimer son opinion pour dire que l'on est pour ou contre l'opinion de quelqu'un d'autre.

Au cours de cette deuxième partie, le promoteur et les représentants de l'Arrondissement n'ont pas de rôle particulier à jouer. Ils seront présents ici dans la salle et ils peuvent prendre connaissance à ce moment-là des points de vue qui sont exprimés sur le

65

projet.

Nous vous soulignons que tout comme le promoteur et les représentants de l'arrondissement Ville-Marie, vous avez la possibilité de rectifier des faits qui sont mentionnés dans le mémoire d'un participant ou dans sa présentation. Ce droit doit servir uniquement à

70

rectifier des faits et non pas à se prononcer sur des opinions qui ont été émises. Il ne s'agit donc pas de débattre ici de positions exprimées, mais bien de corriger des données erronées. Il peut s'agir, par exemple, de statistiques, de chiffres, de durées ou de toute autre donnée ou d'événements qui sont précis. Pour vous prévaloir de ce droit, vous devez vous inscrire au

75

registre tenu à l'arrière de la salle. Les personnes qui y sont inscrites seront invitées à intervenir à la fin de cette séance.

Alors, nous aimerions vous rappeler l'importance de maintenir un climat serein, tel que nous l'avons vécu en première partie de la consultation et que chacun respecte ceux et celles qui viendront présenter leur opinion.

80

À la suite de la deuxième partie de la consultation publique, la commission poursuivra ses travaux et rédigera son rapport à l'intention du conseil municipal. Ce rapport fera état de vos préoccupations et de vos opinions, ainsi que des constatations et de l'analyse de la commission concernant le projet à l'étude. La commission prévoit déposer son rapport vers la

85

fin du mois de juin.

Enfin, je vous souligne qu'en plus des documents issus de la première partie de la consultation publique, les mémoires, incluant ceux qui ne seront pas présentés publiquement,

90 ainsi que les transcriptions de cette deuxième partie seront déposés dans les centres de
consultation et dans le site internet de l'Office. L'information est régulièrement mise à jour
dans le site. Vous pouvez vous adresser à l'arrière de la salle pour toute information
supplémentaire concernant les centres de consultation et les documents déposés.

95 Alors, sans plus tarder, nous allons maintenant débiter les présentations. Donc,
j'inviterais l'Association du Village Shaughnessy, donc monsieur Jacques Larin et monsieur
Roger Peace.

M. ROGER PEACE :

100 Hi! My name is Roger Peace and I am president of the Shaughnessy Village
Association, which is an association of residents who live in the area bounded by Sherbrooke
Street West, René-Lévesque, Atwater and Guy. And our mandate is to maintain the historic
nature of the area which includes the historic architecture and maintain a quality of life for the
residents who live there.

105 So, we are always interested in any new developments that come in that area and we
would like to offer our comments on this particular project. And to do that is Mr. Jacques Larin,
who is a member of the Board of Directors of Shaughnessy Village.

110 **LE PRÉSIDENT :**

Thank you. Monsieur Larin.

M. JACQUES LARIN :

115 Bonsoir, Monsieur le commissaire, Madame! Je ne vais pas reprendre la formulation
du texte tel que je vous l'ai présenté. Je vais essayer plutôt de faire ressortir les enjeux de
façon peut-être plus visible parce qu'il y a des enjeux qui, à notre avis, sont excessivement
importants.

120 Juste pour faire un peu un rappel, un rappel de notre démarche, le projet de l'îlot
Séville se situe dans une démarche qui est déjà vieille et qui comporte un ensemble de
mouvements, de projets, de travaux, d'études qui durent depuis un certain nombre d'années.
Je vais mentionner entre autres la charrette sur le futur du Square Cabot, le constat sur l'état
125 de la rue Sainte-Catherine qui ont été faits à maintes reprises et par les représentants de
l'Association du Village Shaughnessy auprès des autorités municipales, entre autres, le
développement du quartier Concordia, le PPU – le projet particulier d'urbanisme – qui est en
train de se développer autour du quartier et, finalement, en fin de ligne, le projet de
développement de l'îlot Séville.

130 Tout ça donc forme un ensemble et à la fois l'îlot Séville est le résultat de ce qui s'est
produit dans le passé, mais c'est en même temps l'élan qui va projeter ce qui va se produire à
la fois autour du Square Cabot et sur la rue Sainte-Catherine. Les résidents du Village

135 Shaughnessy ont participé à l'ensemble de ces démarches et se sont impliqués à tous les moments de ce processus. Ici, au moment où paraît le développement de l'îlot Séville paraissent aussi les enjeux majeurs qui sont à notre avis vitaux.

140 Le projet Séville se situe dans une vision globale de renouveau massif, c'est-à-dire que ça nous rappelle un peu les événements des années 60 : on démolit et on rebâtit. On démolit ce qui est existant pour rebâtir à neuf à partir du sol. Ça nous rappelle un peu les événements dont on parle ces temps-ci et ça nous rappelle l'échangeur des Pins, l'échangeur Turcot. Ça nous rappelle les tunnels sur la rue René-Lévesque au coin de Saint-Mathieu et Saint-Marc et d'autres événements de ce genre-là.

145 Et le prolongement de la rue Sainte-Catherine, comme on le voit se dessiner, et l'îlot Séville aura un impact majeur sur l'ensemble du développement parce que ça vient situer un cran qui va influencer tout le reste du développement de Sainte-Catherine et diriger, au fond, son orientation. C'est donc une vision de cette nature-là qui maintenant se présente avec l'îlot et non seulement sur l'îlot, mais sur l'ensemble de la rue Sainte-Catherine.

150 Le mémoire des résidents que vous avez lu se situe dans une autre vision. C'est une vision qui se fonde sur le quartier, qui essaie de se baser sur l'existence d'un patrimoine avec lequel nous vivons, nous, comme résidents, avec aussi la volonté des résidents, qui sont revenus au centre-ville, de vivre une vie dans le quartier qui présente une qualité de vie suffisante.

155 Il y a donc une population résidente qui voudrait conserver le caractère et l'échelle du quartier. Il y a aussi une population étudiante importante qui pourrait ou qui devra et qui va, sans aucun doute, donner un caractère particulier au quartier, de même que la population immigrante qui apporte aussi ses apports particuliers.

160 Dans la vision des résidents donc, nous partons de ces éléments du milieu et de la volonté des résidents de résider, de s'ancrer dans le milieu et de trouver la possibilité de vivre une vie raisonnable.

165 Donc, nous demandons qu'on préserve, dans la mesure du possible, les éléments patrimoniaux du quartier. En ce qui concerne l'îlot Séville, nous demandons plus spécifiquement dans cette optique que les façades qui sont sur l'îlot à l'heure actuelle soient sauvegardées et intégrées au traitement architectural de l'édifice qui sera construit entre Chomedey et Lambert-Closse. Donc, de garder la façade des édifices, de garder l'échelle de 170 3 étages que ces façades impliquent, de sorte que les petites maisons qui sont en face et qui sont aussi des maisons patrimoniales et de 3 étages conservent au moins un reflet sur la rue en face et ne soient pas totalement rendues insignifiantes par le basilaire que l'on veut construire de l'autre côté de la rue.

175 On nous dit que ces façades ne sont pas nécessairement des façades exceptionnelles, ce qui est vrai, à notre avis, mais ces façades-là constituent un ensemble, elles sont à une échelle conviviale sur la rue Sainte-Catherine et elles ont quand même des

aspects particuliers qui reflètent l'histoire et l'évolution de l'architecture sur la rue Sainte-Catherine. Donc, si chacune de ces façades n'est pas un monument, l'ensemble constitue un objet à sauvegarder pour créer sur la rue aussi un ensemble architectural et viable.

180

On nous dit aussi que l'état de ces façades est assez détérioré et qu'elles sont à toutes fins pratiques irrécupérables. Je dois dire qu'il y a 30 ans que je suis le développement de la Ville de Montréal dans l'ensemble de ses quartiers et j'ai entendu cet argument-là à chaque fois que des développeurs ont voulu démolir une ou des maisons à partir de peut-être le premier exemple, c'est la maison Van Horne et les maisons sur la rue Simpson et du Musée, etc. C'est toujours le même argument. Et on entend quelques années après : « Oui, mais si on avait voulu, on aurait pu les conserver et maintenir les structures en place. » Donc, cette fois-ci, c'est la même chose, c'est le même discours et la crédibilité qu'on peut y accorder est très discutable.

185

190

Au fond, les résidants s'ajustent à l'idée de structures imposantes autour du Square Cabot, mais en retour, et comme *trade off*, nous demandons que les façades de l'îlot soient conservées et intégrées dans le traitement architectural de l'édifice.

195

Cette vision aussi de conservation du patrimoine, du maintien d'un environnement à échelle humaine, nous l'appliquons aussi pour ce qui va survenir sur la rue Sainte-Catherine. Nous demandons aussi que l'échelle soit sauvegardée, une échelle de 3 ou 4 étages, que le caractère patrimonial de la Ville soit sauvegardé. Et on peut prendre comme point de référence – et ce n'est pas si loin de chez nous – ce qui s'est passé sur la rue Sherbrooke dans Westmount où on a une rue vraiment conviviale et intéressante au plan de l'architecture, on a conservé les édifices qui avaient un caractère particulier dans le secteur. Alors, on pourrait facilement imiter sur Sainte-Catherine, de Guy à Atwater, ce qu'on a réussi à faire dans Westmount.

200

205

Deux autres points très courts. La ruelle que l'on prévoit dégager derrière le nouvel édifice qui irait de Lambert-Closse à Chomedey pose des problèmes, parce qu'il y a des résidants – moins du côté de Lambert-Closse, mais plus du côté de Chomedey – et quand on vit dans le centre-ville, il y a toujours un problème très aigu, celui de la juxtaposition et des effets de la juxtaposition des occupations commerciales et résidentielles. Et les résidants dans le secteur sont attaqués dans leur vie quotidienne par le bruit des camions qui font la livraison dans les commerces autour, dans les rues autour, et sur la rue Sainte-Catherine.

210

Le plan du nouvel édifice, de l'îlot, prévoit donc cette ruelle et que le camionnage de service se ferait par Chomedey, prendre la ruelle et procéder à l'aire de livraison derrière les bâtiments, les services des commerces et les services des nouveaux buildings. Donc, nous demandons simplement que la direction des services de livraison soit changée et qu'au lieu de passer par Chomedey, les camions passent par Lambert-Closse où il y a le Forum d'un côté, donc ils ne seront pas dérangés, et où il n'y a pas d'habitation sur cette rue-là. Donc, au plan de l'organisation du projet, changer un de ces éléments.

215

220

225 Et le dernier élément, c'est la hauteur de la grande tour qui est à 25 étages et qu'on nous dit devoir être un encadrement à la fois grand, dans le sens de grand, beau et imposant, pour le Square Cabot. Ça nous apparaît un peu élevé dans la mesure où le Square Cabot n'est pas si grand et que les édifices alentour, les édifices qui juxtaposent le square ne sont pas si élevés. Donc, il pourrait y avoir une espèce d'équilibre qui ferait que l'ensemble des édifices entourant le Square Cabot se trouve à des hauteurs plus en harmonie avec le square et les édifices qui sont autour du square à l'heure actuelle.

230 Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

235 Merci beaucoup. Nous avons quelques questions pour vous. En fait, une première question que j'avais à vous poser, c'est dans votre mémoire, vous faites allusion que, bon, le projet va se poursuivre, le développement va continuer dans le temps et vous aimeriez être impliqués dans le processus de l'élaboration de la suite du projet. J'aimerais connaître un peu de quelle façon vous voyez votre implication, puis de quelle manière est-ce que ça devrait être fait?

240 **M. JACQUES LARIN :**

245 C'est-à-dire que c'est un édifice de 25 étages plus deux autres. Un édifice qui va abriter en principe 1200 étudiants ou quelque. Il y a des problèmes de stationnement auxquels il faudra s'attarder, voir comment la circulation va se faire ou le stationnement va se faire, à qui le stationnement va être ouvert, combien de places de stationnement il faudra considérer. Et il y a toute la question que j'ai soulevée tout à l'heure quand on dit que le camionnage et les services aux commerces créent des difficultés aux gens qui résident autour, sur les heures de livraison, sur les bruits des camions, sur la multiplicité, la variété des camions, etc.

250 Et il faudra éventuellement aussi, avec la vie des étudiants, il y a des étudiants un peu partout dans le quartier et ils ne sont pas nécessairement, ils n'ont pas nécessairement l'instinct de s'intégrer à la vie du quartier. Donc, ce qui a trait aux ordures, par exemple, les étudiants qui ne connaissent pas nécessairement ce qui se passe dans le quartier et les heures où on doit sortir les ordures sortent les ordures tous les jours de la semaine, souvent font du bruit, des partys, de la musique forte, etc., donc il y a tous ces éléments-là qui, à un moment donné ou un autre, mériteront d'être discutés avec les gens du milieu pour voir les accommodements qui pourraient être faits.

LE PRÉSIDENT :

260

Donc c'est ni plus ni moins un comité de suivi, je dirais, ou un comité de concertation, de discussion...

M. JACQUES LARIN :

265

Oui.

LE PRÉSIDENT :

270

... pour gérer les événements ou les plaintes ou toutes sortes de choses qui pourraient arriver dans le projet.

M. JACQUES LARIN :

275

Dans ce sens-là, oui.

LE PRÉSIDENT :

280

Je vais passer la parole à madame Serge.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

285

Je pense que vous avez parlé de la vision et on le sent à travers le mémoire, cette vision de quartier, de milieu de vie. Et vous avez parlé de la question de l'échelle de la rue Sainte-Catherine. En même temps, on voit qu'on parle d'une échelle métropolitaine quand on est dans le centre-ville. Et la question c'est comment on peut concilier ces deux visions-là? Et vous le vivez, j'imagine, parce que vous êtes dans le centre-ville. Mais dans ce projet-là, comme vous avez dit, il y a la question de l'échelle, la conservation des façades, mais comment est-ce qu'on pourrait concilier, aller encore plus loin dans cette conciliation?

290

M. JACQUES LARIN :

295

C'est-à-dire que si on pensait encore une fois comme un quartier un peu étudiant, comme ça s'est fait dans d'autres villes, je pense à Toronto, par exemple, où il y a un quartier sur Bloor qui est dans le centre-ville, qui est lié à la rue principale Yonge, qui a gardé un caractère, qui a gardé une vie très spécifique et qui est – ça fait longtemps que je n'y suis pas allé –, mais qui est dynamique et qui pourrait se reproduire ici. J'ai vu la même chose près de l'Université de Chicago. C'est la même chose à Paris, si on veut, le quartier Saint-michel s'est développé autour de l'université. Ça, c'est un quartier qui a gardé son caractère, qui a gardé son échelle et qui reçoit de la part des étudiants une espèce de dynamisme, de vie particulière qu'on pourrait très facilement, je pense, accentuer dans le quartier avec ce qui se produit du côté de Guy.

300

305 Donc si on a le quartier Concordia qui se développe autour du pôle Guy et si on a maintenant un édifice de 1200 personnes du côté d'Atwater, le lien et le caractère étudiant sur la rue devraient pouvoir s'établir. De même que les résidants dans le quartier sont des résidants qui cherchent à avoir un milieu de vie et un milieu de vie de qualité, donc la régionalisation, c'est Sainte-Catherine. On ne peut pas s'opposer à ce qu'il y ait des commerces sur Sainte-Catherine. Mais ce qu'on demande, c'est que les commerces aient un caractère ou développent un caractère particulier qui pourrait devenir une attraction comme sur Bloor, une attraction régionale, parce que ça a un caractère, ça a une vie spécifique et à 310 une échelle qui est plus accommodante. Même chose et facilement sur la rue Sherbrooke, la rue Sherbrooke dans Westmount. C'est la rue Sherbrooke. C'est une grande artère, c'est une artère de grande circulation, mais on a réussi à faire un milieu convivial. On peut facilement faire un milieu de cette nature-là sur Sainte-Catherine.

315 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

D'accord. L'autre question qui peut-être touche à tout ça, vous parlez aussi de « autres segments de population » que vous aimeriez voir. Vous venez juste de parler d'étudiants, mais je pense que dans votre mémoire, vous parlez d'autres. Qu'est-ce que vous prévoyez quand vous parlez de ça? Ça serait qui?

M. JACQUES LARIN :

325 C'est-à-dire que là, nous, on a déjà mentionné que la rue Sainte-Catherine pouvait se développer à partir aussi, au fond, de son histoire. La rue Sainte-Catherine, de Guy à Atwater, ça a été une rue résidentielle et il reste des vestiges de cette occupation qui sont malmenés, mais qui sont encore là. Donc, pour revitaliser la rue Sainte-Catherine, on a pensé que la rue Sainte-Catherine pouvait retrouver une partie, en partie, sa fonction résidentielle. Donc, 330 derrière les façades, on pourrait facilement bâtir des édifices un peu plus grands, accueillant soit des bureaux, soit des résidences pour... soit des condos, soit des résidences à toutes les échelles de niveau social, mais avoir une population plus grande résidante dans des habitations le long de la rue Sainte-Catherine.

