

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS:           M. PETER JACOBS, président  
  M. LUC LACHARITÉ, commissaire  
  M. ANTOINE MOREAU, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE**

**PROJET LE QUADRILATÈRE DES SPECTACLES**

**PREMIÈRE PARTIE**

VOLUME 1

Séance tenue le 20 mai, 19 h  
Hôtel Holiday Inn Select  
99 Avenue Viger O.  
(Coin Saint-Urbain)

## TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 20 MAI 2009.....	1
MOT DU PRÉSIDENT .....	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE, Mme LOUISE ROY.....	2
<u>PRÉSENTATIONS :</u>	
CHRISTIAN YACCARINI, promoteur .....	4
SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal .....	12
<u>PÉRIODE DE QUESTIONS :</u>	
M. ALAIN TREMBLAY .....	21
M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ.....	22
M. DINU BUMBARU .....	26
M. CHRISTIAN DUPUY .....	32
M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS .....	35
M. PIERRE BRICAULT .....	38
M. JOHN ZOUMBOULAKIS.....	44
M. LUC COURCHESNE .....	47
Mme GENEVIÈVE LEFEBVRE .....	50
M. MICHEL SABOURIN.....	51
M. RÉJEAN SÉGUIN .....	54
M. PIERRE BRICAULT .....	56
M. GUIDO GUERRA.....	59

## MOT DU PRÉSIDENT

### M. CLAUDE FABIEN, président:

5           Messieurs, Mesdames, je vous invite à prendre vos places. Au nom de l'Office de consultation publique de Montréal, je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information générale du Quadrilatère Saint-Laurent.

10           La raison d'être principale de l'Office est de véhiculer vos opinions et vos préoccupations auprès des élus municipaux chargés de prendre des décisions sur des grands projets qui engagent notre avenir et celui de nos enfants.

15           L'office a reçu un mandat de procéder à cette consultation publique lors de la séance du Conseil municipal le 27 avril de cette année. Bien qu'il reçoive des mandats de consultation de la Ville, il me semble essentiel que l'Office ait une entité juridique distincte de la Ville. Il agit en toute indépendance et en toute impartialité.

20           Les commissaires sont libres de toutes attaches, que ce soit à l'égard de la Ville ou des promoteurs des projets soumis à la consultation. Ils sont de plus régis par un code de déontologie qui est garant de leur impartialité. La mission de l'Office et le code de déontologie peuvent être consultés sur le site Web de l'Office.

25           Permettez-moi de me présenter. Je suis le président de la commission et mon nom est Peter Jacobs. Je suis professeur depuis 35 ans à l'Université de Montréal au sein de l'École d'architecture de paysage à la faculté de l'Aménagement.

30           Je suis accompagné par mes deux collègues commissaires. À ma droite, monsieur Luc Lacharité qui a dirigé d'importantes organisations pendant près de 35 ans, dont l'Union des municipalités du Québec et qui agit actuellement comme consultant. Monsieur Antoine Moreau, à ma gauche, est un consultant spécialisé dans l'évaluation des impacts sociaux des projets d'infrastructures et de modifications de l'environnement.

35           La commission est appuyée dans ses travaux par son secrétaire Michel Agnaieff, ancien président de la commission canadienne de l'Unesco et par madame Catherine Vandermeulen, qui est analyste à l'Office de consultation publique de Montréal.

40           Permettez-moi aussi de présenter les personnes ressources qui sont en appui à l'organisation de cette séance. Nous avons à l'accueil, Monsieur Nathan Lee et Gabriel Labrecque; à la sténotypie, madame Louise Philibert et à la régie du son, monsieur Jérémie Gagnon. La coordination générale de l'organisation est assumée par madame Annick Pouliot; monsieur Luc Doray est secrétaire-général de l'Office et est également présent.

45 Avant de poursuivre, je vais inviter madame Louise Roy, présidente de l'Office, à venir préciser la démarche retenue par l'Office pour les projets à la fois de 2-22 et du Quadrilatère Saint-Laurent. Madame Roy.

**MME LOUISE ROY, présidente de l'Office :**

50 Bonsoir. Merci, Monsieur Jacobs. Je voudrais m'excuser pour ceux qui étaient avec nous hier soir du caractère répétitif de mes propos ce soir, mais je voudrais quand même les tenir pour ceux qui sont ici, pour cette soirée, cette première soirée qui porte sur le projet du Quadrilatère Saint-Laurent.

55 Alors, comme l'a dit monsieur Jacobs, l'Office de consultation publique a été mandaté récemment, vous le savez, récemment par le Conseil municipal pour tenir consultation publique sur deux projets dans le même espace urbain. Ce contexte est un peu particulier pour nous. Nous avons quand même essayé de voir comment nos pratiques pourraient s'améliorer et faire en sorte que l'examen qui serait fait de ces deux projets puisse être optimal dans la mesure où certaines problématiques sont communes aux deux  
60 commissions.

65 Alors il y a deux commissions qui ont été mises sur pied. La première va étudier le projet du 2-22 Sainte-Catherine est, elle a siégé la première fois hier soir. Ce soir, c'est l'examen du Projet du Quadrilatère Saint-Laurent qui commence avec cette première séance publique.

70 On va faire l'examen des trois projets de règlement qui font l'objet du mandat que nous avons reçu du Conseil municipal et, évidemment, ce mandat précise que nous examinons les projets de règlement et leurs conséquences. Donc, ça nous amène à regarder le projet dans son ensemble.

75 En même temps, et c'est pour ça qu'on a un contexte un peu particulier ce soir à vous expliquer, pour nous c'est la revitalisation d'un coin symbolique de Montréal dont il s'agit ce soir et qui est en cause. Et, justement, à cause de ce contexte particulier de revitalisation de la *Main*, d'un secteur stratégique de la *Main*, nous avons voulu mettre en place des commissions qui allaient travailler en tandem. Habituellement, chez nous les commissions travaillent chacune de leur côté, mais cette fois-ci elles vont travailler en tandem, partager des informations, partager des analyses, pour faire en sorte qu'on puisse  
80 le mieux possible examiner les avantages, les conséquences, quelle que soit leur nature, positive ou négative, sur les résidents, sur les gens qui font des affaires dans le quartier, sur l'environnement urbain lui-même, dans ce contexte d'examen de la revitalisation qui est en cause.

85 Les commissions vont siéger en alternance durant les prochains jours. Hier, on a eu une première session, ce soir on en a une autre. Ceux qui ont pris connaissance du dépliant de l'Office, vous avez pu constater que certaines séances se tiennent séparément et il y a

une séance qui va être tenue conjointement par les deux commissions, elle va porter sur les impacts sociaux, l'offre commerciale et l'animation culturelle, qui font partie, si vous voulez, des conséquences du projet.

90

Aussi, une chose importante, je pense, qu'il faut que vous sachiez. Les commissions vont entendre les mémoires chacune de leur côté. Donc, ceux qui voudront, par exemple, plutôt témoigner au sujet du 2-22 Sainte-Catherine pourront le faire à la commission qui s'occupe de ce projet et, de la même façon, ceux qui voudront témoigner plutôt sur le

95

Quadrilatère Saint-Laurent pourront le faire. Mais les commissions travaillant en même temps, on va essayer d'optimiser l'analyse de telle sorte que l'ensemble des conséquences seront prises en considération.

Chaque commission va remettre son rapport au maire de Montréal. Il y aura donc deux rapports et les deux rapports seront acheminés au Conseil municipal.

100

Alors voilà. Pour nous, c'est un effort qu'on considère important de faire, compte tenu de l'importance des projets qui vous sont présentés et de l'importance des enjeux. Et on espère que ça permettra un examen le plus optimal possible des conséquences et des possibilités, des potentiels que les projets représentent.

105

Merci beaucoup, bonne soirée.

**M. PETER JACOBS, président:**

110

Merci, Madame Roy. L'objet de la séance de ce soir est de vous donner l'occasion de vous informer sur l'ensemble du Projet du Quadrilatère Saint-Laurent. Ce projet implique des dérogations aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie et des modifications au Plan d'urbanisme de Montréal, ainsi qu'à son document complémentaire. Il implique également l'ajout d'un programme d'acquisition d'immeuble au PPU le Quartier des Spectacles.

115

Ce soir, nous amorçons la première phase de la consultation publique. Le but de l'exercice à cette étape est de vous permettre de prendre connaissance du projet et de la réglementation qui l'encadre, d'interroger l'ensemble des mentions, de poser des questions aux représentants municipaux et à ceux du promoteur. Cet exercice d'information se poursuivra demain, comme a dit madame Roy, le 21 mai, ainsi que le 26 mai, mais portera cependant sur des aspects particuliers du projet. La séance de demain, vous a été expliquée, et la séance du 26 va porter surtout sur l'architecture du projet que nous sommes en train de considérer.

120

125

La commission est là pour vous aider, si nécessaire, à formuler vos questions et à obtenir les réponses les plus claires possible. Je dois m'assurer que vous obteniez une réponse claire et la plus complète que possible. Il m'arrivera donc, si nécessaire, d'intervenir avec des questions complémentaires aux vôtres.

130

Ce soir, par contre, la commission ne prendra pas l'initiative de poser en premier ses propres questions; elle souhaite vous laisser tout le temps disponible pour poser les vôtres.

135 Le déroulement vise à permettre au plus grand nombre de personnes possible de pouvoir poser des questions. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein, où les échanges se font dans le respect mutuel et la courtoisie; je ne permettrai pas de remarques désobligeantes, de propos diffamatoires ou d'attitudes méprisantes.

140 Je vous signale que tout ce qui sera dit ce soir et au cours des séances ultérieures sera transcrit et se retrouvera aux fins de consultation publique sur le site internet de l'Office.

145 Permettez-moi de vous rappeler l'étape suivante. Il y aura audition des mémoires et des avis oraux le 9 juin, à partir de 19h, dans ces mêmes locaux. La date limite pour la remise des mémoires ou pour l'inscription en vue d'un avis oral est le 4 juin à midi.

150 Une fois complétées, les séances de consultation publique, la commission procèdera à l'analyse de l'information et des opinions. Elle rédigera ensuite son rapport en trois chapitres, y compris la description du projet, l'état des préoccupations des citoyens et l'analyse que fait la commission des avis publics.

155 Je vous rappelle que le projet que nous allons regarder ce soir est un projet particulièrement important vu l'histoire de Montréal, l'axe du boulevard Saint-Laurent et le patrimoine qui est associé à cet axe depuis maintenant au moins 300 ans.

160 Avant de terminer, je vais préciser davantage le déroulement de la soirée. Il y aura tout d'abord la présentation du promoteur, suivie par celle de l'arrondissement; les deux seront de 20 minutes. Il y aura ensuite une pause santé. Au cours de cette pause, vous pourriez vous inscrire à la table d'accueil pour la prise de parole. La table se trouve à l'arrière de la salle juste en sortant.

165 Au retour de la pause, ce sera la période des questions. Vous aurez droit à deux questions précédées d'un court préambule; je vous rappelle que votre préambule devrait se limiter à une simple introduction de vos questions. Cependant, comme le registre d'inscription restera ouvert, il vous sera possible de vous réinscrire pour poser des questions supplémentaires. Le registre sera fermé aux alentours de 9h15, 9h30.

170 Je vais demander maintenant aux représentants des promoteurs de faire leur présentation du projet. Monsieur Yaccarini, vous avez la parole. Pourriez-vous nous présenter votre équipe avant d'entamer votre présentation?

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

Bien sûr. Monsieur le Président, Messieurs les Commissaires, chers Citoyens. Alors je suis accompagné ce soir par madame Stéphanie-Anne Garon, qui est directrice au

175 développement à la Société de développement Angus et qui est urbaniste de formation et par monsieur Philippe Lamarre, qui est directeur du projet et qui est ingénieur de formation.

180 La présentation, on va la faire en deux petits temps. Je vais faire une présentation générale et monsieur Lamarre va développer un peu plus sur le complexe architectural. Je vous rappelle qu'il y a trois soirées sur le Quadrilatère Saint-Laurent. Aujourd'hui, on présente une vision et les enjeux, il y aura demain la présentation des enjeux sociaux, culturels, patrimoniaux, intégration et, mardi, c'est là qu'on va faire la présentation en détail de l'architecture de l'insertion de ce projet-là dans son patrimoine; donc, ça va aller à mardi et là il y aura nos architectes, Paul Andreu et Guy Favreau, qui feront la présentation.

185 Alors pour ce soir, je demande aux techniciens de nous donner l'écran. Voilà. Je suis désolé pour ceux qui étaient hier présents, je vais quand même nous présenter, ça permettra à ceux qui étaient là hier de prendre une pause dans leur tête.