335 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Alors, pas nécessairement l'îlot Séville?

M. JACQUES LARIN :

340 Pas nécessairement uniquement des étudiants. Ça pourrait être d'autres personnes.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

345 Mais on parle vraiment des îlots à partir d'Atwater jusqu'à Guy. Alors, pas nécessairement l'îlot, le projet comme tel ici.

M. JACQUES LARIN :

350 Sauf qu'il semble y avoir des plans A, B, C dans le développement de l'îlot. C'est-à-dire que si on ne peut pas utiliser l'îlot comme il sera construit, si on ne peut pas le remplir d'étudiants éventuellement, on pense à avoir des locataires ou des condos. Donc, c'est déjà une première étape vers – ou l'idée est déjà en gestation à l'intérieur du projet et qui pourrait s'appliquer sur l'ensemble de la rue Sainte-Catherine.

355 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

C'est beau. Merci.

LE PRÉSIDENT :

360

Peut-être une dernière question, Monsieur Larin. Vous avez parlé de la conservation des façades. À votre avis, est-ce qu'il faut poursuivre les études à ce niveau-là? Qu'est-ce qu'il faut faire avant de faire la démolition?

365 **M. JACQUES LARIN :**

Je pense que les promoteurs ont demandé qu'on leur donne des études. Je pense qu'on maintient une espèce de confusion constante entre les façades et les édifices, c'est-à-dire l'ensemble de l'édifice qu'il y a derrière la façade. C'est sûr que ce qu'il y a derrière la façade ne peut pas tenir et on ne peut pas les conserver. Ce qu'on demande, c'est qu'on conserve une façade, les façades. Je ne peux pas croire que si on a fait, par exemple, la façade du Théâtre Séville avec des matériaux qu'on a fabriqués, qu'on ne puisse pas, en 370 2009, être capables de fabriquer des matériaux de même nature pour reconstituer ou rattraper ou rattrapper la façade du Théâtre Séville. Et si les façades des maisons ont des fissures et s'il manque des pierres, sur la façade de ma propre maison c'est la même chose. Et je suis encore dedans. Donc, je ne pense pas que ce soit une catastrophe finale et que ce soit irrécupérable, parce qu'au début du projet même, les promoteurs mentionnaient qu'on allait conserver les façades. Donc, c'était partie du projet initial. Ça paraissait possible à l'époque, ça le devient après. Ça devient impossible après.

375
380

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Larin. Merci beaucoup, Monsieur Peace. Donc, nous allons appeler le prochain intervenant, monsieur Anthony Kirby.

385

M. ANTHONY KIRBY :

Je suis d'origine irlandaise, j'ai grandi à Dublin et puis je demeure ici à Montréal depuis 1966. C'est plus facile pour moi de m'exprimer en anglais si ça va.

390

LE PRÉSIDENT :

Oui, allez-y en anglais, puis on pourra discuter avec vous.

395 **M. ANTHONY KIRBY :**

So my name is Anthony Kirby. I am a retired hotel concierge. I worked most of my life in a heritage building which is being redeveloped, the Ritz Carlton. I live in a heritage building, le château Grosvenor. Le château Grosvenor was scheduled for demolition in the mid-1970s, but we, the tenants at that period, did a history of the building. We discovered that Max Aitken, later known as Lord Beaverbrook, had lived there. We saved the building. Several other buildings on Sherbrooke street were saved at that period.

405 I am happy in many ways that the Seville Project is finally coming to fruition.

(L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE)

Début de la phrase : « In her groundbreaking work (...) »

Fin de la phrase : (...) to the Guy metro station. »

410

The Cabot Park, I do hope Cabot Park is being cleaned up because historically and for many, many years, it was a needle park.

415 The projected development will certainly revitalize St.Catherine Street between rue Chomedey and Lambert-Closse. There are 3 buildings in the present construction that seem to me perfectly viable. One still got the name Zorba in front of it. I think it was a Pizzeria. As recently as two years ago, homeless people occupied those buildings for about a day and a half and it took police and firemen to get them out. So they can't be totally destroyed by dampness, et cetera, while it seems to me that, sadly, the Seville Theater itself is in such a state of ruin that it can't be. We can't see it again as a theater.

420

425 Ms. Ward, in her book – she was also known as Lady Jackson – she envisaged a cut on the block. Is it too high in the sky to ask for more police patrols in that area? I mean, St.Catherine Street is such a vibrant street. It would be wonderful, really fantastic if we could bring it back to life.

Thank you very, very much for your time.

LE PRÉSIDENT :

430

Thank you, Mr. Kirby. We have some questions for you.

M. ANTHONY KIRBY:

Yes, certainly.

435

Mme LUBA SERGE, commissaire :

I will ask you in English.

440

M. ANTHONY KIRBY :

Oui, oui. En français, si vous...

Mme LUBA SERGE, commissaire :

445

I think you make some interesting points about the question of social interaction and the scale of the buildings. Maybe you could talk a little bit to -- you talked about 12-story buildings instead of 25 and...

450

M. ANTHONY KIRBY :

Yes.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

455

How would you encourage social -- how do you see that is encouraging social interaction and how would that be?

M. ANTHONY KIRBY :

460

Well, let's face it. It's probable that many of the -- if it's going to be students that occupy these buildings, many of them will probably know each other, you know, because they're taking similar courses in Concordia. What worries me is that 25-story building. I mean, really. You know, is it just -- I mean especially since they're going to develop the whole block, you know, why have these towers?

465

You know, I mean as the earlier speaker said, this seems to date back to the 1960s. And it negates the great work that Ms. Lambert and people like that have done. I mean, they saved my building and my building is a beautiful building but, you know, I mean it's not as grace as the Linden but as I say, there were these other buildings facing le Grand Séminaire that were saved at the same time. Degrace (sic), I don't know if he is still alive, but to me he's like candy. Michael Fish saved our buildings.

470

So, it's just, you know, we have a unique city and anything that will, I mean like -- okay, so Crescent Street has kind of becoming an open air restaurant, but as an hotelier, I can't

475

480 argue with that. I mean, 44 years in the hotel business. But I think that these, as I say, these students will already know each other and there are these indoor exercise areas and it's going to be these two little parks and I suppose that they can't be that large, but there'll be these two parks, and perhaps they could put in a tennis court in one of them or something like that, but it'll -- and then, they'll be the normal thing of restaurateurs and then putting in pizzeria back there and there already is quite a bit of that as closest as that British Pub, I think they call it. But, I mean, a good section a little further off the street is comprised of restaurants.

485 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Right.

M. ANTHONY KIRBY :

490 But what does worry me at the present is the crime in the area, you know, and occasionally, in the part of St.Catherine Street near Ogilvy's, you do see 2 or 3 policemen on the beat. I mean, all right, maybe it costs the City a little bit more, but certainly ladies, certainly women would feel safer.

495 **Mme LUBA SERGE, commissaire :**

Okay. Good, thank you.

LE PRÉSIDENT :

500 Thank you very much, Mr. Kirby.

505 Donc, nous invitons maintenant le prochain participant, la Table de concertation du quartier centre-ville Ouest, monsieur Cameron Charlebois et, je pense, madame Lambert aussi.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Bonsoir!

510 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir!

515 **M. CAMERON CHARLEBOIS :**

Je m'appelle Cameron Charlebois.

Mme PHYLLIS LAMBERT :

520

Bonsoir, je suis Phyllis Lambert.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

525

Oui. Je préside la Table et je suis accompagné de madame Lambert que vous avez déjà mentionnée. Merci de nous recevoir ce soir. Nous allons tout simplement relever les points principaux de notre mémoire que vous avez eu l'opportunité de lire et, par la suite, répondre à vos questions comme vous allez vouloir les poser.

530

Je vais commencer, puis madame Lambert va me compléter ou introduire d'autres points qui ne sont pas dans le sommaire que j'ai préparé. Alors, nous allons juste procéder informellement comme ça, si ça vous convient.

LE PRÉSIDENT :

535

Allez-y. Merci beaucoup.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

540

Tout d'abord, la Table a été initiée par les efforts de madame Lambert en 2005, principalement parce qu'on pouvait déjà voir dans le secteur, non seulement des problèmes de transformation urbaine, mais aussi une transformation imminente de plusieurs grands sites dans le secteur, notamment les Franciscains, le site au coin de Saint-Marc et René-Lévesque, le départ imminent du Children's pour le site Glenn et ainsi

545

de suite, et plus les transformations qui arrivaient, que ça provoquait non seulement le long de la rue René-Lévesque, mais aussi autour du Square Cabot.

550

Alors, dans une première passe, nous avons réuni des acteurs principaux de tout le secteur allant de Atwater à la rue Guy et de Sherbrooke à la falaise, incluant même des propriétés sur le nord de Sherbrooke, pour discuter et réfléchir sur l'avenir du secteur et voir comment nous pouvions investir nos efforts ensemble pour améliorer le développement.

555

Cette première passe a produit un document qui a servi à faire des représentations à l'Arrondissement, de sorte que l'Arrondissement produise un plan particulier d'urbanisme pour l'ensemble du secteur répondant aux enjeux que nous avons relevés durant cette première recherche, ce que l'Arrondissement a fait depuis ou est en train de faire. Puis monsieur Louis-François Monet vous a présenté les résultats de la démarche de PPU lors de la séance d'information il y a deux semaines. Alors, ça, c'est la première réussite de la

560

Table et je pense que ça a été très productif.

Depuis, la Table s'est réunie encore et tout au long pour deux objets principaux : recevoir des présentations des promoteurs qui songent ou qui développent des

565 propositions de projet dans le secteur. Et à ce chapitre, nous avons reçu le Groupe Pacific qui développe le coin de Saint-Marc et René-Lévesque; les gens responsables pour le développement des Franciscains, ainsi que plusieurs représentations et présentations du Groupe Claridge responsable pour le projet de l'îlot Séville.

570 L'autre grande activité était une charrette d'idéation sur le Square Cabot où nous avons fait intervenir trois équipes pluridisciplinaires autour du square, pour regarder le développement, non seulement... moins le design du square que les abords du square et comment bien encadrer le square en termes de fonctions urbaines, ainsi que de design urbain, ainsi que de développement durable. C'est pour ça que les équipes étaient pluridisciplinaires.

575 Alors, sortant de toutes ces réflexions, évidemment est sortie la nature ou la qualité critique de l'îlot Séville. Non seulement est-ce que cet îlot est dans une situation névralgique pour le quartier, mais sa situation ou sa condition comme un trou béant au détriment de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine, au détriment de la qualité d'encadrement du Square Cabot, au détriment même du développement des terrains autour et en face sur la rue Sainte-Catherine, et même l'amélioration du fonctionnement du Forum Pepsi, c'était unanime à travers toutes ces démarches qu'il fallait, un projet s'imposait et rapidement. On savait que Claridge avait travaillé sur une autre proposition il y a quelques années plus tôt, mais là, c'était arrivé le moment qu'il ne fallait plus attendre.
580 d'encadrement du Square Cabot, au détriment même du développement des terrains autour et en face sur la rue Sainte-Catherine, et même l'amélioration du fonctionnement du Forum Pepsi, c'était unanime à travers toutes ces démarches qu'il fallait, un projet s'imposait et rapidement. On savait que Claridge avait travaillé sur une autre proposition il y a quelques années plus tôt, mais là, c'était arrivé le moment qu'il ne fallait plus attendre.
585 Et avec la possibilité d'introduire sur le site une résidence étudiante dans le cadre d'une démarche de l'Université Concordia dans un premier temps, nous trouvions extrêmement intéressant qu'un projet se lance, oui, pour la bonification de la rue Sainte-Catherine et pour la bonification du Square Cabot.

590 Avec ça, nous avons reçu plusieurs présentations du groupe responsable pour le développement et nous avons pu voir que le projet, en réponse, oui, au traitement des différentes instances de la Ville, mais aussi à plusieurs représentations faites auprès de la Table, le projet a évolué positivement. Après une première présentation, nous avons pu identifier des points d'amélioration souhaitables et les architectes et le promoteur se sont
595 repris et sont revenus avec des améliorations du projet qui ont bonifié sensiblement la proposition qui est maintenant sur la table.

600 Notre mémoire fait état de quelques enjeux stratégiques et importants du projet. Dans un premier temps, nous parlons de la valeur stratégique des fonctions principales du complexe. Il faut insister beaucoup que la fonction domiciliaire étudiante est intéressante dans ce secteur-là. Nos données, qui sont affichées sur votre site Web, font preuve de la grande présence étudiante dans le secteur, de Concordia, oui, mais du Collège LaSalle et du Collège de Montréal, de Dawson et d'autres organisations qui amènent à chaque jour au-delà de 40 000 étudiants dans la zone.

605 Beaucoup de ces étudiants demeurent à Montréal, mais beaucoup restent dans la zone, dans le stock de logements normal, de logement résidentiel. Et nous trouvons dans nos recherches que cette présence transitoire des étudiants, une sorte de consommation saisonnière de l'offre résidentielle dans la zone, a un effet dépressif sur les investissements nécessaires pour améliorer le stock de logements continuellement. Parce
610 que les étudiants sortent, ils reviennent. Ils sortent, ils reviennent. Il n'y a pas de motif pour les promoteurs de rester compétitifs, parce que la demande est toujours là.

 Alors, une de nos premières recommandations était qu'on réalise dans la zone et proche de la zone, une offre de logements étudiants de sorte à enlever la pression du
615 stock de logements actuel et permettre ou encourager même, inciter même, sa mise aux normes et sa mise en valeur. Et, en ce sens-là, la Ville nous accompagne, l'Arrondissement nous accompagne dans cette orientation stratégique en proposant, dans son PPU, un programme d'amélioration du stock locatif par l'octroi des subventions.

620 Deuxièmement, la fonction commerciale au rez-de-chaussée était essentielle. Et nous trouvons que le projet qui offre une façade continue le long de Sainte-Catherine de devantures de magasins de Lambert-Closse jusqu'à Chomedey est une solution souhaitée pour l'implantation du complexe sur la rue Sainte-Catherine, à la fois pour bien encadrer le Square Cabot et améliorer l'offre commerciale et le dynamisme de ce bout ouest de la rue
625 Sainte-Catherine.

 Prochainement, notre mémoire fait état des enjeux de l'intégration urbaine du complexe. Il y a plusieurs thèmes qui sont relevés, sortant notamment de la charrette d'idéation que j'ai mentionnée il y a quelques instants.

630 D'abord, l'enjeu du patrimoine bâti. Alors, on constate qu'il y a plusieurs éléments des anciens bâtiments qui sont sur le site et la question se pose, le débat est lancé : est-ce que c'est le patrimoine valorisable ou est-ce que c'est déjà trop tard pour ces éléments-là? Et peut-être que je pourrais inviter madame Lambert à mentionner quelques mots concernant cet enjeu du patrimoine comme on le voit sur le site.
635

Mme PHYLLIS LAMBERT :

640 C'est un des endroits de Montréal, je crois après le Vieux-Montréal, qui a le plus de bâtiments patrimoniaux. Au nord, il y a les Sulpiciens avec leur magnifique bâtiment. Il y a les Sœurs Grises, il y a les nouveaux bâtiments de Concordia qui fait un grand effort dans le quartier et puis l'aménagement là-bas. Évidemment, j'oubliais qu'il y a de l'est à l'ouest et il y a le CCA, au centre, et puis il y a, à l'est, la Congrégation Notre-Dame qui est maintenant Dawson. Alors, ça, c'est une grande force du quartier. Mais on voit en même
645 temps ce trou dans le « donut », n'est-ce pas, qui est la rue Sainte-Catherine, qui est disgracieux, qui est une horreur au plus haut degré. Puis tout le monde dans le quartier, si ça continue comme ça, va perdre la valeur de ce site patrimonial.

Il y a aussi, parce que le CCA est presque dans le quartier résidentiel, le très élégant, très beau, les maisons de... le groupe de personnes qui s'appelle le Village Shaughnessy, n'est-ce pas? Alors, il y a des éléments formidables. Puis il y a aussi une nature superbe au point de vue de patrimoine de verdure. Il y a évidemment la verdure des Sulpiciens, puis les Sœurs Grises, puis évidemment les jardins du CCA, et puis la Congrégation Notre-Dame et puis le Square Cabot. Je vais parler de planification plus tard.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

D'accord. Alors, juste pour faire le point sur le patrimoine de l'îlot Séville comme tel, je pense que les architectes et leurs professionnels ont fait la démonstration que bien qu'il y ait des éléments de façades qui demeurent – moins du Théâtre Séville comme tel, mais dans les autres parties du bâtiment – ça ne représente pas des bâtiments complets, ni réutilisables. Alors, démonter ces façades et les remonter, je pense que la preuve est faite comme quoi ça ne serait pas une opération viable, puis le résultat architectural, pour le bénéfice de la rue Sainte-Catherine et pour le secteur, et même le patrimoine de l'ensemble du secteur, ne serait pas loisible. Ça ne serait pas souhaitable, l'effet final du complexe. Alors, on appuie l'initiative, l'orientation de la proposition comme quoi ces éléments devraient être peut-être sauvegardés dans une installation dans le jardin, comme proposé, versus un essai peut-être futile d'intégrer ça dans la nouvelle architecture.