190 Donc, nous sommes la Société de développement Angus, c'est une organisation à but non lucratif. Qu'est-ce que ça veut dire une organisation à but non lucratif? Ça veut dire qu'il n'y a pas d'actionnaires, qu'on réalise le projet ou qu'on ne réalise pas le projet, que le projet soit très rentable ou moins rentable, ça ne donne pas un sou de plus, ni à ses salariés, ni à son conseil d'administration.

195 On a été créé par la CDEQ Rosemont–Petite-Patrie en 95, dans la foulée de la fermeture des anciennes *shops* Angus dans l'est de Montréal, dans Rosemont en particulier, avec un mandat qui était d'acquérir et de redévelopper le site en zone de création d'emplois. Il faut se rappeler qu'à la fin des années 90, on vivait une désindustrialisation massive dans  
200 l'est de Montréal, on se retrouvait avec 20% de chômage.

205 Alors, je ne lirai pas tout. Vous avez la mission de la Société de développement Angus, je pense que c'est les trois petits picots : liens privilégiés avec la communauté locale, création d'emplois pour la population locale et développement durable. Nos partenaires, ce sont des partenaires de la Finance solidaire : donc le Fonds d'action de la CSN, qui est un fonds de travailleurs; la Caisse d'économie solidaire Desjardins, qui est une caisse d'économie, mais qui a une mission particulière, elle ne finance aucun organisme privé, aucune entreprise privée, elle ne finance que des coopératives, des entreprises culturelles et des entreprises d'économie sociale et le Fonds immobilier Angus, qui est un fonds qu'on a  
210 créé et qui est approvisionné par le Fonds d'action de la CSN.

215 Nous avons 10 immeubles en ce moment dont on est propriétaire; 80 millions d'actif et on a 46 entreprises pour 1 500 travailleurs. On part bientôt le 11<sup>e</sup> bâtiment; il y a le CLSC Rosemont qui va s'installer sur le site Angus, on part dans quelques jours la construction sur Angus de ce 11<sup>e</sup> bâtiment.

À travers le développement du site, il y a des activités qui sont générées et qu'on essaie de transformer en projets sociaux. Je vous donne deux exemples. Ce que vous

220 voyez ici, au restaurant, bien, quand vous avez 1 500 travailleurs et travailleuses, vous avez  
besoin de services de restauration. On aurait pu recevoir n'importe quelle chaîne de  
restaurant; ce qu'on a fait à la place, c'est qu'on a travaillé avec une entreprise d'insertion  
qui insère des gens qui ont des problèmes de santé mentale en les formant en cuisine  
d'établissement. Et donc le restaurant et la cafétéria du site Angus, c'est cette entreprise  
225 d'économie sociale qui insère donc des gens qui ont des problèmes de santé mentale qui y  
travaillent sur des périodes de 6 mois.

L'autre entreprise, c'est l'entreprise qu'on a créée avec des partenaires, c'est  
*Insertech Angus*, qui est une entreprise qui recycle des ordinateurs, mais surtout qui intègre  
des gens de 18-30 ans qui ont des problèmes à intégrer le marché du travail. Je vous  
230 raconte ça, juste pour que vous voyiez la philosophie de développement qu'on a, mais je  
pourrais en parler longtemps, mais je n'ai pas beaucoup de temps.

235 Simplement pour témoigner que des bâtiments industriels, des bâtiments  
centenaires, le *Locoshop* a 100 ans, des bâtiments qui ont une histoire, un patrimoine. On a  
commencé nos classes avec cela, le premier bâtiment qu'on a acquis c'est le *Locoshop*  
Angus qu'on a restauré; les gens nous disaient que c'était mieux de le mettre à terre et d'en  
construire un nouveau, ce serait moins coûteux. On a réussi à le faire au même prix qu'un  
bâtiment neuf et pour ceux et celles qui ont eu la chance de le voir, vous savez que c'est un  
magnifique bâtiment. Et c'est le premier bâtiment industriel qui a été reconnu «écologique»,  
240 par le gouvernement du Canada. Juste pour voir qu'on est dans une certaine cohérence  
dans nos actions qu'on va poser sur le boulevard Saint-Laurent.

245 Le 2-22, c'est ce qui nous a amené sur le boulevard Saint-Laurent, je ne referai pas  
toute l'histoire du 2-22, on en a fait un bout hier, on en fait un autre petit bout demain, mais  
ce qui nous a amené sur le boulevard Saint-Laurent, c'est le 2-22, suite à un mandat que  
nous avons reçu de la Ville de Montréal de développer un projet au coin Saint-Laurent/  
Sainte-Catherine à vocation culturelle.

250 On avait eu un double mandat. Le deuxième mandat qu'on avait eu, c'était de faire  
un plan de revitalisation du boulevard Saint-Laurent. C'est comme ça qu'on s'est mis à  
travailler sur le boulevard Saint-Laurent, principalement au coin Sainte-Catherine/Saint-  
Laurent.

255 Et en travaillant sur le boulevard Saint-Laurent, on a rencontré des gens d'Hydro-  
Québec et on a commencé à rêver un projet avec les gens d'Hydro. Les premières  
rencontres, on parlait de 40 000 p.c. et donc un petit espace, et finalement, on s'est  
retrouvés avec un projet qui créait vraiment l'opportunité de redévelopper le territoire, qui  
était un bâtiment pouvant loger 300 000 p.c. de bureau, mais avec certaines contraintes  
qu'on a essayé de transformer en opportunités, mais il y a certaines contraintes, c'est une  
260 livraison pour décembre 2012, au plus tard, parce que sinon ils sont obligés de renouveler  
les baux là où ils sont et on perd cette opportunité-là. Donc, il y a 300 000 p.c. pour 2012.

265 On a deux exigences dans l'entente qu'on a avec Hydro-Québec. C'est un édifice qui doit être certifié Leed Or - Leed, c'est la norme écologique et ça doit s'insérer dans un concept de rue qui est commerce responsable. Alors ce sont les balises avec lesquelles on travaille et qui sont incontournables.

270 Alors partant de ça, c'est sûr qu'il y avait là une opportunité. On s'est mis à travailler sur un projet. Alors le projet, ce n'est pas d'accueillir Hydro-Québec; le projet c'est de requalifier le boulevard Saint-Laurent. Quand on parle de requalification, évidemment, c'est parce qu'il y a eu déqualification. Le cadre bâti est totalement en ruine, les commerces, à part un ou deux commerces, il n'y a presque plus d'activités commerciales, quand il y en a, c'est bancal. Vous connaissez, comme moi aussi, les difficultés qu'une certaine clientèle vit sur le boulevard Saint-Laurent, donc c'est un projet de requalification.