L'autre enjeu qui a été soulevé, c'est les percées visuelles sur le mont Royal, notamment le long de la rue Lambert-Closse et le projet essaie de tenir compte de ça. Même avec l'augmentation de la hauteur à ce coin-là, la percée visuelle vers le mont Royal est maintenue. Et on voit que la tour de 25 étages tombe relativement dans la même silhouette que les tours qui sont derrière, sur la rue de Maisonneuve, alors n'ajoute pas à l'obstruction visuelle vers le mont Royal.

Le projet maintient ce que nous avons réclamé, ça garde l'échelle piétonne de la rue Sainte-Catherine. L'échelle de ce tronçon de la rue Sainte-Catherine, avec une hauteur de 6 étages, n'est pas abusive, n'est pas surélevée en ce qui concerne une échelle piétonne acceptable et ça fait un bon encadrement de la rue, selon la perception du projet que nous avons pu voir avec les présentations et chez nous, et lors de la séance publique.

La question de la volumétrie plus élevée au coin de Lambert-Closse, voulant dire le 25 étages. Ça, c'est en réponse, en quelque sorte, à la charrette où le besoin de bien encadrer le Square Cabot avec une structure de qualité, avec des façades et des volumes de qualité était relevé comme étant important pour mettre en valeur le square. Alors, la fonction de la tour étant résidentielle, d'une part, et la forme de la tour dont l'architecture reste à faire, on convient, ajoute à la qualité de l'encadrement du square et, pour nous, pour la Table, est bien souhaitable.

695 Et, dernièrement, l'autre thème était le transport en commun. L'offre de stationnement dans le complexe n'est pas exagérée. Nous proposons que ça reste vers le moins plutôt que vers le maximum. Et nous proposons d'ailleurs qu'il y ait des ententes prises avec Communauto pour avoir des espaces pour les voitures partagées de ce service-là, parce que pour la population étudiante, ça pourrait être une offre intéressante pour compléter l'emploi des bicyclettes et le transport en commun.

700 Alors, avec ça, je passerais finalement à quelles sont les demandes de la Table pour ce qui est du suivi du projet. Évidemment, beaucoup reste à faire. L'architecture, dans la proposition, n'est pas du tout développée. Dans toutes nos conversations avec les architectes, c'est clair : l'architecture reste à faire. Ce que nous voyons là, c'est des soupçons d'architecture, peut-être réfléchis rapidement pour habiller la volumétrie. Donc, la proposition en est vraiment une de volumétrie et de fonction, implantation de fonction – autrement dit, un plan directeur – et donc la révision architecturale, le développement de la proposition architecturale et la révision architecturale, la Table désire être impliquée et être interpellée dans ce processus-là – c'est un processus qui est propre au rapport entre le promoteur et l'Arrondissement –, mais en même temps, la Table cherche à être impliquée pour offrir ses points de vue pour la bonification du design architectural.

710 L'implantation du projet a aussi soulevé quelques points de conflits entre peut-être des piétons et des camions, la tranquillité des résidences avoisinantes et la desserte en camionnage pour des vidanges ou la livraison aux magasins. Ces points de conflits restent à régler et la Table pourrait être un apport intéressant à accompagner le dialogue entre le milieu et le promoteur en ce qui concerne la résolution de ces points de conflits anticipés.

715 En ce qui concerne les rapports avec la communauté plus large, il y a les rapports durant le chantier, parce que c'est un quartier fortement habité, beaucoup d'achalandage. Le Pepsi Forum reçoit des millions de personnes par année. Le Square Cabot est occupé l'été, puis on espère bientôt l'hiver aussi. Il y a des résidences avoisinantes allant jusqu'à la rue Sherbrooke. Donc, le chantier, la gestion du chantier, le plus que ça sera fait de concert avec le milieu, le mieux ça va être.

725 Et après ça, la gestion du complexe comme tel. Donc, est-ce que les gestionnaires du complexe une fois réalisé pourront s'ouvrir à un dialogue avec la communauté pour la bonne gestion du projet, les ajustements continuels sur le bon fonctionnement, de sorte à assurer une qualité de milieu de vie souhaitée par tout le monde.

730 Et, finalement, avant que je passe à madame Lambert, c'est la question du... on indique sur les dessins l'introduction d'un espace communautaire. La programmation de cet espace n'est pas connue. Nous aimerions en savoir plus. C'est sûr que c'est à développer. On sait que la réponse n'est pas là aujourd'hui, mais le développement de cette réponse-là nous intéresse au plus haut point. Puis on aimerait savoir comment ça va être développé et ce que nous pouvons, de concert avec la Table Interaction Peter McGill, regarder l'évolution de cette proposition-là.

735

Alors, ça, ça relève les points principaux du mémoire. Peut-être que j'en laisse de côté quelques-uns, mais nous sommes prêts à répondre aux questions, mais je passe la parole à madame Lambert avant.

740

Mme PHYLLIS LAMBERT :

745

Je vais parler de trois questions. Premièrement, je vais élaborer un tout petit peu sur la Table de concertation. Après ça, je vais parler évidemment des études que nous avons faites là-dedans. Je vais parler des études du secteur, je veux dire de tout le secteur parce qu'on ne peut pas parler de ce bâtiment dans ce quartier sans parler du quartier de Atwater à Bishop et, évidemment, de Sherbrooke à la falaise de la montagne. Alors, je vais parler de ça, et puis finalement, je vais venir aux problématiques que les gens soulèvent du 25 étages.

750

Alors, premièrement pour la Table de concertation, c'est composé des propriétaires institutionnels, des propriétaires commerciaux, des propriétaires résidentiels, les marchands dans la rue, les étudiants et puis nous avons fait ces études au premier abord de l'année 2005 à 2007, des forces et difficultés qu'il y avait dans le quartier. Après ça, on a apporté le projet à l'Arrondissement et puis nous avons établi un PPU, la Ville a établi un PPU. Et, à cette époque-là, ils nous ont proposé des planificateurs et puis personne autour de la Table n'était content de ce qu'on voyait.

755

760

Alors, nous avons levé les fonds nous-mêmes, tous les intervenants, pour faire une autre étude pour votre bureau d'architectes planificateurs, des gens dans le foncier, les gens dans l'écologie, tout ça, pour vraiment voir quelle est vraiment la nature, le sens du site. Et évidemment le bâtiment qui devrait y aller. Alors, avec ça, nous avons travaillé avec la Table de concertation encore pour discuter ce qu'on trouvait était faisable, ce qu'on trouvait n'était pas faisable, ce qu'on trouvait était bien à faire, ce qui n'était pas tellement bien à faire. Et avec ça, il y avait un plan qui a été fait par la personne en aménagement du quartier, de l'Arrondissement, et nous avons discuté ça avec lui à plusieurs reprises et puis, finalement, il y a le projet qui a été déposé, qui va avoir une consultation publique au mois de mai, je crois, bientôt en tous les cas.

765

770

Je dis tout ça parce qu'on regarde la propriété du Séville, la propriété de Claridge dans cette étude qui a été faite. Alors, pour parler encore de l'aménagement du quartier, il y a, à l'est, le secteur Concordia, ce qu'on appelle le quartier Concordia. Et il y a à l'ouest, le secteur, le Square Cabot et puis au centre, il y a les maisons résidentielles et le Centre canadien d'architecture.

775

Alors, le secteur autour du Square Cabot est propice à beaucoup de constructions de nouvelles habitations de qualité. On avait vu que sur la rue Sainte-Catherine, qu'on pourrait faire des résidences de qualité, mais des résidences qui seront abordables, tandis que là, on peut amener encore dans le quartier des gens qui voulaient une autre qualité de

780 vie. Et puis il y a ces petites lisières de terrain qui font un square et puis il y a l'hôpital. On dit que tout ça donne une possibilité formidable de faire un autre square pour le quartier, pour les gens du quartier, de faire du Square Cabot, un square métropolitain. Alors, la rue Sainte-Catherine, qui est aussi une rue de commerces métropolitains. Et c'est comme ça qu'on sert le projet du Séville là-dedans.

785 Alors, la question d'avoir un bâtiment plus haut, juste à l'angle du Square Cabot, était quelque chose qui a été discuté par les trois architectes, les groupes d'architectes qui étaient là et tout le monde était plutôt d'accord, parce qu'il faut – je crois qu'un des architectes avait expliqué ici, les architectes qui travaillent sur le bâtiment – qu'il y ait une espèce de sculpture de la Ville aussi. Ce n'est pas juste haut. Montréal, c'est une ville tout
790 à fait intéressante comme ça, parce que nous n'avons pas des quartiers bas, des quartiers hauts, sauf peut-être dans la Vieux-Montréal, mais autrement, nous avons des quartiers où il y a toutes sortes de... c'est une espèce de sculpture. Alors, c'était décidé que ces bâtiments, que ce coin devait être plutôt haut en rapport avec le zonage pour les autres parties, parce que ce que nous étudions maintenant, c'est pour le zonage.

795 Alors les gens qui veulent que ce soit 12-12-12, ça, c'est une question que je ne vois pas que ça aide ou que ça rend plus difficile les rapports entre les gens, mais c'était vraiment une question de composition volumétrique dans le quartier en rapport avec le sens plus large de la chose. Et puis, évidemment, je crois qu'on a du mal à voir, à
800 concevoir le changement et puis de vouloir garder les bâtiments de 4 étages sur cette partie de la rue, en tous les cas les gens de la Table, les gens et les architectes, les 4 bureaux d'architectes – parce qu'il y a un bureau qui travaille maintenant – mais les discussions qu'on a eues sur la forme de la ville étaient vraiment plus ou moins d'accord. Et aussi, la Table de concertation est plus ou moins d'accord. Je dis « plus ou moins »
805 parce qu'il y a toujours une personne ou deux qui trouvent certains problèmes. Et je crois que c'est acquis par la Table et c'est acquis par moi que ce sera bien.

810 Puis, en plus de ça, la clé de cet endroit – moi, j'habite cet endroit, j'ai jamais peur dans la rue, je dois dire, mais j'habite le CCA, O.K.? Et on est toujours dans la rue Sainte-Catherine, il y a toutes sortes de restos qui sont bien et pas chers, et c'est un quartier très intéressant. Et ça, les gens qui ont peur des étudiants, il y a des étudiants qui sont là maintenant, d'avoir les étudiants qui habitent, il y a des étudiants qui habitent là maintenant. Mais il suffit de faire un bâtiment qui sera contrôlé, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel il y a des gestionnaires et qu'on ne va pas prendre avantage des étudiants et
815 on va faire quelque chose de bien pour eux, ça, c'est tellement important, puis c'est quelque chose qui est très nécessaire dans Montréal, dans ce quartier, ça s'impose. Et c'est vraiment la clé, de commencer à sortir de ce désastre, parce que c'est un coin désastreux, de sortir de ça et de le mettre vraiment, de commencer à revitaliser ce quartier.

820 **LE PRÉSIDENT :**

Merci beaucoup. Donc, nous avons quelques questions pour vous. Peut-être une première question. Dans votre mémoire, bien sûr, vous dites que vous voulez faire partie, en fait, d'être au courant de la suite des choses, de faire partie des discussions concernant l'expression architecturale, entre autres, la vocation de l'espace communautaire. Dites-moi, la Table actuellement fonctionne comment? Est-ce que c'est une Table qui fonctionne d'une façon régulière? A des réunions à toutes les semaines, à tous les mois? Puis dites-nous un peu comment vous voyez votre implication ou le fonctionnement de votre implication dans le suivi du dossier.

830

M. CAMERON CHARLEBOIS :

Jusqu'à présent, la Table fonctionne – il y a deux instances à la Table. Il y a un comité directeur composé de 5 personnes qui va peut-être augmenter son nombre de une ou deux personnes, mais pour le moment, c'est à peu près 5, qui se réunissent au besoin et assez fréquemment. Donc, au fur et à mesure que certains travaux avancent, comme la charrette d'idéation ou le traitement du mémoire, le comité directeur se réunit puis regarde ce que nous devons proposer à la Table.

840

Entre les rencontres de la Table, le comité directeur parle parfois pour la Table. Mais là, quand nous avons des enjeux importants, comme ce mémoire-là, nous convoquons la Table qui peut aller jusqu'à 30 quelques personnes, puis chaque personne représente une autre organisation – la liste, madame Lambert l'a résumée – et donc les enjeux principaux sont présentés à la Table, puis il y a une discussion.

845

Alors, dans la manière de faire le suivi de la révision architecturale, nous allons devoir voir – il y a un premier temps – à développer un processus. La Table veut s'arrimer avec le processus entre le promoteur et la Ville. On ne veut pas le dénaturer. Alors, l'idée, c'est de voir quel sera la processus et le rythme d'avancement du développement de la proposition architecturale et, à la suite, convoquer la Table au point critique, tel qu'entendu entre l'Arrondissement, le promoteur et nous-mêmes. Puis nous pouvons faire ça parce que nous avons toujours deux ou trois enjeux à l'ordre du jour.

850

Alors, la Table se réunit sur convocation, mais durant l'année 2009, nous allons développer les termes de référence d'une table permanente qui va avoir, à ce moment-là, un rythme régulier de rencontres et un agenda annuel de travaux.

LE PRÉSIDENT :

860

Dans la liste des membres que vous avez fournie en annexe du mémoire, bon, vous avez des investisseurs, des commerçants, institutions, associations. Comment est-ce que vous atteignez le citoyen, le résidant? Est-ce que c'est avec les associations ou si vous avez des forums de discussions de façon à ce que le résidant, disons le simple

865 résidant, celui qui vient en tant qu'individu, puisse participer à vos discussions? Est-ce qu'il y a des possibilités?

M. CAMERON CHARLEBOIS :

870 Oui, oui, sûrement. D'abord, comme exemple, durant la charrette, nous avons tenu une exposition publique des propositions de l'architecture. Nous avons eu quelques occasions d'interaction avec le milieu comme tel. Au comité directeur, nous avons une personne qui représente les résidants du Village Shaughnessy. Sur la Table, nous avons un locataire, les personnes du Village Shaughnessy ainsi que des représentants des associations étudiantes. Donc, nous essayons de capter quand même le point de vue des
875 résidants du secteur très activement. La personne qui est aussi présidente de la Table Interaction Peter McGill, qui regarde aussi le fonctionnement communautaire de la zone, est au comité directeur et à la Table. Mais il y a toujours de la place pour plus de rencontres et plus d'interaction avec le milieu.

880 **Mme PHYLLIS LAMBERT :**

Oui, je veux dire quelque chose. Quand je parle à d'autres personnes qui ont l'habitude de travailler avec les quartiers, avec les regroupements de gens et que je leur dis la composition de cette Table, j'ai oublié de dire qu'il y a les développeurs là-dedans,
885 les promoteurs, quand je parlais des commerces, et tout le monde est étonné qu'on puisse marcher ensemble. Mais ça marche. Et ça, c'est quelque chose que je trouve... Alors, il ne faut pas prendre ça comme aléatoire et que c'est quelque chose qui est... C'est une façon que les gens voient les choses, on discute les choses et puis les gens sont plus ou moins d'accord. On n'est pas toujours d'accord, mais ça, c'est normal, mais moi, je trouve que
890 c'est un processus, je voudrais que chaque quartier de la Ville puisse avoir une table de concertation, parce que c'est une façon de développer la chose avec le meilleur raisonnement, la meilleure façon de faire une ville.

895 Nous sommes en train d'essayer de faire une ville. Et on n'a pas à laisser ça avec les petits magasins de rien du tout et d'avoir un endroit qui ne fonctionne pas. C'est la rue Sainte-Catherine, c'est une partie de la ville importante.

LE PRÉSIDENT :

900 Madame Serge a des questions pour vous.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

905 Moi, j'ai une question assez précise. Dans votre mémoire, vous parlez, vous avez touché à la question de vue sur la montagne. C'est à la page 6. Vous parlez que : « Un retrait d'alignement permettrait de la mettre en valeur, particulièrement si l'Arrondissement songe à agrandir le square Cabot vers l'est.» On n'a pas tout à fait compris quand vous

parlez d'alignement, d'un retrait. C'était en fonction de l'immeuble de 25 étages? Est-ce que c'est en fonction de la rue Lambert-Closse?

910

M. CAMERON CHARLEBOIS :

C'est peut-être la formulation qui porte à confusion un peu. Le volume de 25 étages est déjà en retrait de 4.5 mètres, je crois, par rapport à l'alignement de la rue Lambert-Closse. Et nous trouvons ça bien. Parce que ça dégage la percée visuelle vers le mont Royal.

915

Mme LUBA SERGE, commissaire :

O.K. Alors, vous êtes d'accord, O.K.

920

M. CAMERON CHARLEBOIS :

C'est ça que ça veut dire. Voilà.

925

Mme LUBA SERGE, commissaire :

C'est beau. On a compris.

930

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur Charlebois. Madame Lambert, merci beaucoup.

M. CAMERON CHARLEBOIS :

935

C'est nous qui vous remercions. Bonne soirée!

LE PRÉSIDENT :

Nous allons maintenant inviter avant la pause le prochain participant, monsieur Jean-Claude Marsan. Je ne sais pas si monsieur Marsan est arrivé? Oui.

940

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

Bonsoir, Monsieur le président Louis Dériger ! Bonsoir Madame Luba Serge ! Je présente ce mémoire en mon nom personnel. La mise en œuvre de ce projet va nécessiter d'apporter des modifications au Plan d'urbanisme et je pense que c'est normal aussi, parce qu'on ne peut pas prévoir 5 ou 10 ans d'avance comment vont se passer les choses. Et ces modifications seront de l'ordre de la densité et de la hauteur. Alors, je veux limiter mon propos uniquement à deux thèmes, si vous voulez : le patrimoine architectural de l'endroit et surtout le patrimoine urbain, le patrimoine des tissus urbains.

945

950

955 Alors si on parle du patrimoine architectural possible dans cet îlot-là, l'étude patrimoniale qui a été faite par mesdames Christine Boucher et Caroline Tanguay et que j'ai lue me semble très bien faite et leur conclusion est la suivante : « Compte tenu de l'état physique inquiétant des lieux et de la faible valeur patrimoniale associée à la majorité des bâtiments qui le composent, la démolition serait une solution envisagée. » Et je dois dire que je suis d'accord avec cette conclusion.

960 On peut regretter qu'on n'ait rien fait pour le Théâtre Séville qui est un théâtre, disons, cité, qu'on aurait pu sauver, mais quand il arrive à un statut ou à une situation où il ne reste qu'un mur qui est en train de tomber, je pense qu'il faut faire le deuil de ces choses-là, parce qu'autrement, on risque de ne pas faire de patrimoine nouveau à essayer d'intégrer, effectivement, des vestiges qui n'ont plus tellement de signification et se trouver effectivement dans des situations où on fait de mauvais projets.

970 Et je dois dire que ça risque effectivement, au niveau de la population, de décourager les gens, parce qu'ils disent : « Écoutez, on ne fait plus rien. On ne construit plus rien. Tout est arrêté. Et dans le fond, si on essaie de tout conserver, on n'arrivera pas. » Dans ce cas-là, moi, je serais d'accord pour dire : bien, démolissons, mais refaisons, disons, un patrimoine urbain qui soit valable.

975 Maintenant, à mon avis, ce qui est important, c'est le tissu urbain. Ce tissu-là est très révélateur de ce qu'est Montréal, la culture montréalaise dans ce lieu-là, dans le sens que vous avez toute la série de rues nord-sud qui datent effectivement du régime français, lorsqu'on faisait le lotissement des terres et qui a donné effectivement cette grille de rues totalement longitudinales, qui a été recoupé par la suite par des rues comme la rue Sainte-Catherine. Mais, en même temps, vous avez l'influence britannique qui nous amène le phénomène du square et le square, c'est quand même assez fascinant.

980 Le square, qu'est-ce que ça veut dire en réalité? C'est l'insertion de la nature dans la ville. Vous savez que les Britanniques avaient comme idéal « the country gentlemen ». Ils étaient très près de la nature. Et dans leurs villes, si vous allez disons en Grande-Bretagne, le square est toujours présent comme des lieux de nature. Alors, nous avons l'occasion d'avoir ici à Montréal dans ce secteur ces deux traditions majeures de notre culture, à la fois, disons, ce que les francophones ont fait comme lotissement, et à la fois ce que les Britanniques nous ont apporté, disons, comme caractéristiques. Et que vous vouliez ou que vous ne vouliez pas, Montréal au Canada effectivement s'identifie par ses places et ses squares. Et là, on a l'occasion effectivement par ce projet-là d'essayer, comme disait madame Lambert, de refaire ce secteur.

990 Alors, le Square Cabot, actuellement, il est très hétéroclite. Il est très, comment je dirais bien, il a été très déstructuré. Alors, il faudrait absolument avoir une étude de design urbain qui essaie d'avoir le meilleur encerclement possible et ça, on connaît très bien les règles par rapport à ça. Camillo Sitte, voilà, quoi, 125 ans, disait : « Il faut qu'il y ait une

relation entre la surface et les hauteurs de bâtiments. » Alors, je ne suis pas sûr que le 25 étages soit une hauteur, disons, acceptable. À mon avis, c'est près de la réalité. Maintenant, ça se pourrait que ça soit 23 ou 22, ça a peu d'importance.

1000 Mais il faudrait considérer le Square Cabot comme un lieu symbolique d'entrée de
cette rue Sainte-Catherine commerciale – parce que disons à l'ouest, elle n'est plus
commerciale – et qui est une des plus grandes rues commerciales au Canada. En fait, elle
part de la rue Atwater et se rend jusqu'à la rue Papineau. Alors, si on faisait du Square
1005 Cabot vraiment un effort pour en faire un véritable square, un square aussi très bien
aménagé naturellement, on ferait là effectivement une entrée de la ville qui serait
formidable. Et, par la suite, la rue Sainte-Catherine, telle qu'elle pourrait se développer,
qu'on mette 7 ou 10 étages, ça m'apparaît totalement normal.

1010 Pourquoi? Si vous vous rendez vers le cœur du centre-ville à partir de la rue
Sainte-Catherine, vous allez vous rendre compte que dans les années 20, 30, on avait
quand même des densités. On avait des hauteurs qui étaient quand même disons, quoi, 6,
7, 8, 10 étages. Alors qu'actuellement, on parle de développement durable, il m'apparaît
1015 totalement normal qu'on fasse effectivement des densités, des hauteurs qui soient 7 à 10
étages, qui vont prendre la meilleure partie des structures existantes. Parce qu'on a des
transports en commun, on a le métro, on a le tramway – le tramway, pas encore, mais on
a l'autobus – et plus on va avoir une densité acceptable, mieux on va faire effectivement
une utilisation valable de ces diverses structures.

1020 Alors, je pense que le projet tel qu'il est proposé, même s'il ne va pas loin en
architecture, est acceptable. Il reste la question de cet encadrement du fameux bâtiment
de 25 étages qui – je ne peux pas répondre par rapport à ça – mais qui m'apparaît très
important pour former le square lui-même, pour bien le cerner. Et pour le reste, bien,
profitons-en pour faire quelque chose, parce que ça fait longtemps qu'on ne construit plus
à Montréal, sauf si on parle du Quartier des spectacles. Donc, c'est l'occasion à mon avis
1025 de faire un développement qui soit valable pour la Ville.

Je vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

1030 Merci beaucoup. Madame Serge a une question pour vous.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1035 La question était vraiment – vous venez juste d'y toucher – la question du
patrimoine du tissu urbain et comment – je pense que vous avez parlé du square – et
comment le projet, tel qu'il est envisagé, rentre dans ce patrimoine de tissu urbain?

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1040 Bien, je pense qu'il rentre par l'édifice de coin au coin de Lambert-Closse et Sainte-Catherine. Parce que cet édifice-là n'appartient pas à la rue Sainte-Catherine. Il appartient au contour du Square Cabot.

1045 Maintenant, comme on n'a pas, à ma connaissance – peut-être que je me trompe – on n'a pas de réflexion par rapport à quelles seraient effectivement la densité et la hauteur, disons, autour de ce square-là, je ne peux pas me prononcer sur la hauteur de 25 étages. Ça me semble acceptable. Peut-être que c'est un peu trop élevé. Mais pour le reste, disons, faisons du Square Cabot une espèce de porte d'entrée symbolique de la rue Sainte-Catherine et, après ça, la rue Sainte-Catherine peut se retrouver effectivement à 7
1050 ou 10 étages. Je ne vois pas aucun problème, même si en face vous avez des maisons de 3, 3 ½ étages, un bel alignement et tout ça, c'est une rue qui est assez large, qui est piétonnisée et tout ça, ça serait totalement acceptable, selon moi.

LE PRÉSIDENT :

1055 Peut-être une question concernant le patrimoine, la conservation du patrimoine. Le promoteur, en fait, nous présente un projet où il prévoit rappeler, par exemple, le volume du Séville. Il prévoit, par exemple, faire un café bistro avec un mur commémoratif. Il y a également, je pense, aussi, un élément, un mur qui fait peut-être partie d'un concours
1060 d'artiste où on va récupérer des matériaux. Comment vous voyez cette approche?

M. JEAN-CLAUDE MARSAN :

1065 En fait, ça, il n'y a aucun problème avec ça. Il n'y a aucun problème, parce que c'est une démarche de création nouvelle par rapport à un héritage qui existe. Mais j'aurais des problèmes, effectivement, à ce qu'on conserve la façade du Séville, en fait, actuellement et essayer de la composer avec un bâtiment nouveau. Parce que ce n'est pas toujours heureux, ce genre de composition-là, ce genre de façadisme-là. Mais qu'on essaie effectivement de faire une mémoire, j'ai aucun problème. Aucun problème.

1070

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup.

1075 **M. JEAN-CLAUDE MARSAN :**

Merci.

cachent effectivement de très belles maisons et ça serait dommage qu'elles ne restent pas résidentielles et que les gens n'aient plus trop, trop envie d'y habiter.

1125 Alors, pour que ces parties de rues-là restent résidentielles, je me suis penchée sur un des problèmes qui a été soulevé dans le projet qui a été proposé, qui consiste à créer une nouvelle ruelle qui traverserait de la rue Lambert-Closse à la rue Chomedey. Je pense que cette ruelle-là n'est pas nécessaire. Dans le projet, cette ruelle est proposée comme une ruelle piétonne, qui devrait éventuellement aussi servir pour permettre aux camions de venir porter de la marchandise ou venir sortir les poubelles quand c'est nécessaire.

1130 S'il s'agit des piétons, je pense qu'il est beaucoup plus intéressant que les piétons aillent sur la rue Sainte-Catherine. Parce que ça profitera bien plus aux commerçants d'être sur la rue Sainte-Catherine et d'avoir du passage sur la rue Sainte-Catherine plutôt que d'avoir des gens qui sont dans une ruelle. Quant au passage des camions, je ne
1135 pense pas que de faire passer des camions qui rentreraient par la rue Chomedey soit une très bonne idée, parce que cette rue est résidentielle et on a déjà un très gros trafic de camions qui est causé par le magasin P&A et par l'existence de trois ruelles qui sont déjà dans cette portion de rue-là. Donc nous avons déjà beaucoup de ruelles qui donnent sur la rue Chomedey et je pense que cette ruelle-là viendrait encore aggraver un problème qui
1140 existe déjà.

D'autre part, je pense que cette ruelle-là, si elle était inversée sur la rue Lambert-Closse, le passage de camions n'aurait plus aucune incidence puisque la rue Lambert-Closse n'est absolument pas résidentielle. Il n'y a aucune maison résidentielle sur la
1145 portion entre Sainte-Catherine et de Maisonneuve. Donc, le passage de camions qui livrent déjà à la SAQ et qui livrent aux autres magasins qui sont là ne gênerait absolument pas s'ils passaient par là pour se rendre après, à l'arrière, dans l'îlot Séville. Alors qu'en passant par la rue Chomedey, ils viennent déranger, parce qu'ils vont rentrer dans la portion résidentielle, mais ils vont ressortir et aller par la suite vers Sherbrooke pour refaire
1150 le tour du pâté de maisons. Donc, ça créerait une circulation qui n'a plus rien de résidentielle, mais qui a beaucoup plus à faire avec du commercial.

Et je pense que ce petit problème qui a l'air très simple, comme ça, fait partie d'un ensemble de considérations auxquelles il faut penser quand il va être question de réaliser
1155 ce projet-là, parce qu'il a un impact sur toute la population qui vit autour et la circulation en est un élément important.

Et le dernier point que je voulais ajouter, c'est que non seulement il y a les camions, mais si on pense aux gens qui habitent là, il y a aussi les cyclistes. Il ne faut pas
1160 oublier qu'il y a une piste cyclable qui a été créée sur de Maisonneuve. Il y a déjà eu beaucoup d'accidents qui ont eu lieu parce que justement il y a trop de gens qui vont du sud au nord ou du nord au sud et qui ne font pas attention aux cyclistes qui passent par là. Donc, je pense que tout l'intérêt est d'éviter à ce qu'il y ait un passage trop fréquent de

1165 camions qui aillent vers le nord et qui traversent cette rue de Maisonneuve et qu'il serait beaucoup plus intéressant, au contraire, de les ramener vers Sainte-Catherine.

1170 Alors, c'était un petit peu le point que je voulais soulever. Je pense qu'il a beaucoup plus d'impact qu'on ne le pense et je pense que l'existence de ruelle en plus n'est absolument pas favorisée par la Ville de Montréal. Les ruelles sont toujours très difficiles à surveiller. C'est des endroits qui n'apportent absolument rien, qui sont propices à la prostitution telle qu'on l'a actuellement, au trafic de drogue, à l'itinérance. Et je pense qu'on doit, au contraire, éviter de favoriser des environnements comme ça et plutôt au contraire ramener les gens à être sur la rue Sainte-Catherine ou à être dans un parc, mais certainement pas dans une ruelle qu'il est difficile de contrôler.

1175 Alors, c'était le point que je voulais soulever. C'est un petit point, mais je pense qu'il a d'énormes conséquences.

LE PRÉSIDENT :

1180 Merci beaucoup, Madame. Peut-être un point pour bien saisir. Quand vous parlez de la ruelle, donc même si la ruelle avait une vocation strictement piétonne, vous n'êtes pas favorable non plus. C'est-à-dire que...

1185 **Mme ISABELLE FOUGNIES :**

1190 Je pense que cet espace-là, quand on pense à la surface qu'elle représente, pourrait être utilisé d'une façon beaucoup plus adéquate. Si l'on pense au nombre d'étudiants qu'il va y avoir dans cet édifice-là, je pense que cette surface-là serait beaucoup mieux utilisée si elle servait à faire une patinoire pour les étudiants, à faire un espace de rassemblement, un terrain de soccer, de faire quelque chose où les jeunes peuvent se retrouver, où les étudiants peuvent se retrouver et être un point de rassemblement plutôt que d'être un passage où, finalement, les gens ne restent pas, ne se parlent pas et finalement qui ne peut apporter que des problèmes plutôt que d'apporter vraiment un élément positif.

1195

LE PRÉSIDENT :

1200 Vous parliez tantôt de livraison. Pour les livraisons, est-ce que vous avez, par exemple, envisagé une solution comme, par exemple, desservir les commerces, faire les livraisons à partir de la rue Sainte-Catherine, c'est-à-dire à des heures, par exemple, précises entre telle heure et telle heure?

1205 **Mme ISABELLE FOUGNIES :**

Je pense que la Ville de Montréal devrait mettre en place déjà des horaires de livraison. Ça serait une première étape qui serait très appréciée, parce que actuellement

1210 les livraisons se font à n'importe quelle heure du jour et de la nuit, et non seulement les livraisons, mais comme les ruelles servent à mettre les poubelles, et les poubelles commerciales sont souvent des conteneurs, ces conteneurs sont ramassés en général à 3-4 h du matin, ce qui fait qu'on est automatiquement réveillés si on a la fenêtre ouverte. Donc, ce sont des préjudices importants et je pense que c'est important de ne pas les répéter. Si on fait quelque chose de nouveau et qu'on essaie de faire quelque chose de beau avec cet îlot, il faut éviter de répéter ces erreurs-là.

1215 Et, effectivement, je pense que d'une part, les livraisons devraient être faites à certaines heures, elles devraient être faites sur la rue Sainte-Catherine ou sur une rue commerciale. Lambert-Closse actuellement, il y a déjà tout un espace qui est réservé pour la livraison de la SAQ et qui représente quasiment la moitié de la rue, de cette portion de
1220 rue. Donc, elle pourrait aussi servir pour le reste des livraisons.

LE PRÉSIDENT :

Madame Serge?