275 On parle de commerces. Alors on vise trois types de commerces. Commerces de proximité, il y a 14 000 personnes qui vivent dans le quartier et il y a 40 000 travailleurs qui viennent travailler dans le secteur. Alors il y a plein de services aux résidants qui n'existent pas, donc on veut mettre en place des commerces de proximité.

280 On veut mettre en place aussi des commerces de type responsable. Si on emploie le terme «responsable», c'est qu'on ne veut pas l'enfermer dans un créneau, disons «équitable», parce qu'en ce moment dans le contexte équitable, il n'y a aucun produit québécois qui pourrait s'y retrouver. Alors on élargit le concept à responsable; ce que ça veut dire, c'est pas de chaîne, ce ne sera pas le 14<sup>e</sup> *Zara*, le 8<sup>e</sup> *Second Cup*, on veut vraiment faire en sorte que chaque commerce ce soit des commerces uniques et que chacun des commerces apporte quelque chose à d'autres commerces. On ne veut pas avoir 8 boulangeries, vous voyez un peu le concept.

290 Et en lien avec l'idée culturelle du Quartier des Spectacles, juste sur le boulevard Saint-Laurent, vous avez trois salles de spectacle, il n'y a aucun restaurant capable de retenir la clientèle une fois qu'ils vont à leur spectacle. Là je parle évidemment du *Monument National*, de la *SAT* et du *Club Soda*, mais si vous allez un peu plus loin, vous avez le *Métropolis* qui est juste en face du 2-22, puis vous avez le *TNM*, puis tout ce qu'il y a dans le coin, c'est le *Café du TNM*. Donc, il y a une rétention, il y a plein de monde qui vont sur le boulevard Saint-Laurent, mais on ne les retient pas là : dès qu'ils ont fini le spectacle, ils s'en vont.

300 L'objectif c'est de redonner le boulevard Saint-Laurent, quand je dis le boulevard Saint-Laurent, je m'entends là, c'est la section du boulevard Saint-Laurent entre René-Lévesque et Sainte-Catherine, d'en faire un lieu de destination. De dire, bien, quand on va sur la rue boulevard Saint-Laurent, on retrouve cela qu'on ne retrouve pas ailleurs. Donc, c'est ça le concept qu'on fait.

305 Vous le voyez ici où on est, ça c'est le projet qu'on développe. Il a le 2-22 qui est ici, le *Club Soda*, la *Cité des arts technologiques*, le *Monument National*, le *Métropolis*, et là

vous avez tout ce qui se développe du côté du Quartier des spectacles, *l'Esplanade Clark* qui est de biais avec nous, qui est une esplanade, parcs des festivals l'été, patinoire réfrigérée l'hiver avec 700 places de stationnement en sous-sol, l'adresse symphonique la  
 310 *Maison de l'OSM*, la *Place du Quartier des Spectacles* qui va ouvrir au mois de juin. Vous avez lu les journaux aujourd'hui, on parle de 500 millions de dollars d'investissement dans ce secteur-là, donc on est dans cet environnement-là.

La vision, c'est de faire de ce coin-là, de ce boulevard-là, un boulevard qui témoigne  
 315 de son passé, où on sent l'histoire, on s'est imprégnés nous, en tout cas, de l'histoire, qu'on la sente, mais en regard vers la modernité.

Par son architecture, quand je dis architecture audacieuse, c'est le mélange entre  
 320 une architecture de la fin du XIX<sup>e</sup> et une architecture du XXI<sup>e</sup>, une activité commerciale qui soit soutenue, structurante et des activités de bureau. Et quand on parle d'activités de bureau, vous l'avez compris, c'est Hydro-Québec.

Quand on a parti le projet, bien voici l'état des lieux. On part du réel, on ne part pas  
 325 des fantasmes de nos rêves ou ce qu'on voyait dans le temps du boulevard Saint-Laurent avec les néons, puis les lieux de music-hall de divertissements. Le boulevard Saint-Laurent aujourd'hui, si vous marchez aujourd'hui ou ce soir sur le boulevard Saint-Laurent, c'est ce que vous voyez.

On peut aller à l'autre photo. Ça c'est le bâtiment voisin du *Monument National*. On  
 330 n'arrête pas de nous dire que nous sommes dans l'aire de protection du *Monument National*, c'est vrai, mais entre vous et moi, on a oublié de le protéger pendant quelques années.

Ça vous êtes à côté du *Monument National* sur la rue Clark, et ça c'est le bâtiment  
 335 qui donne sur Saint-Laurent, le bâtiment était en voie de s'effondrer, il a été démoli, on a juste gardé la façade en mettant des *beam* de métal, des *beam* d'acier pour le soutenir.

Ça c'est la rue Clark, je pense qu'une image vaut mille mots. Donc, c'est l'état des  
 340 lieux dans lesquels on s'est retrouvés avec l'opportunité de le redévelopper via le projet avec Hydro. Ça c'est encore la rue Clark. On a commencé à travailler, la première chose, c'était le défi pour accueillir Hydro, c'est d'assembler les terrains. Alors il y a dix terrains, dix édifices, il y a dix édifices entre le *Monument National* et Sainte-Catherine; nous en avons acquis six.

On va être très transparents, ce ne sont pas tous les promoteurs qui mettent tous les  
 345 chiffres sur la table. On les a payés 265,00 \$ le p.c. pour un montant de 6 millions. Juste pour vous donner un ordre de grandeur, sur Angus, une fois la décontamination faite, le coût du terrain est de 13,50 \$. Ce qu'on a payé c'est 265,00 \$ le p.c., ça ce que ça veut dire, c'est que c'est impossible de rentabiliser un tel investissement sans densifier; si vous ne densifiez pas, vous n'êtes pas capable de rencontrer votre investissement.

350           Donc, à 265,00 \$, c'est certain qu'il faut densifier. Et que ça s'appelle la SDA ou que ça s'appelle un autre promoteur, il n'y a personne qui va payer ce prix-là s'il n'a pas la possibilité de densifier. Quand je dis «densifier», c'est de monter en étage.

355           On est en ce moment en négociations, on a déposé des offres pour les quatre autres terrains et les offres qu'on a déposées varient entre de 400,00 \$ à 500,00 \$ le p.c. Je n'ai pas l'intention du tout de négocier sur la place publique, je vous donne là où on est : on privilégie la négociation et on met en ce moment des offres sur la table.