1225

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Oui. Je vais revenir à cette question de ruelle. Moi, si j'ai bien compris, on parle de ruelle entrée sur le côté Lambert-Closse qui serait pour la livraison, mais pour les résidants, l'entrée serait de la façon que vous le voyez, parce que vous parlez beaucoup de la question de la sécurité et du fait qu'on veut que ça ne soit pas à l'abri des regards des autres, et l'entrée serait sur la rue Chomedey? J'essaie de voir un peu comment...

1230

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1235

Bien, le projet tel qu'il a été présenté, de ce que j'en ai compris, prévoit que la ruelle serait piétonne sur toute la longueur entre Lambert-Closse et Chomedey, mais qu'une portion entre la rue Chomedey et le milieu de l'îlot Séville servirait à la livraison des camions, donc aurait deux utilités. Je propose au moins, si on ne peut pas éviter d'avoir une ruelle, de l'inverser, c'est-à-dire qu'elle soit piétonne sur la rue Chomedey et que la livraison se fasse du côté où il y a déjà des livraisons et où il y a déjà une activité commerciale, alors que la rue Chomedey n'en a pas.

1240

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1245

Alors, la question de sécurité, même si on avait un petit bout de ruelle ou une ruelle à partir de Chomedey qui serait vraiment pour accès aux résidences, pour vous, ça pourrait aller. C'est ça?

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1250

Bien, l'accès aux résidences à mon avis n'a pas besoin d'une ruelle. Il peut se faire directement à partir de la rue Chomedey par une porte. On n'a pas besoin d'une ruelle.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1255

D'accord.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1260

Non, ce que je voulais aussi préciser, ce qui est très important, c'est que s'il y a une circulation, c'est qu'elle retourne directement sur la rue Sainte-Catherine, qu'elle ne remonte pas vers la rue de Maisonneuve à cause de la piste cyclable. Parce qu'il y a déjà beaucoup d'accidents entre les cyclistes et les voitures. Alors, si ce sont des accidents entre les cyclistes et les camions, ça va être beaucoup plus dommageable pour les cyclistes.

1265

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1270

Et ça, c'est quand vous parlez de la ruelle à l'arrière, qui est en parallèle entre Chomedey et...

Mme ISABELLE FOUGNIES :

1275

Je parle que si on fait un passage et que les camions en ressortent, ils vont être obligés d'aller dans un sens ou dans un autre. Et il serait préférable qu'ils n'aillent pas vers le nord. Ça serait important qu'ils aillent vers le sud.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1280

D'accord. Ça va.

LE PRÉSIDENT :

1285

Merci beaucoup, Madame.

Mme ISABELLE FOUGNIES :

Merci.

UNE INTERVENANTE NON IDENTIFIÉE :

1290

Est-ce que je peux appuyer pour madame? Parce que la ruelle qu'on a, nous, sur la rue Saint-Marc...

LE PRÉSIDENT :

1295

Madame, excusez-moi. Le problème qu'on a, c'est qu'on ne peut pas vous enregistrer parce que vous n'êtes pas au micro. Ce que vous nous dites, on ne peut pas l'avoir dans les transcriptions. Si vous voulez nous parler, il faut venir vous inscrire au registre à la fin de la séance. On va vous entendre. Ça va?

1300

Nous invitons maintenant Habiter Ville-Marie, monsieur Éric Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

1305

Bonsoir!

LE PRÉSIDENT :

Bonsoir!

1310

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vais essayer de résumer brièvement notre propos.

1315

LE PRÉSIDENT :

Je peux vous dire qu'on a déjà pris connaissance du document. Donc, si vous voulez résumer, c'est à votre aise. Vous pouvez aller aux points principaux, si vous voulez.

1320

M. ÉRIC MICHAUD :

1325

Dans un premier temps, on aimerait vous remercier de nous donner l'occasion de nous exprimer sur un projet comme le projet de l'îlot Séville. On trouve que c'est un projet qui peut concourir à développer de façon intéressante la Ville de Montréal. Comme on le soulève, le logement pour les étudiants est un besoin à Montréal. Dans la première partie, on fait un bref retour sur la problématique du logement étudiant à Montréal et le manque de logements, notamment pour les étudiants étrangers que les politiques en matière d'enseignement supérieur du gouvernement du Québec ont encouragé à venir en grand nombre dans la Ville de Montréal.

1330 Montréal est, par ailleurs, la ville où il y a le plus d'étudiants par habitant en Amérique du Nord, à cause notamment de ces politiques-là, mais il y a eu très peu de logements qui ont été prévus pour accueillir cette population-là.

1335 Ça, ça a créé, on en avait déjà fait état, l'organisme que je représente, parce que je suis à la fois le porte-parole d'Habiter Ville-Marie, qui est une table de concertation – c'est vrai, j'ai oublié peut-être de présenter la Table au départ. C'est une Table qui représente 14 organismes qui interviennent en logement et qui sont préoccupés par la question du logement dans l'arrondissement Ville-Marie. Je suis aussi coordonnateur d'un organisme qui s'appelle le Comité logement qui est membre de cette Table-là. Et on avait déjà fait
1340 état, nous, de cette préoccupation-là, du fait que le manque de résidences étudiantes faisait en sorte de créer une pression importante sur le parc de logements locatifs à Montréal.

1345 Les logements pour personne seule, les logements abordables pour personne seule, mais aussi les grands logements familiaux parce qu'on constate un phénomène. Il y a des étudiants qui ont tendance à se regrouper pour habiter en colocation dans de grands logements et ils ont souvent une capacité de payer qui est supérieure aux ménages familiaux à faible et modeste revenus de Montréal. Dans un contexte où Montréal se vide, par ailleurs, de ses familles, c'est problématique. Donc, on est tout à fait favorables, nous,
1350 à l'implantation de résidences étudiantes à Montréal.

Il y a un projet de Cité universitaire internationale qui avait été mis de l'avant par 7 institutions universitaires à Montréal, malheureusement qui est suspendu pour l'instant. Et un document qui avait été produit dans le cadre de cette initiative-là faisait état qu'il y
1355 avait seulement 7 % des étudiants étrangers sur un total de 17 500 qui étaient logés dans des résidences étudiantes à Montréal. Ça, c'était en 2006. On dénombrait 5 000 résidences étudiantes à l'époque à Montréal.

1360 Un autre volet, une autre partie qu'on développait un peu dans notre mémoire, c'est toute la question de la revitalisation du Quartier des grands jardins, ce que monsieur Monet a présenté lors de la présentation du projet, le fait que c'est un projet où il y a un taux élevé de locataires, une forte population défavorisée. On y compte 15 000 habitants dont 6 000 immigrants. Et dans ce quartier-là, nous, on avait fait sur une base plus large, le quartier Peter McGill, on avait fait un recensement à partir du recensement de 2001, un
1365 portrait statistique de la population avec le département d'Études urbaines et touristiques de l'UQAM et en 2006, on a produit un document qui identifiait qu'il y avait 16 960 ménages dans le quartier Peter McGill dont 3 986 à faible revenu, qui présentaient de plus un taux d'effort de 50 % pour se loger. Ce qui veut dire que ces ménages-là qui étaient à faible revenu, dépensent plus de 50 % de leur revenu brut à se loger. C'est très important.
1370 C'est un seuil, normalement on considère un seuil de 30 % comme le seuil critique. À 50%, en fait, dans la littérature, on considère que c'est le seuil limite avant de se retrouver à la rue. Donc, on parle de quasiment près du quart des ménages du secteur.

1375 Dans ce contexte-là, le Quartier des grands jardins présente un parc de logements qui est en état de délabrement avancé. Monsieur Monet en a fait état lors de sa présentation. Il parlait de 7 000 logements dans des tours d'habitation et 3 000 dans des conciergeries de moins de 5 étages, dont 25 à 40 % exigeaient des rénovations majeures. Or, selon nos évaluations, c'est entre 2 500 et 4 000 logements.

1380 Dans ce contexte-là, le projet de l'îlot Séville est présenté comme le fer de lance d'une initiative qui va permettre de revitaliser le secteur en, notamment, relogant les ménages qui habitent dans les tours et les conciergeries délabrées pour les reloger et pouvoir procéder à la rénovation des bâtiments délabrés.

1385 Si on se concentre maintenant sur le projet lui-même de l'îlot Séville, nous, notre position par rapport à ce projet-là, malgré les prétentions du promoteur, c'est qu'on ne peut pas présenter ça comme un projet de résidences étudiantes. Peut-être que la clientèle visée est essentiellement une clientèle étudiante, mais dans l'état actuel, tel que le projet a été présenté, il n'y a pas d'entente avec aucune institution d'enseignement pour l'instant. Et tel que le droit, le Code civil l'établit, il n'y aura pas moyen d'établir des baux
1390 de la même façon que dans des résidences étudiantes qui sont gérées par des institutions d'enseignement.

1395 Le Code civil à cet effet-là est très clair. Il y a des dispositions spéciales qui permettent aux institutions d'enseignement de mettre fin – en fait, les limites du – excusez-moi, j'ai un blanc de mémoire – les limites du droit au maintien dans les lieux, le droit au maintien dans les lieux, en fait, dans les résidences étudiantes est très limité, mais ça n'est reconnu que pour les résidences étudiantes qui sont gérées par des établissements d'enseignement. Or, le projet qui nous est présenté aujourd'hui, c'est un projet privé de
1400 600 logements de différentes tailles, qui va présenter – ce qu'on nous décrit, c'est 1150 chambres qui vont viser la clientèle étudiante, mais dans le projet actuel, nous, on considère que c'est un projet de 600 logements.

1405 Le développement immobilier à Montréal, les grands développements immobiliers doivent être une occasion, selon nous – ce développement-là doit servir la population des secteurs où il se développe. C'est important pour nous que les projets de développement doivent être utilisés pour rencontrer les besoins de la population et notamment de la population à faible revenu. Donc dans ce contexte-là, on considère que ce projet-là doit être soumis à la Stratégie d'inclusion de la Ville, la Stratégie d'inclusion de la Ville qui prévoit que tous les projets de plus de 200 unités de logement incluent au minimum 15 %
1410 de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements dits abordables.

1415 Nous, ce qui nous intéresse, c'est surtout la portion sociale et communautaire. Pour ce qui est du logement abordable, malheureusement, on considère que la définition qui est apportée par la Ville de ce logement-là n'est pas toujours en concordance avec les besoins sur le terrain, mais à tout le moins, on défend, nous, l'inclusion du logement social et abordable dans les projets.

1420 Il faut aussi rappeler que dans le secteur qui nous préoccupe, le quartier Peter
McGill, le nombre de logements sociaux et communautaires est minimal. Ça, c'est une
donnée qui nous avait été transmise par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal,
1425 il y a 326 unités de logements social et communautaire. À l'époque où ces chiffres-là nous
ont été transmis, ça, c'était avant la vente en début d'année – je ne sais pas si c'est l'an
dernier, à la fin de l'année passée, je pense, par la SHDM – de 177 unités de logement
dans deux tours, une qui était située au 1225, Sussex et une au 1850, Lincoln. La SHDM
qui a pourtant le mandat d'assurer qu'il y ait un minimum de logement social et abordable
1425 sur le territoire, a cédé 177 unités dans un secteur où il y en avait pourtant très, très, très
peu.

1430 Alors, dans ce contexte-là, on considère qu'il faut utiliser chaque occasion qui nous
est offerte par le développement immobilier pour contribuer à ajouter du logement social et
communautaire pour répondre aux besoins locaux de la population défavorisée du
secteur.

LE PRÉSIDENT :

1435 C'est complet?

M. ÉRIC MICHAUD :

1440 Oui.

LE PRÉSIDENT :

1445 Merci beaucoup. Peut-être une question pour bien comprendre. Dans la question
de la définition, si on veut, la définition légale d'un logement étudiant, en fait, ce qu'on
comprend dans votre mémoire, ce que vous nous dites, si ce n'est pas régi par une
institution, à ce moment-là, ce ne sont pas des logements étudiants. Donc il faudrait que le
projet soit pris en charge ou géré par une institution pour que ça devienne du logement
étudiant. Est-ce que c'est comme ça qu'on comprend votre...

1450 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1455 Bien, nous, c'est ce qu'on comprend de la loi, du Code civil, du logement étudiant
au sens strict de la résidence étudiante. Au sens strict au niveau du Code civil du Québec,
pour que le gestionnaire puisse, en fait, évincer les locataires à la fin de leurs études et se
prévaloir des restrictions qui sont apportées aux baux ordinaires qu'on retrouve
normalement au Québec, il faut que ces logements-là soient gérés par un établissement
d'enseignement.

LE PRÉSIDENT :

1460 Est-ce que c'est seulement une institution d'enseignement ou ça peut être un autre organisme qui gère, communautaire ou OSBL ou autre chose? Est-ce que c'est seulement enseignement? Est-ce que vous savez?

M. ÉRIC MICHAUD :

1465 Bien, à ce niveau-là, je me suis posé la question. Ça, il y a peut-être une petite clarification à avoir. Effectivement, il m'est revenu en tête qu'au départ, à un projet dont on fait état dans notre mémoire qui est la Maison du Prêt d'Honneur, qui était destinée à la clientèle du Cégep du Vieux-Montréal, au départ avait été développée par la Société
1470 Saint-Jean-Baptiste. Donc, je me suis posé la question si, effectivement, un OBNL, avec une entente formelle avec une institution ne pouvait pas exploiter et se prévaloir des mêmes privilèges au Code civil, mais ça serait à vérifier, ça.

LE PRÉSIDENT :

1475 Mais ça veut donc dire aussi que si le promoteur faisait une entente avec une institution, probablement que le logement pourrait être défini comme strictement étudiant au sens de la définition de la loi. Est-ce que ça se pourrait?

M. ÉRIC MICHAUD :

1480 Ce qu'il nous a présenté, c'est qu'il n'en avait pas.

LE PRÉSIDENT :

1485 Pour l'instant, il n'en avait pas.

M. ÉRIC MICHAUD :

1490 Il n'en avait pas dans l'état...

LE PRÉSIDENT :

Actuel.

1495

M. ÉRIC MICHAUD :

... au moment où le projet nous a été présenté. Et c'est de ce projet-là qu'on parle.

LE PRÉSIDENT :

1500

Donc vous, à ce moment-là, vous dites que si c'est des logements qui sont standards, si on veut, donc on devrait inclure à ce moment-là les logements abordables selon la politique développée par la Ville.

1505

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui. Incluant du logement social et communautaire.

LE PRÉSIDENT :

1510

Social, communautaire.

M. ÉRIC MICHAUD :

1515

Une autre de nos préoccupations aussi dont on fait état dans le mémoire, c'est qu'il y a une mobilité très grande dans ce quartier-ci. Et on pense qu'il serait bon de travailler à l'enracinement d'une partie de la population, en fait, de faire en sorte d'essayer de réduire la mobilité. Ça a toutes sortes d'avantages pour un quartier, ça, d'arriver à enraceriner une population dans un quartier. Pour ce faire, c'est sûr que le logement étudiant, ce n'est pas l'idéal. C'est aussi un des arguments qu'on développait pour dire que ça pouvait être intéressant d'y inclure du logement social, communautaire, pour permettre d'enraciner une partie de la population que le projet va accueillir.

1520

LE PRÉSIDENT :

1525

Donc, au-delà de la question légale, il reste que même si c'est des logements standards ou étudiants, qu'importe, je pense que votre point c'est d'amener cette mixité-là, si on veut, dans le projet en termes de clientèle. Est-ce qu'on peut comprendre votre position comme ça?

1530

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui.

1535

LE PRÉSIDENT :

Madame Serge a une question pour vous.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1540

Votre première recommandation dans le mémoire traite de la question du processus de discussion qui va mener à l'Accord de développement et que vous aimeriez

être associé à ce processus-là. Peut-être vous pourriez parler un peu de la façon que vous envisagez ce processus et votre participation.

1545

M. ÉRIC MICHAUD :

En fait, nous, c'est surtout évidemment sur la question du logement. On ne veut pas nécessairement être associés à l'ensemble des discussions entre le promoteur et la Ville, mais sur les questions de logement, on aimerait être associés aux discussions pour, en fait, contribuer, puis donner nos... en fait, pouvoir parvenir à une entente qui est satisfaisante pour tout le monde, dans le fond.

1550

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1555

Et revenant toujours quand vous parlez de logement, logement dans son sens plus large, en termes de l'ensemble du quartier, des besoins dont vous avez parlé tout à l'heure, est-ce que c'est dans ce sens-là?

1560

M. ÉRIC MICHAUD :

Oui, bien oui, évidemment. Oui, oui.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1565

C'est beau. Ça va. Merci.

LE PRÉSIDENT :

1570

Merci beaucoup, monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

Je vous remercie.

1575

LE PRÉSIDENT :

Nous allons maintenant inviter monsieur Pierre-André Ouimet pour Interaction du quartier Peter McGill Community Council.

1580

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

Bonsoir! J'agis à titre de président du comité de prise de position à la Table Interaction Peter McGill, mais je pense que je dois mentionner aussi que je suis le président sortant d'Héritage Montréal et que j'y siège toujours au conseil d'administration.