360           Parallèlement à ça, on a effectivement présenté le projet à la Ville de Montréal, qui l'a bien reçu, puisqu'on est ici ce soir et qui a mis en place un programme d'acquisition d'immeubles, vulgairement appelé «des mesures d'expropriation». Alors le 27 avril dernier au Conseil municipal il y a eu une adoption d'un règlement, qui est, dans le fond, la première lecture d'un programme d'acquisition. On est en consultation à l'OPCM, c'est un des éléments qui est en débat, et si ça suit son cours et qu'on reçoit les approbations, c'est le 24

365           août qu'il y aurait l'adoption finale de règlements et émission des décrets d'expropriation.

370           Il faut bien comprendre que quand la Ville exproprie, après ça, le prix qu'elle a payé, elle nous le refile à nous SDA, c'est pas un cadeau que la Ville nous fait, on rachète à la Ville ce que la Ville aura payé. Ceci étant dit, nous privilégions l'acquisition de gré à gré. On a un courtier, moi-même et des avocats qui négocions avec les occupants du boulevard Saint-Laurent.

375           C'est un projet qui a circulé en mars. Ce n'est pas un projet que vous découvrez ce soir, il a été en masse diffusé. On a rencontré moult intervenants à plusieurs reprises, on ne l'a pas pondu dans un bureau, on a diffusé un 8 pages à 130 000 portes, donc 130 000 foyers pour expliquer les enjeux du projet, y compris les gabarits; on a dit que c'était à telle hauteur, on a absolument pas essayé de la passer en catimini, passer un bâtiment de cette hauteur-là en catimini, ce serait difficile et on a fait une assemblée publique, suite à la diffusion du 8 pages, le 14 avril dernier où il y a 400 personnes qui sont venues et où on a

380           présenté le projet, les architectes ont présenté le projet et tous ses volets.

385           Alors le projet c'est un édifice de 12 étages, donc de 40 mètres, 55 000 mille p.c. de commerce responsable; 300 000 p.c. de bureau; il y a un 100 000 p.c. stationnement, services, etc. En termes locatifs, vous avez les chiffres.

390           Petit détail qui n'est pas insignifiant, vous voyez les stationnements, vous avez 202 places de stationnement pour voitures et 240 places pour vélos. C'est assez rare que vous voyez des bâtiments de 500 000 p.c. qui ont plus de stationnement de vélos que de stationnement de voitures; on est en deçà de toutes les normes en termes de stationnement de voitures. Quand on dit que c'est du développement durable, on travaille fort là-dessus. Il y a le métro Saint-Laurent qui est à côté. On va travailler pour faire en sorte que les gens prennent le métro.

395 Coût de développement. Le coût du projet au total, c'est 150 millions de dollars et la  
contrainte qu'on a, j'en ai parlé tout à l'heure, c'est de le livrer pour décembre 2012. Donc,  
début de construction en janvier 2010, soit dans 6 mois.

400 Le financement du projet. On est en discussion pour faire le montage financier. Je  
vous l'ai dit, c'est un projet de 150 millions de dollars. En capital, c'est-à-dire en mise de  
fonds, il y a 30 millions qui vont venir du Fonds immobilier Angus, donc de nos fonds propres  
et 30 millions d'un autre investisseur. En prêts hypothécaires, je vous parlais tout à l'heure  
de la Finance solidaire, on est en train de faire un montage financier avec des gens de la  
Finance solidaire, donc il y a la Caisse d'économie solidaire Desjardins avec la Caisse  
405 coopérative française qui est aussi de la finance solidaire. Donc, il n'y a pas de financiers privés  
en arrière le projet, c'est toujours du financement collectif.

410 Si on le réussit, ce serait le plus gros projet d'investissement jamais réalisé dans le  
monde par la Finance solidaire. On s'est rencontrés, tous ces gens-là déjà pour mettre en  
place ce financement-là. Et ce qui les intéresse c'est principalement le volet commerce  
responsable.

415 On a passé devant trois instances, le Conseil du patrimoine, le Comité d'architecture  
et d'urbanisme et le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement. Grosso modo, les  
avis étaient favorables avec quelques réserves, plus ou moins, dépendant des Conseils. Les  
trois points dont on faisait des grosses réserves, c'était la hauteur du bâtiment qui était de 65  
mètres, on nous a demandé de le réduire en le déplaçant vers le nord de façon à dégager le  
*Monument National*, de permettre au *Monument National* d'avoir un peu plus d'espace.  
420 Donc, on l'a modifié effectivement, et on passe de 65 mètres à 48 mètres.

Dans notre projet on défait les façades, on les nettoie, on les restaure et on les remet  
et on leur donne une vie propre. Par contre, dans le premier projet, avant la consultation,  
puis les avis, les façades, on ne les remettait pas nécessairement exactement à la même  
place où elles sont présentement. C'est une critique qu'on avait, ça fait que là il n'y aura plus  
425 aucun déplacement de façade, on va remettre les façades exactement là où elles sont  
aujourd'hui. Si on défait les façades, ce n'est pas parce qu'on a le goût de les défaire, c'est  
pour construire, si on ne les défait pas, elles vont tomber.

430 L'autre chose, c'est le passage. On avait fait un passage, vous le voyez ici. On faisait  
un passage entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark. On le voit mieux ici. Il y avait  
une idée, nous autres on ne l'avait pas mis pour le fun le passage, c'était un passage  
piétonnier, commercial, un peu à l'européenne, avec des échoppes, des petits commerces  
sur deux étages, et l'idée c'était de favoriser une connectivité sur le territoire. Qu'est-ce que  
je veux dire? Vous avez ici, *Place de la paix*, on faisait un passage, on se retrouvait sur la  
435 rue Clark, ici vous avez la future maison du développement durable, et Hydro-Québec, dans  
la mesure où le projet voit le jour, va complètement réaménager son stationnement en parc.

440 Et vous avez ici *l'Esplanade Clark* avec une patinoire l'hiver. Donc, on se disait, ça permet tout ça, de faire du commerce sur Clark, que Clark cesse d'être une ruelle de poubelles et que ça soit une rue. On visait même, nous, la piétonisation de la rue Clark et de faire une connectivité donc entre *l'Esplanade Clark*, la rue Clark et *Place de la paix*, boulevard Saint-Laurent. Alors c'était ça qui nous guidait.