1585

Paraît que la transparence ces jours-ci, c'est une chose importante. Donc on révèle tout a priori.

1590 Les membres de notre Table m'ont demandé de venir lire le mémoire qu'on a présenté. Heureusement pour vous, il est très bref. On m'a demandé de le faire pour le bénéfice des gens. Par contre, je vais être ouvert pour les questions.

L'INTERVENANT FAIT LECTURE DE SON MÉMOIRE.

1595 **LE PRÉSIDENT :**

1600 Merci, Monsieur Ouimet. Nous avons quelques questions. D'abord, dans votre première partie au niveau de la conservation des bâtiments existants, vous faites une analyse assez exhaustive de chacun des bâtiments. Il y en a certains qu'on remarque que vous dites sont en bon état; d'autres que vous dites que ça reste à être évalué ou qui semblent être en bon état. Est-ce que vous suggérez, à ce moment-là, de pousser plus loin les expertises, les études avant de procéder à une démolition?

1605 **M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :**

1610 Écoutez, je pense que si on veut trouver une solution dans une situation comme celle-là – puis j'ai un chapeau peut-être un peu double avec Héritage comme je vous disais tantôt – on peut en trouver une. Si on cherche à faire une expertise pour prouver qu'il n'y a plus rien à récupérer, on va y parvenir. Si on veut faire une expertise pour trouver des solutions pour récupérer quelque chose qui peut représenter notre patrimoine architectural, on pourra le faire. Si on vivait, plutôt qu'être à Montréal, dans le centre de Londres, à Chelsea, à Belgravia, dans le Queen's Gate, si on était à Kensington, si on était à Edimbourg en Écosse, le promoteur n'aurait pas le choix de dire : « Les briques qui sont là, tu vas les restaurer, tu vas en faire fabriquer d'autres, c'est de la pierre. Creuse un trou, cherches-en en quelque part, puis ramènes-en. »

1620 Et je pense qu'on se doit de prendre un jour position de dire qu'est-ce qu'on veut préserver de notre patrimoine et, en ce sens-là, je pense que des expertises plus approfondies pour trouver des solutions et non pas « des excuses » seraient désirables.

LE PRÉSIDENT :

1625 Est-ce qu'à ce moment-là, donc si je comprends, est-ce que même si on fait des études, il faut quand même qu'on ait une volonté de préserver. C'est ce que je comprends de votre message.

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

Effectivement. Puis il y a un équilibre. Par contre, écoutez, on n'est pas complètement obtus. Il y a un équilibre avec une certaine rentabilité. Parce que c'est certain que si on a des coûts excessifs pour la conservation, la restauration, que les
1630 projets n'iront pas de l'avant. Puis, je répète, la Table d'Interaction souhaite ardemment – dans les gens qu'on a consultés – souhaite ardemment qu'un projet se réalise sur cet îlot-là et le plus rapidement possible. Donc, c'est de trouver un équilibre entre toutes ces choses-là.

1635

LE PRÉSIDENT :

Ça m'amène à une question peut-être, parce que je ne veux pas vous mettre dans l'embarras, mais le projet que vous nous présentez actuellement, est-ce qu'il correspond
1640 au même nombre d'appartements, au même nombre de logements, chambres, que ce qui est présenté par le promoteur? Est-ce que vous pensez que ce que vous nous présentez là, ça correspond à la même chose?

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

1645

Je vais vous répondre par une question : est-ce qu'il y a eu un justificatif absolu de la part des promoteurs pour prouver qu'il y avait un besoin de créer 1150 chambres d'étudiants?

LE PRÉSIDENT :

Vous comprendrez que moi, je ne suis pas obligé de vous répondre.

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

1655

Non, absolument pas. Mais je vous réponds par une question.

LE PRÉSIDENT :

C'est bien. Je vais passer la parole à ma collègue, madame Serge.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

Oui. La question, vous traitez un peu de la question de l'espace communautaire et la Table de concertation tout à l'heure a fait mention de votre organisme aussi dans le
1665 cadre d'espace communautaire. Est-ce que vous avez des idées des besoins, de genre d'espace ou quel genre d'utilisation?

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

1670 Je vous dirai que mon expérience personnelle n'est peut-être pas assez vaste pour
vous apporter des suggestions précises, mais mon expérience du bénévolat au cours des
dernières années m'a fait réaliser pleinement que de loger des organismes à but non
lucratif, c'est toujours un défi. Et que si on regardait les besoins des différents organismes
1675 dans le coin et on leur demandait si on avait une façon d'améliorer les sites dont ils ont
besoin pour être plus efficaces dans la communauté, on trouverait rapidement à remplir
des lieux comme ceux-là.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1680 Et dans le quartier, il y a des organismes qui vraiment cherchent des locaux. Ils
aimeraient...

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

1685 Je pense que les organismes se logent comme ils le peuvent.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

D'accord.

1690

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

Et non pas comme ils en ont vraiment besoin. Et que donc, cet équilibre-là pourrait
être amélioré par des locaux communautaires.

1695

Mme LUBA SERGE, commissaire :

C'est beau. Merci.

1700 **LE PRÉSIDENT :**

Peut-être une petite dernière question. Dans le couloir de service, tout à l'heure j'ai
posé la question par rapport aux livraisons ou aux accès par la rue Sainte-Catherine. Est-
ce que pour vous c'est quelque chose à ne pas faire par Sainte-Catherine ou si c'est
1705 envisageable avec des heures, des restrictions en termes de livraison?

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

1710 Écoutez, je suis citoyen de Peter McGill depuis 16 ans et je peux vous dire que si
on est capable de faire des livraisons qui créent moins de distraction, moins de bruit, qui
se font de façon plus ordonnée, c'est toujours pour le bénéfice de tous. Les couloirs de

service interne, on a l'avantage, quand on bâtit quelque chose de neuf, de pouvoir faire un couloir de livraison.

1715 À notre avis, c'était une idée qui était créatrice et qui pouvait justement réduire la
possibilité à moyen terme de créer des problèmes. Parce que ce qui arrive souvent, c'est
que les gens qui vont vous faire des livraisons sont tous bien intentionnés. Ils ont des
horaires. On connaît aujourd'hui malheureusement le bon nouveau *just in time* et donc, on
doit avoir des livraisons qui sont cédulées partout. Et souvent, les livreurs avec les
1720 problèmes de circulation qu'on vit en milieu urbain, surtout dans les centres-villes, ils ont
des délais. Et donc, si on désire le faire à l'intérieur des heures respectant les besoins des
résidents riverains, on va dire : « Bien, ça va se faire après 7 h ». Admettons ça comme
prémisse. Il y a des embouteillages, ils arrivent à 9 h 30. Mais s'ils sont sur la rue Sainte-
Catherine, bien, ils bloquent la rue Sainte-Catherine. Si vous avez dans une rue latérale
1725 derrière le centre Pepsi sur Lambert-Closse un couloir, vous avez beaucoup moins de
risque de perturbation à ce moment-là de la circulation urbaine, puis vous avez moins de
dérangement pour tout le monde.

Donc on a pensé que c'était une solution qui était meilleure. Au même titre de
1730 pouvoir garder à l'intérieur de ce fameux couloir-là les bacs à vidanges, les bacs à
recyclage, etc., et de ne pas les mettre sur la rue, toujours, ou derrière les immeubles, et
ensuite de les livrer aux points de cueillette au moment opportun. Ce sont des suggestions
qui peuvent, à mon avis, être appliquées dans l'îlot Séville, mais aussi probablement dans
beaucoup d'autres environnements. Puis on le voit d'ailleurs dans certains immeubles de
1735 haut de gamme. Je pense qu'on voit aussi ce genre d'approche être utilisée.

LE PRÉSIDENT :

Je vous remercie beaucoup, monsieur Ouimet.

1740

M. PIERRE-ANDRÉ OUIMET :

Monsieur Dériger, ça m'a fait plaisir. Madame.

1745

LE PRÉSIDENT :

Je vais maintenant inviter monsieur Robert Hajaly. Je ne sais pas si je le dis
correctement.

1750

M. ROBERT HAJALY :

Good evening everyone. I just want to introduce myself, I'm just a resident of the
area, I have lived there about 20 years, in that area, and I also teach at Dawson. So I
regard it as my neighborhood.

1755 First, let me say that I am very pleased that this project is going ahead. I've had to live with a deterioration of that area for about 20 years and I just hope that, in one form or another, that they do it, and that's the first thing I want to say.

1760 Having said that, there are a few reservations which I have about this project, and I want to take this opportunity to express them. The first one concerns the height of the tower, 25 stories. I think that St.Catherine Street is traditionally a pedestrian street, and the buildings along it are not, by and large, too high - there are a couple of exceptions -, and I think that this would be a little bit overwhelming for pedestrians walking along the street. I also think that it would be out of scale for the buildings on St.Catherine, let's say
1765 between Guy and Atwater, most of which are much lower. Also, I believe that it would cast a shadow not only on the north side of the street, but also on the south side of the street.

I remember reading one of the submissions of the City, someone from the City who said there would be at least six hours of sunshine; I don't think that's correct. It might be
1770 correct on June 21st, I don't think it would be correct in the fall or the spring, and even less in the winter.

Apart from that, if the City allows this building to be built at 25 stories, I think it's pretty dependable that the person who develops the site opposite on the south side, which
1775 is also due for development, is going to say: You gave them 25 stories, we want 25 stories. And then the person who develops the site on the parking lot of the Children's Hospital, when they move to the Glenn site, is going to say: We want 25 stories too. And what you're going to get in the end is you're going to not only overwhelm St.Catherine Street, you're going to overwhelm Cabot Square. There's a difference between framing a square nicely -
1780 there's something to be said for that - and overwhelming it.

Now, having said all that, I just want to point out one other thing: there was an architectural study done of this area by the Table de consultation Centre-Ouest, with a view to contributing to the PPU, and although they took the view that, you know, this is a
1785 metropolitan area and it should be built up and so on and so forth, which, in my view, it's actually mainly a residential area, but let's leave that aside, even they recommended 8 to 10 stories in the approach as to Cabot Square, not 25 stories.

So what I would like to recommend, I'd like to recommend something quite specific
1790 in this regard, and I'll go onto other aspects very quickly: it seems to me that the maximum height should be 14 stories, no more than that; and I also think, actually, for what it's worth, that the present design, having a very tall tower and then two very short stubby ones, is frankly unattractive and not interesting.

1795 What I would suggest is that, you have steadily diminishing towers, so for example, the first one could be 14, the second tower could be 3 floors below that, so let's say 11 floors, and the last tower could be 2 floors below that, so it could be 9 floors. So you get

1800 14, 11, 9, what you would get is an interest and kind of parabolic profile rather than just something sticking in the sky, then two little stubs next to it, which looks ridiculous, frankly.

1805 This brings me to my next concern, which is the base of the building: the base is supposed to be 6 floors high. Now, that would be all right if the building was a relatively not too wide a building, let's say 200 feet, but I believe that the block between Chomedey and Lambert-Closse is about 500 feet. So what you're going to get is a building that's 500 feet wide and 6 stories high, and it's going to look like a fortress, it's going to be overwhelming.

So I want to suggest that the base of it, what they call the basilaire...

1810 **LE PRÉSIDENT :**

Basilaire.

Mr. ROBERT HAJALY :

1815 ... should be no more than tops 5 stories, which, I believe, in any case, is what the Forum is, tapering off the 4 stories at the Séville end, which of course is what it is at the other side of the street on Chomedey.

1820 And I also want to say that if it's going to be... you're going to have a building that's 500 feet wide, that there should be some variation in the design. I went to a private presentation of this about a month ago, I don't know whether this, in fact, what we saw represents the final design, but what was presented to us was a kind of monolithic 500-foot wide block with no variation, it's a block, basically, with no variation or development in its style.

1825 Now, let me just say here that one of the nice things, I used to live right around the corner, so I know what I'm talking about, one of the nice things about that block was that, as you walked along it, before it was all boarded up and so on, you had a nice variation, a number of different styles, and as you walked along, there was a kind of a development in the style.

1830 Now, I'm not recommending that this be reproduced or that there would be some kind of pastiche or "façadism" that's not what I want, but I would say I want some kind of unity or coherence in the style, but I also want a little bit of development which will break up that huge mass that you're going to have there; it's 500 feet wide.

1840 I also want to say that I was a bit put off by the design that I did see. What was presented to us was a kind of modern or postmodern block that could have looked like it was, you know, maybe in some totally different place. What I would like to see is a design which, in its materials and design elements, borrows from what there is already there. I don't mean that it would actually use the materials, the materials degenerate, you can't do

1845 that, but that it would be inspired and sympathetic to the kinds of designs that already exist not just on that block, but in the whole area, so that it would, in a sense, fit in rather than being something totally unsympathetic, foreign and alien to the area, which is what was presented to me when I went to the presentation about a month ago, not here, not conducted by this group, by another group, it was a privately presented.

1850 I read in the April 7 hearings, I think somebody, the architect said: Well, you know, we have modern construction techniques. That's got absolutely nothing to do with it; you can have a steel or concrete frame underneath and the cladding doesn't have -- it could be anything, given that structure. So that's not an excuse. It should be much more sympathetic in its style to the area.

1855 Now, I think that's most of the things I want to say. I just want to say one more thing that I think is extremely important, and this has to do with the delivery of things to the various stores, and this was an issue in a presentation I went to: they're talking about delivering through de Maisonneuve and Chomedey, either coming in our coming out. Now, look, Chomedey is a quiet residential street, and the people there are entitled to keep their peace and quiet. You're going to have trucks that are coming in before the stores open, maybe at 6:00 or 7:00 in the morning, when people may still be sleeping, and if these trucks are backing up, their alarm system is going to go off; you know whenever a truck backs up, it emits an alarm, and this is extremely piercing.

1865 So the first thing I want to say, and I want to say it bluntly: no trucks should be allowed to either come in or go out of any part of Chomedey Street, that's the first point. Some people have recommended going into Lambert-Closse because there's no residents on Lambert-Closse. I don't think that's adequate either, I want to explain why: if trucks go in or go out of Lambert-Closse, and they're any point backing up, that alarm will go off again, and the people in Chomedey will hear it for sure; it's very piercing, very loud. What I want to recommend is this: that there be some spots set aside on St.Catherine Street specifically for the delivery of goods, which would be in operation for certain hours. In other words, the hours that they would typically be delivering materials, which would probably be before the stores open, those spots would be reserved for delivery trucks. And the advantage of them delivering on St.Catherine Street is this: whatever noise the trucks would make would be baffled, as it were, by the bulk of the building, because the building would be between the trucks, and the people living on Chomedey Street, so that whatever noise made would be much diminished. That would be, by far, the most friendly alternative: have the delivery on St.Cathering Street, once again, at certain designated spots that are available for delivery at certain hours of the day; otherwise, they would be available, let's say, for parking by clients or something like that. And I think that's all I want to say.

1880 Now, I just want to say that if the St.Cathering Street solution is not possible for whatever reason -- by the way, I don't see why it wouldn't be -, that of course obviously Lambert-Closse is preferable to Chomedey.

1885 My bottom line is this, you know, please, for the sake of the residents: don't destroy their peace and quiet; that's really, that's really antisocial to do that.

That's all I wanted to say. Thank you very much.

1890 **LE PRÉSIDENT :**

Thank you.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1895

Just a quick question: when you talk about the delivery on St.Catherine Street and keeping Chomedey quiet, are you also referring to the alleyway behind that's been proposed that would join up Chomedey and Lambert-Closse, are you... do you...?

1900 **Mr. ROBERT HAJALY:**

You can have an alleyway there for people to walk around and so on and so forth.

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1905

So you have no problems with that?

Mr. ROBERT HAJALY :

1910

I'm talking about trucks, trucks make a lot of noise; whenever they back up, their alarm goes off, then when the goods are delivered, the doors have to be opened, the goods are taken out, people are talking, that is - and it's early in the morning, typically before the stores open - that is what is going to be extremely disturbing. I'm not against... it doesn't seem to me to be unreasonable to have an alleyway there that's purely for pedestrian uses, purely pedestrian uses, let me emphasize : not cars and certainly not trucks.

1915

Mme LUBA SERGE, commissaire :

1920

Okay. Good, thank you.

LE PRÉSIDENT :

Thank you very much.

1925

M. ROBERT HAJALY :

You're welcome, thank you.

LE PRÉSIDENT :

1930

Nous allons maintenant inviter monsieur Anthony Bertucci.

M. ANTHONY BERTUCCI :

1935

Monsieur le président, Madame Serge, M. Langevin, s'il vous plaît, je parle en anglais parce que je m'exprime mieux que le français.

LE PRÉSIDENT :

1940

Allez-y, pas de problème.