445 Les avis nous ont dit que des passages, ils n'en voulaient pas. Donc, on a abandonné l'idée du passage, c'est simplement le hall d'entrée d'Hydro-Québec qui va rentrer par là; il y aura des portes, puis les gens vont pouvoir rentrer par là.

450 Vous avez ici donc la différence au niveau des hauteurs, on passe donc de 65 mètres, 15 étages, à 48 mètres, 12 étages. Vous avez ici les coupes. Ça c'est par rapport au *Monument National*. Dans le projet initial, on faisait un dégagement de 7,5 mètres du *Monument National*; bien sûr, il est en retrait, il y a toujours une dizaine de mètres en arrière, le bâtiment, je pense que tout le monde l'a compris, il est en arrière, le grand volume, en avant, ce sont les façades refaites avec 10 mètres de commerce. Donc quand vous allez vous promener sur le boulevard Saint-Laurent, à vue d'homme ce que vous allez voir, c'est

455 ce qu'on voit aujourd'hui, sauf qu'il va y avoir des commerces et ça va être vivant.

460 Donc, le concept révisé, on déplace vers le nord. On nous avait demandé de densifier Sainte-Catherine, nous, dans le projet initial, on était à 15 étages et rendu à Sainte-Catherine on le baissait à 6 étages. On nous a demandé de le densifier sur Sainte-Catherine, donc on a suivi les avis. On fait un bâtiment de 12 étages, mais on le déplace par rapport au *Monument National*, et on passe à 16,7 mètres donc pratiquement un peu plus que le double, pour laisser plus de visibilité, si on veut, au *Monument National* et ne pas l'écraser.

465 Monsieur Lamarre.

**M. PETER JACOBS, président:**

470 Vous avez déjà pris un bon 20 minutes.

**M. PHILIPPE LAMARRE, promoteur:**

475 Je vais finir. Je vais aller très, très rapidement. De toute façon il va y avoir une présentation la semaine prochaine sur l'architecture. Simplement pour vous dire que le bâtiment, effectivement, l'idée de préserver le passage sur rue, de préserver l'atmosphère sur rue. Donc, il y a un dégagement de plus de 10 mètres qui est prévu, enfin de 12 mètres qui est prévu au-dessus des immeubles existants et sur lequel on va asseoir un premier basilaire de bureau, qui lui va venir s'appuyer sur le *Monument National* et ensuite on aura la tour qui va monter et qui offre le dégagement mentionné.

480

Je peux peut-être montrer les différentes vues. Je n'insiste pas sur ces éléments-là, on vous les présente, mais comme indiqué, on va revenir la semaine prochaine sur ces points-là de façon très, très, précise.

485 Alors je vous offre juste quelques vues, quelques perspectives du bâtiment qui sont disponibles en ce moment. Merci.

**M. PETER JACOBS, président:**

490 Merci infiniment. Et je vous rappelle effectivement une discussion beaucoup plus développée la semaine prochaine sur l'architecture, l'insertion de bâtiments et de projets sur la Saint-Laurent.

495 Alors, je passe maintenant la parole à Sylvain Villeneuve, porte-parole de la Ville de Montréal, je l'invite à prendre le micro afin de vous expliquer les dérogations et le contexte réglementaire qui porte sur le projet.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

500 Bonsoir tout le monde. Bonsoir, Messieurs les Commissaires, Monsieur le Président. Tout d'abord je voudrais souligner la présence à la table de monsieur Christian Lalonde qui est chef de projets aux grands projets. Monsieur Lalonde jouera un rôle ce soir lorsqu'il y aura des questions en matière de programme d'acquisition et d'accord de développement. Dans la salle, il y a aussi monsieur Philippe Onesson, qui est ingénieur préposé à la  
505 planification, à la division de la sécurité et de l'aménagement du réseau artériel.

Pour la présentation du projet et des projets de règlement, ce sera monsieur Bruno Collin, qui est conseiller en aménagement, chef d'équipe, responsable du projet, qui fera la présentation et qui pourra m'assister dans les réponses concernant les projets de  
510 règlements, l'insertion urbaine, le patrimoine. Alors je cède la parole à monsieur Collin.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

515 Bonsoir. Alors le programme de présentation qu'on vous fait, ça va être assez bref, concerne, disons, trois points principaux. On va parler, pour camper le règlement, ce qui nous amène ici ce soir, en fait, c'est un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, un projet de règlement ainsi qu'une modification du Plan d'urbanisme, essentiellement.

520 Donc, pour camper le projet de règlement proposé, on va évidemment parler de l'identité des lieux, de l'état des lieux, ensuite les principes mêmes du cadre réglementaire proposés, et enfin du PPU et de l'Accord de développement qui est envisagé dans le cadre de ce projet.

525           Donc, au départ, on veut faire une mise en situation, simple rappel, pour dire que le boulevard Saint-Laurent est un axe fondateur, évidemment, et ce n'est pas un vain mot, si on se reporte au tout début de la colonisation, à Montréal le boulevard Saint-Laurent apparaît au tout début, en fait, des premières fortifications. On parle donc d'un axe de développement qui a 300 ans d'histoire, ce qui n'est pas banal en Amérique du Nord.

530           Déjà ici en 1825, on voit que l'axe du boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine, qui est déjà apparu, est un axe déjà très urbain avec des bâtiments pratiquement continus, un peu comme la rue Notre-Dame elle-même. Alors le Vieux-Montréal, évidemment, a une limite, le Vieux-Montréal en tant qu'arrondissement historique a une  
535 limite définie et très limitée, mais quand on parle du site qui nous intéresse et qui est ici, on ne peut pas faire autrement et même que reconnaître que ça fait partie en quelque sorte du berceau de Montréal. On fait partie tout de même d'un territoire...et ça ça a des incidences sur le potentiel de mise en valeur de cet emplacement-là et ça a également des incidences sur les difficultés, si on veut, de reconstruction ou de redéveloppement de ces  
540 emplacements. C'est pour ça qu'on le mentionne au départ.

          On a ici, un plan qui illustre les secteurs significatifs à caractère victorien, c'est-à-dire les secteurs protégés au niveau patrimonial par la Ville, donc évidemment l'axe Sainte-Catherine, patrimoine moderne pour la *Place des Arts* et boulevard Saint-Laurent. Le  
545 *Monument National* lui-même, ici, avec son aire de protection. *Monument national* qui est classé monument historique en 71 ou dans les environs.

          Or, ce qu'il faut dire, ici ce qu'on voudrait mentionner, c'est qu'à partir du début des années 70, quand a été conçu le Complexe Desjardins et tout l'axe culturel qui faisait suite à  
550 la *Place des Arts*, elle-même qui a commencé à s'implanter à la fin des années 50, il y a eu, puis ce qui est concomitant également, c'est les *Habitations Jeanne-Mance* qui sont également arrivées dans les années 50 et il y a eu une transformation de ce secteur-là assez majeur. L'activité même de boulevard Saint-Laurent qui était une rue principale, si on veut, au niveau commercial et tout ça, l'activité a été drainée, ni plus ni moins, en fait, par cet  
555 axe du Complexe Desjardins, Guy-Favreau et tout ça. L'activité piétonnière mais également l'activité économique jusqu'à un certain point.

          Ce n'est pas la seule cause, il y en a d'autres, en fait c'est évidemment que ce secteur a été un peu, comme plusieurs secteurs du centre-ville, délaissé par la collectivité jusqu'à un  
560 certain point, qui est allée dans ces années-là s'installer plus dans les nouvelles banlieues. Bref, il y a un certain vide qui s'est fait dans le secteur.

          Encore aujourd'hui donc, dans les années 80, on a cherché des moyens de ramener les piétons sur boulevard Saint-Laurent, repiétonner boulevard Saint-Laurent dans ce  
565 secteur-là. On sait que boulevard Saint-Laurent entre Mont-Royal et Sherbrooke, de même que dans le Vieux-Montréal, c'est un endroit ni plus ni moins que de destination. C'est un endroit où on aime marcher, où les gens vont et qui est très couru, même dans le quartier

chinois, en fait seul le tronçon donc René-Lévesque à Ontario/Sherbrooke et le tronçon de l'autoroute Ville-Marie font défaut à ce niveau-là.

570

Donc, ça, ça fait partie évidemment des préoccupations de la Ville, des enjeux du secteur. Donc, tout ça nous amène donc à cette caractéristique qui est vraiment prédominante du secteur, qui est la persistance de la dévitalisation. Parce que là on parle de plusieurs décennies, contrairement à d'autres secteurs du centre-ville qui ont subi un peu le même phénomène ici, il y a une persistance remarquable, plus remarquable qu'ailleurs de cette espèce de dévitalisation.

575

On a ici en bleu pâle les terrains vacants. Il y en a un peu moins récemment, parce qu'on a fait beaucoup d'espaces publics dans le cadre du Quartier des Spectacles, mais on sait qu'il y en a beaucoup. On a également ici, des bâtiments dont la valeur foncière représente la moitié ou moins de la valeur du terrain lui-même, alors on les indique également.

580

Alors c'est un secteur donc qui pose de grands problèmes et de grands défis de ce point de vue-là. Évidemment, comme le disais monsieur Yaccarini tantôt, les façades ou l'état du bâti de l'îlot du Quartier des Spectacles, en fait, sont également très révélateurs de cet état-là parce qu'ils sont au... enfin ça se passe de commentaire quand on les regarde, mais en même temps beaucoup de ces bâtiments-là sont des bâtiments de grand intérêt, très significatif.

585

590

Bon, je l'ai sauté, je l'ai pas dit, mais il faut rappeler que le boulevard Saint-Laurent a été élargi en 1880 et toute la façade ouest, dont celle-ci, a été reconstruite à cette époque-là et donc elle date d'à peu près la même époque, puis c'est une qualité de bâti similaire à ce qu'on retrouve sur la rue Notre-Dame dans le Vieux-Montréal. Évidemment, je parle de la qualité architecturale, les façades de pierre, tout ça.

595

Donc, il y a dans l'îlot actuellement des choses qui sont d'une très grande richesse et qu'il est souhaitable au plus haut point de réhabiliter, d'intégrer dans un projet, mais en même temps ça pose un défi particulier. Étant donné la configuration de cet îlot-là qui est presque tricentenaire et de configuration extrêmement étroite, même difforme, la rue Clark dans ce tronçon-là n'est pas parallèle au boulevard Saint-Laurent.

600

C'est tout ça, donc qui amène à des mesures spéciales, des mesures spéciales qui se retrouvent finalement dans ce cadre règlementaire qui est proposé. Essentiellement, le cadre règlementaire comporte des augmentations, une augmentation du plafond d'hauteur, une augmentation de la densité bâtie, permet la démolition du cadre rebâti existant, requiert la conservation des façades et la reconstitution des volumes d'origine sur une profondeur de 9,5 mètres également.

605

610

Parce que, évidemment, les façades, l'intérêt de les intégrer est concomitant ou est lié beaucoup à la reconstruction d'un volume qui est significatif, sans quoi, enfin, ça n'aurait

pas le même caractère. Il faut que quand on marche dans la rue, quand on se promène, qu'on ait vraiment le sentiment qu'on puisse interpréter ces façades-là comme des réalités, qu'il y a vraiment un bâti derrière. Alors, ça ce sont des principes de conservation qui sont également intégrés, ou enfin insérés, dans le projet de règlement.

Et d'ailleurs, je profite de l'occasion, en fait, il faut le préciser, dans le règlement même on veut amener une précision qui n'est pas dans le texte actuel, à l'effet de dire, on l'a dit dans le sommaire décisionnel, enfin, dans le document explicatif du règlement que les façades devaient être conservées *in situ*, c'est-à-dire au même endroit, pas déplacées. Cette précision-là doit peut-être être apportée dans le projet de règlement final.

Enfin, le projet proposé comporte peu d'impact visuel sur la montagne, également peu d'impact au niveau de l'ensoleillement et au niveau éolien, également, les vents et tout ça. Donc, c'est de ce côté-là assez recommandable.

Ici, on a un rappel au niveau des grands principes de répartition des hauteurs, des grandes hauteurs du centre-ville. Ce plan est intéressant parce qu'il permet de voir qu'il y a un concept, en fait, derrière la réglementation de l'urbanisme. Ça, ces hauteurs ici, les couleurs foncées représentent les plus grandes hauteurs, on parle d'à peu près 200 mètres, en fait, le plafond c'est le mont-Royal, la hauteur du mont-Royal, et plus les couleurs palissent plus ce sont des hauteurs plus faibles.