Mr. ANTHONY BERTUCCI :

1945

I'm actually new to this process, I've never been to one of these before. For the record, I'm the owner of 1445 Lambert-Closse, I represent probably the largest structure on Lambert-Closse; it is a 10-meter high building, and it represents almost the whole block of de Maisonneuve, and so you can get a reference to what I'm referring to.

1950

Actually, the purpose of me coming here was actually not to discuss the architectural impact of the study, but now that I've listened to so many of these people, I may give my own opinions; with my sister being an architect, I think I have a... I do have a service with that.

1955

I bought the building 10 years ago with the hope that, in 5 years, maybe they would develop that corner, and definitely I was hoping... and I used to speak to the people at Claridge and had seen what was going on, and never really found out much in the process, and never saw the designs except for maybe two weeks ago, in terms of what was actually happening in the area.

1960

For the record, I am very happy, you know, that they are going to be developing that corner, the fact of a 25-story building, I'm not so sure if that will actually integrate well into the area.

1965

For the people who don't know my building, it actually happens to be a building built in 1900. In 1989, it was totally dilapidated; it used to be the old El Morocco and then the Moustache Club, for those of you who were around at the time. And if you would have seen it at the time, probably you would have said, you would have brought the pin or the... or whatever you call it, the bowing pin, you know, to knock it down. Well, it was restructured, from my understanding, I wasn't there at the time, that was 20 years ago, but they brought in masons from France and they restructured it. If you go and take a picture, it is as beautiful as it probably was in 1900. So I don't believe that, with the amount of money involved in terms of restructuring the civil or the other buildings, they cannot do the

1970

1975 same. I don't think the cost really should be an issue in this size of project being a \$100 million project, which I don't think is exaggerating cost, it would probably be much more than that by the time they're finished.

1980 So to make my point, basically, is that here I have my beautiful building, beautiful façade, which actually spans 50 feet by 140 feet, and I found out that they're going to have this monstrosity here with no real architectural design, from my perspective.

1985 The part that I really enjoyed in this whole plan was that there was going to be a park and it happens to be next to my office. So I was hoping I would get a glimpse of this park, and then I realized what they were doing is they were trying to take pieces from the Séville building and bring it in and integrate it to this park. So if you read the plan, they're going to actually take pieces, I think, and put it near this park, which I guess is a great thing, I mean, but, you know, instead of dismantling it, let's hope they can reuse it.

1990 But the real purpose actually why I was going to come here is that my building is only 3 stories high. If you look at the plans, if you look at all the documentation, they never mentioned my building, and I was... and I looked at it carefully with the designs, I actually spoke to a couple of people in construction, and I found out that they were going to bud up to my building; what I mean bud up, they're coming right to my mitoyen (sic) wall. My building is 3 stories; the building they're building is 7 stories.

1995 I read the report, which was actually prepared by their own experts, for wind environmental conditions regarding how the wind conditions are going to alter the buildings in the surrounding area, and in fact, what's interesting is that if you read through it, you know, the consultant indicates how it's not an easy task and that conditions change drastically in the area, but the part that struck my attention the most was that while winter winds are certainly stronger and they blow primarily from the southwest, for a moment, I thought immediately: what's going to happen is, I'm going to have massive snowdrifts on top of my roof. And not only me, there's a lot of buildings on de Maisonneuve, and trust me, I have a concrete building, these other structures are all wood. There's definitely going to be an issue with respect to structure.

2000

2005 And the other thing I thought of: well, you know what? It would have been nice, considering I probably own the largest piece of block on that block, that someone would have come to say: hello, how are you? Here's what we're doing... I never got a consultation. I'm a little bit upset with that respect.

2010 So I guess I represent the property owners of Lambert-Closse, because I am the property owner. And as far as the person, about Chomedey, saying there's no residential people on that street, there are, there actually is someone on the corner. So there is some residential occupation on that street.

2015

Whether trucks come and go, to me, it doesn't really make a difference, I don't live there, mind you, I spend enough hours in my office, but I don't really hear the traffic, but I can understand, being a resident of the area, it would be a concern with respect to trucks coming and delivering goods and merchandise, and, yes, you will hear the beep-beep.

2020

But you know what? I was humbled when the gentleman talked about the poverty in the area. Well, I've been very sensitive to this because I actually speak to some of these people almost every day, when I leave my office, and it really is sad to see that, and I wonder where these people are going to go. I mean, a lot of them, I have to say, are mostly Inuit in that area, I can't understand how time could pass for such a long time and have this area abandoned, and leave these people homeless, and where are they going to go? Are you going to have a place for them? Where are they going to go? They're not, they're not like, you know, squirrels that they're going to go find another place. So I think this has to be addressed.

2025

2030

But in general, I can tell you that I'm very pleased that the area is going to be redeveloped, I for one, because I have clients, I run a professional practice, I'm an accountant, and I have clients coming there and, trust me, it's not nice when you, you know, you see that rubble on the corner of Lambert-Closse and St.Catherine, and I've been telling them for the last 10 years: Oh! Something is happening. Something is happening.

2035

Well, you know what? I hope something happens, but they should be a little bit more sensitive in terms of the area, definitely the residents, definitely the integration of the architecture, definitely is not appropriate for that area at all, and a good point being when they start making new plans for the future in terms of building up the other corners, the southern, eastern and western corners, I think there will be other problems that will arise. And of course, there definitely is, from what I hear, drug issues, drug problems, and just, you know, south of that area, and putting in residences for students, 1,100 students? First of all, I don't know where this comes from because I've never heard of any affiliation, myself, in terms of with any university or cegep that they were going to have students living in these complexes.

2040

2045

So, again, my concern was mostly environmental, structural for my building, but this is becoming a bigger problem that I can see, listening to all of these people here who actually have excellent comments to make. That's all I have to say.

2050

Mme LUBA SERGE, commissaire :

When you talked about your concern about having a building next to yours and the impact that it would have, the winds would have on your building, what were you thinking of in terms of solution or what could be done or you're just flagging that it's an issue?

2055

Mr. ANTHONY BERTUCCI:

2060 No, I'm just flagging it because I don't know, I mean, I'm not an architect, but I can
tell you, I'm not so sure if it's a great idea to have, you know, a building double the size
without considering... I'm thinking like, I'm talking snow, but even wind or rain. I mean, my
roof load is meant for my building. If you're going to add snow and water, I mean, I have
2065 certain, you know, pitch on my roof, what's going to happen for that? Who's going to take
care of that?

Mme LUBA SERGE, commissaire :

2070 Okay.

LE PRÉSIDENT :

2075 Est-ce que c'est possible – is that possible to indicate where is the building exactly?
Is that this one?

Mr. ANTHONY BERTUCCI :

Yes, Sir. Yes.

2080 **LE PRÉSIDENT :**

Okay. Thank you.

Mr. ANTHONY BERTUCCI:

2085 Yes.

LE PRÉSIDENT :

2090 It's a centre sportif?

M. ANTHONY BERTUCCI :

2095 Well, the main floor is a physiotherapy clinic, and our second floor is a CA office,
yes, that's right, but it's like complex, it's an office complex.

LE PRÉSIDENT :

2100 Okay. Thank you very much.

M. ANTHONY BERTUCCI :

Thank you.

2105 **LE PRÉSIDENT :**

Nous allons maintenant inviter le dernier participant pour ce soir, monsieur Philippe Côté.

2110 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Bonsoir! Je ne dépose pas de document écrit nécessairement ce soir, je vais donc exposer les grandes lignes de réflexion sur deux thèmes : le logement étudiant à Montréal et le programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins.

2115

Mon nom est Philippe Côté. Mon intérêt pour ces deux domaines, c'est que j'ai déjà proposé, lors de l'étude de la politique d'inclusion en habitation devant la Commission municipale, une réflexion sur la Cité universitaire internationale de Montréal. Je participe aussi de l'organisme DARE-DARE qui est un centre d'artistes dont les activités sont actuellement dans le Square Cabot. Et j'ai aussi quelques réflexions concernant évidemment le PPU des grands jardins, comment dire, des appréhensions vis-à-vis le projet de réfection de l'autoroute Ville-Marie dans le cadre de l'échangeur Turcot. Et je participe à ce moment-là de Mobilisation Turcot qui est une coalition dans le Sud-Ouest, qui regroupe le communautaire et des groupes divers, enfin. Voilà.

2125

Donc, ce que je retiens, c'est que concernant le logement étudiant, je trouve malheureux que dans la consultation, il n'y ait pas de document sur le logement étudiant dans la situation montréalaise. Pourtant, c'est un sujet vaste, qui concerne grosso modo 15 % de la population de Montréal, si on additionne aussi bien les 13 cégeps que l'ensemble des milieux universitaires et qui semble aussi très porteur, dans le sens où on a quand même désigné, pour le centre-ville de Montréal, un objectif de cité du savoir. Alors, je trouve malheureux que le logement étudiant n'ait pas fait partie, si je peux dire, de... il n'y a pas de document.

2135

Oui, je comprends que la commission a posé des questions au promoteur à savoir s'il y avait une étude de marché du logement, mais en tant que tel, surtout que comme l'a si bien marqué le représentant de Habiter Ville-Marie, le logement étudiant ne participe pas de la condition du logement en général. C'est un logement spécifique qui doit relever d'une institution d'enseignement parce que la fracture entre les deux dimensions, c'est celle du maintien dans les lieux.

2140

Donc, un logement ordinaire, c'est que les gens ont droit d'être dans les lieux, de s'y maintenir et en même temps de faire de la sous-location. Juste pour indiquer, le droit au logement permet même au locataire de sous-louer son appartement, tandis que pour

2145 un logement étudiant, c'est un logement où ça ne couvre pas l'année entière. Il faut que la
 personne soit inscrite dans une institution et, par conséquent, ça donne des fois pour
 certaines personnes ou même peut-être pour plusieurs et c'est ça qu'on ne sait pas, que
 par exemple s'ils ne sont pas inscrits l'été à la session d'été, ils doivent quitter leur
 logement. Donc, à ce moment-là...

2150

Et, en même temps, une partie du projet qui était de Cité universitaire
 internationale de Montréal, qui équivalait à peu près à 3600 lits, devait en partie se
 transformer en offre d'hôtellerie l'été. On sait que c'est une fonction classique du logement
 étudiant, mais donc à ce moment-là, l'enjeu en partie de la Cité universitaire internationale,
 2155 c'était d'aller vers, si je peux dire, l'enjeu d'un centre-ville festif et donc aussi un quartier
 des spectacles qui reçoit beaucoup de touristes.

Donc, à ce moment-là, ces logements-là, étudiants, sont des grandes fonctions de
 centre-ville. Mais, en même temps, est-ce que ça correspond aux grandes options que
 2160 Montréal a recherchées à avoir de stabiliser justement les jeunes qui viennent à Montréal
 et que Montréal a énoncées à travers ses politiques familiales? Dans le sens où ce qu'on
 voit, c'est que l'étudiant ne serait qu'à un moment de son cycle de vie; oui, vient aux
 études, oui, il vient habiter dans du logement étudiant, mais ultimement ne reste pas à
 Montréal et repart. Soit évidemment parce que les jeunes viennent des régions, soit parce
 2165 qu'ils viennent de l'étranger. Et c'est donc de casser ce cycle-là de, si je peux dire, de
 porte-tournante que la politique familiale de Montréal a essayé de mettre en place.

Donc, si on regarde des enjeux qui ne seraient pas de l'ordre du logement, du bâti,
 donc architectural, on pourrait penser au niveau des 4 universités du centre-ville, enfin
 2170 l'Université de Montréal je l'inclus dans le centre-ville, c'est qu'actuellement, chacune des
 universités, par exemple, n'a que 150 places de garderie pour chacune, à peu près 45 000
 personnes aussi bien travailleurs qu'étudiants, professeurs, employés. Donc, quand on
 voit que la clientèle étudiante est maintenant majoritairement féminine, c'est curieux qu'il
 n'y ait pas d'offre, si je peux dire, de services sociaux – je dis services sociaux enfin
 2175 comme ça – associés à, par exemple, au logement étudiant.

Alors, je peux bien comprendre que chacune des universités tente – sauf
 Concordia – de réaliser du logement étudiant, dans le sens qu'on sait que l'Université de
 Montréal tient à établir du nouveau logement sur le campus Outremont, enfin l'ancien
 2180 triage du CP, McGill qui a une offre très diversifiée, qui n'est pas centrée à proximité de
 son campus, même s'il prévoit acheter un nouvel hôtel pour transformer ça en résidence
 étudiante, mais McGill, par exemple, a 240 logements dans une usine proche du métro
 Lionel-Groulx. Donc, les universités peuvent justement – parce que McGill a une longue
 tradition d'accueil, d'offrir l'ensemble du territoire montréalais aux étudiants.

2185

Et on connaît de l'UQAM, je dirais, la dérive de l'îlot Voyageur, l'UQAM ayant déjà
 eu une résidence, Sanguinet et René-Lévesque, après ça a été le campus des sciences et
 là, la dérive de l'îlot Voyageur, qui était d'ailleurs un projet de 1100 oreillers – pour garder

2190 l'expression utilisée lors de la consultation à l'Arrondissement – mais qui, dans les faits, en
comportait 50 % pour la Cité universitaire internationale et 50 % pour les besoins de la
communauté « uqamienne ». Et dans ce 50 % là de Cité universitaire internationale, faut-il
rappeler que dans le projet de l'îlot Voyageur, il y avait beaucoup de logements, si je peux
dire, ordinaires, familiaux, pour des couples avec enfants qui viendraient résider le temps
de leurs études à Montréal.

2195
Donc, à ce moment-là, si on regarde le projet de l'îlot Voyageur, l'ensemble de la
rue Saint-Hubert reprenait le bâti victorien et c'est une suite de maisons, de plex, si on
peut dire, et tandis que le logement étudiant était plutôt justement de la conciergerie telle
qu'on entend, enfin souvent le logement étudiant.

2200
Le logement étudiant – je fais vite, je continue un peu là-dessus – bien, il y a le
Cégep d'Ahuntsic qui actuellement vient d'inaugurer une résidence, d'un projet au-delà de
400 logements étudiants. En même temps, on a vu le Cégep du Vieux-Montréal perdre ses
250 places de logements étudiants pourtant qu'eux avaient promis d'avoir un quartier
2205 étudiant justement adjacent, si je peux dire, à l'est du centre-ville, parce qu'ici, on discute,
je comprends très bien, de l'ouest du centre-ville.

Et je conclurais sur deux choses concernant le logement. Le maire L'Allier disait
que le succès du quartier Saint-Roch avait été d'amener justement l'Université Laval qui
2210 avait quitté le Vieux-Québec pour Sainte-Foy, de ramener des facultés universitaires dans
ce quartier pour que les jeunes puissent y étudier et finalement y habiter.

Donc, Montréal a déjà cette formule de succès. On n'est pas obligé de délocaliser
des universités. Et que là, à ce moment-là, c'est comment lier la résidence avec non pas
2215 juste le statut d'étudiant, mais avec le fait d'être Montréalais. Et, par conséquent, il y a des
enjeux autres que juste le logement. Si je pense, par exemple, à la Politique de la Ville de
Paris, c'est aussi de lier les personnes âgées, légèrement en perte d'autonomie, qui ont un
grand logement, avec des étudiants. Donc d'offrir des chambres. Donc, à ce moment-là,
ça peut être – donc ce n'est pas obligé de le localiser dans des grands tours qui
2220 renferment, si je peux dire, la vie étudiante dans un moment important de leur vie, mais ça
peut être aussi, si je peux dire, d'être dissipé ou d'être remis en jeu sur l'ensemble, je
dirais, d'une politique familiale intergénérationnelle où, à ce moment-là, c'est des bureaux
de liaison entre les étudiants et les gens qui vivent dans des grands appartements, des
dames ou des... qui souhaiteraient à ce moment-là accueillir des gens chez eux.

2225
Donc un peu en conclusion, je dirais, pour le projet qui est ici en étude, vu qu'il ne
semble pas avoir de partenariat avec une institution d'enseignement, ça serait donc un
projet simple d'habitation et, par conséquent, nous pourrions trouver heureux que la
Politique d'inclusion en habitation de la Ville de Montréal puisse se mettre en place, car le
2230 but recherché justement concernant le centre-ville ouest, comme a été décrit par, je dirais,
le projet de PPU du Quartier des grands jardins, que c'est vraiment une population
tournante, le tiers des gens y vivent moins d'un an. Enfin, si je reprends les chiffres, c'était

2235 vraiment le syndrome de la porte-tournante. Et pour réaliser un quartier, il faut donc à ce moment-là revenir peut-être à la grande orientation panmontréalaise du Plan d'urbanisme qui était d'avoir un centre-ville habité.

2240 Et, à ce moment-là, donc, la logique de développement d'une cité universitaire comme complément d'hôtellerie, il faudrait peut-être le revoir en termes, à ce moment-là, de centre-ville habité. Donc de devoir avoir une politique d'habitation très large et, par conséquent, l'enjeu même de ça, si on reconnaît du logement et non pas du logement étudiant, bien, à ce moment-là, c'est le maintien dans les lieux. Donc on pourrait retrouver ce qu'on - d'essayer de casser le syndrome de la porte-tournante pour le secteur centre-ville ouest.

2245 Surtout qu'on doit, je dirais, revenir aux grandes orientations du Plan d'urbanisme parce qu'évidemment, le chapitre de l'arrondissement Ville-Marie n'a toujours pas été adopté. Donc, nous avons un ensemble de programmes particuliers d'urbanisme pour l'ensemble de Ville-Marie. Il y a, par exemple, un PPU dans Sainte-Marie, il y a le PPU du Quartier de la santé, il y a le PPU du Quartier des spectacles, il y a le PPU de la ville intérieure qui est toujours pas en examen, il y a le PPU qui est annoncé du Quartier des grands jardins.

2255 J'abonderais peut-être avec quelques lignes un peu générales, c'est que la situation du centre-ville de Montréal, on se retrouve avec, je veux dire, le renversement du T inversé de la pauvreté. Longtemps, on a désigné l'axe de la pauvreté à Montréal avec le long des lignes de métro, donc la ligne verte et la ligne orange au centre, mais maintenant, la pauvreté est beaucoup plus dispersée dans l'ensemble de l'île et ce qu'on voit, c'est plutôt un renversement du T de la pauvreté, dans le sens avec le projet justement d'un centre-ville très dynamique, avec un centre-ville où les universités ont fait les investissements majeurs au cours des dernières années, avec aussi le projet du Quartier des spectacles.

2265 Donc, il y a une pression très forte actuellement sur, si je peux dire, l'axe, enfin le T inversé. Et souvent ce qu'on a vu, pour ce que je connais du milieu étudiant, c'est à ce moment-là, c'est que les étudiants mettons résident sur la ligne orange de métro et viennent fréquenter la ligne verte, pour les institutions scolaires. Mais à ce moment-là, ça serait plutôt aller vers une tendance de vouloir avoir des quartiers de proximité, donc d'avoir que les gens puissent se rendre même à pied, pas seulement en transport en commun, à leurs lieux d'activités principales qui, ici, seraient les études.

2270 Et, par conséquent, je trouve intéressant les grandes propositions avancées pour le Quartier des grands jardins, même si je trouve un peu faible peut-être la logique de jardins, puisque la logique de jardins, c'est toujours de forclure la nature, enfin si je prends l'expression jardins, de forclure la nature dans un enclos, enfin.

2275 Et que dans ce sens-ci, ce que je trouve – et j'avance des lignes comme ça – c'est que dans la proposition qui nous a été présentée par monsieur Monette, on voit très bien qu'ils veulent tenter de piétonniser le secteur des deux bretelles Saint-Marc et du Fort qui mènent à l'Autoroute Ville-Marie. Et, enfin, d'avoir, je dirais, le cœur du village de type quartier vert tel que le Plan de transport de Montréal d'ailleurs le recommande.

2280

Mais simultanément, il est annoncé à travers la réflexion sur la charrette du Square Cabot de transformer l'artère Atwater en coulée verte entre la montagne et le bas de la falaise. Donc ce qui – je pose comme ça sans avoir nécessairement la réponse – c'est que la réfection de l'autoroute Ville-Marie, il est annoncé officiellement par le ministère des Transports que leur réflexion, enfin, du moins, ce qui est en examen devant le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement, on est en période d'information, le projet pour le ministère des Transports s'arrête à Greene, sauf que entre Greene et le tunnel Guy, donc la partie entre Atwater littéralement et – enfin, bref, tout ce qui est la falaise, de la réflexion du PPU – ne serait pas formellement en examen par le promoteur. Mais c'est

2285

2290 clair qu'il y doit avoir des travaux majeurs qui seront faits parce qu'il faut démolir la Ville-Marie qui est entre Greene et Turcot. Et donc, c'est clair que le trafic qui est actuellement sur Ville-Marie doit quand même changer de voie. Enfin, bref, on ne peut pas démolir une autoroute en disant qu'elle s'arrête à Greene et que de l'autre côté, ça va rester pareil.

2295 Donc, ce qu'on croit comprendre, parce que ce n'est pas en examen malheureusement devant le BAPE, c'est qu'il y aura donc à ce moment-là un transfert du trafic où les deux niveaux, enfin est et ouest, sont à niveau à la sortie du tunnel Guy. Il y aura donc un transfert. Donc la Ville-Marie sera réduite, enfin les deux voies seront sur la même structure, et sera donc démantelée une première partie qui est vis-à-vis Saint-Henri,

2300 enfin. Et deuxièmement... enfin, bref.

Actuellement, il y a quand même l'annonce d'un grand chantier et c'est là où je mène un questionnement. Est-ce qu'il y aurait opportunité de vouloir à ce moment-là réduire l'ampleur des entrées/sorties Saint-Marc et du Fort qui mènent directement dans le

2305 Village Shaughnessy et, à ce moment-là, ramener le trafic sur Atwater qui est l'artère? Ou bien on continue à dire qu'il y a une coulée verte qui relève de la réflexion menée sur la charrette sur Atwater et que, par conséquent, le tunnel qui mène difficilement entre le haut de la falaise Saint-Jacques et le bas qui est Saint-Henri sera laissé tel quel?

2310 Donc ultimement, il y a comme un arbitrage à poser ce qui, de toute façon, aura lieu dans les faits à travers le chantier pendant que c'est clair, pendant que la structure sera démantelée, tout le trafic va aller sur Atwater. Et donc je croirais que ça serait bien. Mais je comprends que peut-être c'est les difficultés d'un PPU parce que ça ne concerne que l'arrondissement Ville-Marie et le chantier serait dans le Sud-Ouest. Enfin... D'ailleurs,

2315 on se souvient que le document complémentaire que l'OCPM, son rapport, avait déposé demandait justement une réflexion sur les enjeux d'inter-arrondissements.

2320 Et, par conséquent, si je soulève un peu ces enjeux-là, c'est d'une certaine façon...
je reviens au Square Cabot qui semblerait un peu, je dirais, le moyeu de... Je croirais que
les quatre façades du Square Cabot, justement comme j'évoquais la façade Atwater où, je
dirais, c'est encore en suspens malgré les volontés de la charrette et la venue du chantier
Ville-Marie; la partie de l'Hôpital général pour enfants n'est toujours pas résolue. On sait
qu'il est annoncé pour être déménagé à la cour Glenn, mais le sort même de l'hôpital ou,
2325 enfin, de ce bâtiment-là qui fait la façade sud du Square Cabot; la façade, si je peux dire
est, c'est plutôt du petit bâti actuellement et on se retrouve avec le Forum sur la façade
nord et le projet dont on discute.

2330 Et je serais un peu facile en disant que les deux projets, celui de la haute densité
du projet immobilier Séville peut être supporté si le Square Cabot est agrandi tel que
présenté par le projet d'arrondissement parce qu'il y aura une augmentation de 20 % de la
surface, mais s'il n'y a pas un... parce qu'on comprend que monsieur Marsan avait lui-
même proposé des grandes tours alentour du square Berri dans la logique de faire une
chambre urbaine alentour d'un square, mais cette logique-là est possible si justement le
Square Cabot est un vrai square.

2335 Et en la circonstance, et c'est pour ça que j'évoquais l'enjeu du PPU sur la ville
intérieure, c'est qu'actuellement, la STM fait rabattre toutes ses lignes de nuit; en fin de
compte, le pôle Atwater pour la STM, c'est un pôle où toutes les lignes de nuit de la STM
se retrouvent. Donc, quand on prévoit, par exemple, dégager de l'espace, enfin revoir
l'utilisation que la STM fait du Square Cabot parce qu'ultimement, le Square Cabot, c'est
2340 un terminus d'autobus majeur pour la STM, et comme je disais, toutes les lignes de nuit de
la STM sont rabattues sur la station Atwater et l'autre grand pôle de rabattement des
lignes de nuit de la STM est au métro Frontenac, donc à ce moment-là, si on recherche
justement un centre-ville habité où les gens circulent facilement, le transport en commun
est un incontournable et aussi, ça amène une activité très importante de rue et c'est ça qui
2345 est toujours recherché, surtout dans une logique de centre-ville.

2350 Donc, l'enjeu du Square Cabot, je souhaiterais qu'il soit agrandi, évidemment, mais
en même temps, ça implique des négociations fortes avec la STM et c'est pour ça que je
soulevais le... avec l'enjeu des lignes de nuit. Sinon c'est de voir en quoi des nouvelles
sorties du métro Atwater seraient possibles. Parce que si on veut avoir un square, est-ce
qu'il faut toujours qu'il y ait une station de métro, un transport en commun lourd? Parce
que c'est quand même un service de type régional. Alors, autrement dit, j'ai comme des
questionnements. Peut-être ma deuxième partie, c'est des questionnements sur le
transport qui seront âprement regardés dans le cadre de la consultation sur le Quartier des
2355 grands jardins.

Je pense avoir fait le tour de mes notes.

LE PRÉSIDENT :

2360 Merci, Monsieur Côté. D'abord, un élément d'information. C'est évident que tout ce
qui concerne l'échangeur Turcot, Ville-Marie, bon, tout ce qui est le projet présenté
probablement aux audiences du BAPE, bon, c'est certain qu'il va y avoir une audience sur
ces dossiers-là. Puis je pense que vous savez vous-même que je suis moi-même
2365 commissaire au Bureau d'audiences. Donc, chaque commission est indépendante, donc
chaque commission va regarder le projet selon son désir. Donc, il pourrait y avoir un
élargissement du mandat ou des choses que vous pouvez amener en audiences. Donc,
ça, là-dessus, je pense que je n'ai pas à me prononcer à ce sujet-là.

2370 Avec tous ces éléments d'information, parce que je sais que monsieur Michaud est
encore ici, nous, on a posé une question à l'Arrondissement concernant le fait si la
politique d'inclusion s'appliquait au projet. Nous sommes en attente d'une réponse. Je
pense qu'on devrait avoir la réponse la semaine prochaine à ce sujet-là. Donc, je vous
invite à suivre aussi au niveau des travaux de la commission l'information qui va rentrer au
fur et à mesure sur le dossier.

2375 J'aimerais revenir sur un aspect que vous avez soulevé, c'est la question des – je
ne me souviens pas si c'est vous qui avez posé la question sur les CPE, sur les centres de
la petite enfance lors de la première partie?

2380 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

Oui, oui, c'est ça.

LE PRÉSIDENT :

2385 Est-ce que ce qu'on comprend dans le fond, c'est que quand vous parlez des 150
places des autres institutions au niveau pour la garde d'enfants, dans le fond, est-ce que
vous voulez que cet espace-là ait une vocation de CPE? Est-ce que c'est un peu dans ce
sens-là qu'on comprend votre intervention?

2390 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

2395 Bien, en tant que... parce que là, c'est ça, c'est un projet privé à date, ce qu'on croit
comprendre. Puis, en même temps, la clientèle étudiante est majoritairement féminine.
Donc, c'est clair qu'il y aura aussi bien du retour aux études pour des filles-mères, enfin...
mais sauf que ça, comment dire, c'est la contradiction du logement étudiant. C'est que vu
que les gens n'ont pas le droit au maintien dans les lieux, l'ensemble des, je dirais, des
alliances que la personne qui y réside, par exemple, avoir une place dans un CPE, c'est
une fois que tu as ta place, tu la gardes. Donc, à ce moment-là, c'est un peu...

2400

2405 Donc, par exemple, la période estivale. Quand il y a une place pour enfant, tu la gardes à l'année longue. Enfin, bref... bref, il y a un peu comme une tension, je dirais, entre le logement, je dirais, rotatif étudiant, enfin, où ça tourne et les gens ne s'y inscrivent pas et l'idée d'offrir des services comme, par exemple, un CPE, mais qui... Mais en tant que tel, c'est de soulever qu'aucune des universités montréalaises n'offre une politique, si je peux dire, familiale ou de conciliation études-famille, parce que à 150 places chaque, c'est pas beaucoup. En gros, c'est surtout le personnel des universités qui l'utilise et ce n'est pas du tout les étudiants ou très peu qui y ont droit.

2410 Donc, si on cherche, à ce moment-là, à garder des gens en ville, enfin comme lieu de résidence, enfin et qui inclut à ce moment-là les enfants, il faut tenir compte qu'une partie de la clientèle étudiante a des enfants. Et c'est pour ça que je soulevais, par exemple, que dans le projet de l'îlot Voyageur, une partie des résidences était déjà prévue familiale.

2415 **LE PRÉSIDENT :**

Mais c'était des résidences étudiantes.

2420 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

C'est des résidences étudiantes dans le cadre de la Cité universitaire internationale.

2425 **LE PRÉSIDENT :**

Mais est-ce qu'à ce moment-là les services de garderie, de garde, est-ce qu'ils étaient offerts juste aux étudiants ou aussi aux citoyens ou aux résidents du secteur?

2430 **M. PHILIPPE CÔTÉ :**

2435 Bien, je dirais à la communauté universitaire, pour ce que je crois comprendre de l'UQAM. Puis dans le cas de l'îlot Voyageur, qui n'était pas prévu au début, il y avait seulement 800 places de stationnement. Puis, dans le cheminement du projet, avec des manifestations de rue, le recteur à un moment a craqué en disant qu'il allait rajouter 80 places de garderie dans le projet de l'îlot Voyageur. Enfin, dans ce qui fut présenté en consultation en arrondissement, il n'y avait pas de garderie autrement dit. Et c'est ça que, je dirais, ça revient à l'enjeu de la politique familiale de Montréal de, si je peux dire, cesser l'exode de 20 000 jeunes chaque année et d'inverser les flux. Et, par conséquent, comme
2440 je le rappelais, les étudiants – Montréal est une ville reconnue pour être une ville d'étudiants – ça forme à peu près 15 % de la population de la ville et dans le cas qui nous concerne du centre-ville ouest, si on veut cesser, je dirais, le syndrome de la porte-tournante, enfin les gens rentrent, sortent, enfin bref la mouvance, ça prend des politiques, si je peux dire, plus articulées, pour le maintien dans le quartier, le maintien dans les lieux.

2445

LE PRÉSIDENT :

Monsieur Côté, merci beaucoup de votre témoignage. Vous avez autre chose?

2450

M. PHILIPPE CÔTÉ :

2455

Un petit point. Juste pour rappeler que – bien, je déposerai un document du ministère des Transports sur le projet Turcot – puis de rappeler que la constitution des six nations iroquoises commençait en disant : « Nous, les hommes, les femmes et les enfants ». Et si on veut avoir une vraie politique d'habitation à Montréal, il faut penser comme les Iroquois.

LE PRÉSIDENT :

2460

Merci beaucoup. Donc ce dernier participant termine cette deuxième partie. Peut-être juste avant de clore, donc les documents, les mémoires qui ont été présentés vont être déposés sur le site internet et dans les centres de consultation. On a également des mémoires qui n'ont pas présentés, qui ont été déposés à la commission et qui vont aussi faire partie du dossier. Je vous rappelle que ces mémoires-là sont considérés de la même façon que ceux qui ont été présentés, sauf que c'est sûr qu'il n'y a pas eu d'échange avec les gens, avec les auteurs, mais ils sont considérés aussi par la commission dans ses travaux.

2465

2470

Également, vous pouvez peut-être aussi régulièrement aller visiter le site, vous allez voir l'information additionnelle qui va s'ajouter. On attend quelques réponses encore de l'Arrondissement pour certains aspects.

2475

Donc aussi, comme je disais en début de soirée, nous, de notre côté, à la commission, on poursuit nos travaux et on prévoit déposer notre rapport vers la fin du mois de juin. Donc, il me reste donc à remercier tous ceux et celles qui ont contribué au bon déroulement de cette consultation publique, autant en première partie qu'en deuxième partie. Ça s'est fait d'une façon très sereine, donc j'apprécie beaucoup votre discipline dans tout ce processus.

2480

2485

Je remercie également le promoteur pour sa collaboration. Il était ici ce soir durant cette soirée pour entendre vos témoignages. Je remercie également l'Arrondissement pour sa collaboration également à nos travaux. Également, je remercie l'équipe, la sténotypiste officielle, le responsable de la sonorisation, toute l'équipe de la commission de même que tout le personnel de l'Office. Je remercie également ma collègue, madame Luba Serge, commissaire, et monsieur Simon Langelier, notre secrétaire analyste de la commission.

Alors, je déclare donc la deuxième partie de la consultation publique close et je vous souhaite une bonne fin de soirée. Merci beaucoup.

2490

Je, soussignée, **YOLANDE TEASDALE**, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la loi.

2495

Et, j'ai signé :

2500

YOLANDE TEASDALE, s.o.