Alors on voit ici le centre des affaires, le noyau, le massif principal du centre-ville avec l'axe ici de la rue Sainte-Catherine qui est plafonné lui à 60 mètres, comme une vallée, en fait, qui traverse. L'idée, c'est que la rue Sainte-Catherine évidemment est un axe piétonnier majeur du centre-ville, on veut conserver l'ensoleillement, l'éclairage naturel, éviter l'effet de nef, faire en somme que la rue Sainte-Catherine demeure une rue d'intérêt de ce point de vue-là. Également, il y a le caractère patrimonial de la rue Sainte-Catherine qui comporte énormément de bâtiments de grande valeur.

Et on voit ici les axes avec la plus forte densité pour René-Lévesque et en somme tout ça... Nous, notre projet donc, il est situé ici, l'axe de Saint-Laurent en bordure, l'étoile... et en somme s'il y a des hauteurs, qu'on appelle dans le jargon, sur-hauteurs ou enfin des grandes hauteurs, qui peuvent être envisagées sur un axe comme Saint-Laurent, nécessairement ce sont celles de la rue Sainte-Catherine, donc 60 mètres, comme on voit ici aux environs du boulevard de Maisonneuve, ici aux environs de René-Lévesque et tel que proposé pour l'îlot.

Bon. Ici on a un inventaire - je vais peut-être passer un peu vite sur ça, on y reviendra sans doute lundi - On a fait une classification des volumétries des bâtiments existants, des volumes de hauteurs suivant les classes de la réglementation, qui elle-même représente des typologies bâties de Montréal, très montréalaises. Et ici on le voit en couleurs et quand on voit les plages de hauteurs proposées, tout ça correspondait beaucoup, venait

655 prendre la forme du bâti, si on veut, et reconnaître le bâti, tout en permettant, évidemment, des développements.

660 Alors dans le projet ici qui nous intéresse, en somme il s'agit d'ajouter, d'agrandir la zone de 60 mètres sur une partie et le 44 mètres ici, qui correspond au projet 2-22, dont on a discuté hier. Donc, 44 mètres, c'est une échelle de hauteur, en fait, qui est sans être typique qui est caractéristique jusqu'à un certain point de la rue Sainte-Catherine et du boulevard Saint-Laurent à plusieurs endroits, même dans le Vieux-Montréal d'ailleurs, et 60 mètres. Donc, on considère que tout cela respecte, va dans l'esprit en fait de la grande répartition des hauteurs proposées du concept de design urbain pour le centre-ville. Ça c'est pour les hauteurs.

665 Et de la même manière pour les densités, les densités de construction. On parle d'amener la densité ici sur le territoire de l'îlot, comme au coin de René-Lévesque sur Saint-Laurent et plus au nord.

670 Encore une fois, ces deux zones-là, on vous parle de 60 mètres dans un cas 60 mètres, 9 de densité. Le projet lui-même en réalité est en deçà de ces plafonds-là. Le Plan d'urbanisme, c'est des grandes enveloppes, puis le règlement de zonage, lui, est toujours plus près du bâti, plus serré. Et c'est la même chose ici, donc dans les faits le projet de règlement proposé, on vient de parler de la modification du Plan d'urbanisme, le règlement, lui, on parle donc d'un plafond de 48 mètres, alors que, bon, le règlement de zonage lui disait 5 étages, 16 mètres, évidemment. La densité c'est 7,7 et non 9, au lieu du 6 qui était déjà en vigueur.

680 Également il y a des éléments dérogatoires. Il y a les quais de chargement qui sont dépourvus d'aires de manœuvre, enfin, c'est très mineur comme dérogation, mais c'est lié beaucoup à la forme du terrain dont j'ai parlé, c'est-à-dire que tout comme pour le *Monument National* lui-même, dans ce cas-ci un quai de chargement peut difficilement être envisageable à l'intérieur du bâtiment, parce que ça viendrait compromettre l'occupation même du rez-de-chaussée qu'on voudrait plutôt être commercial pour l'animation même de la rue, du boulevard Saint-Laurent. Or, il y a une difficulté pour le quai, donc les manœuvres pour le quai se feraient sur la rue Clark, comme le *Monument National*.

685 Il y a les deux notions de proportions : proportions d'ouvertures, les fenêtres, la fenestration, proportion qui est supérieure à 40%, et également la maçonnerie, normalement 80% d'un bâtiment doit être recouvert à 80% de maçonnerie sur Saint-Laurent. Ces éléments de proportions-là, enfin les pourcentages ne sont pas requis, c'est-à-dire normalement quand on est dans un secteur dit de sur hauteur, c'est-à-dire là où on peut reconstruire des édifices de grandes hauteurs. Évidemment, on imagine bien qu'une tour ne pourrait pas ou l'édifice même proposé s'il avait 80% de maçonnerie et au plus 40% d'ouvertures, ce serait, ni plus ni moins, qu'une forteresse, ça aurait l'air d'une forteresse.

700 Les édifices en hauteur, donc ils sont jamais assujettis à ces dispositions-là, alors si on permet des édifices en hauteur, bien, nécessairement ces dispositions-là ne s'appliqueront pas.

705 Alors ça, ce sont les deux derniers éléments dérogatoires, mais malgré ça, il y a une volonté dans ce projet-ci et il y a des critères d'ailleurs à cet effet-là d'avoir de la maçonnerie au niveau du basilaire de l'édifice, donc au niveau de la relation avec la rue.

**M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur Collin?

710 **M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

Ça fait plus que...il me reste 5 minutes? 10 minutes?

**M. PETER JACOBS, président:**

715 Trois minutes.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

720 O.K. On a fait, puisqu'une image vaut mille mots, je vais cesser de parler, puis on va regarder des images. D'ailleurs, ces images sont des illustrations, en fait, du projet de règlement.

725 On a ici, à l'écran donc le projet tel qu'il est paramétré dans le règlement, au niveau de la volumétrie principale. Enfin, je passe vite, c'est évidemment le secteur de la *Place des Arts* et on voit bien ici, donc, l'échelle du bâtiment dans son contexte réel.

730 On parle donc d'une hauteur de 43 mètres de hauteur sur rue. Ici dans le dessin, il est indiqué un retrait d'un mètre à la hauteur du basilaire de trois étages et un autre mètre en haut, mais le règlement dit qu'en fait la dernière partie du bâtiment, au-delà de 43 mètres, doit être en retrait de 2 mètres. Mais ce qui fait en sorte que quand on marche sur la rue, en fait, on va avoir une échelle d'un bâtiment de 43-44 mètres, ce qui correspond au *Centre Eaton* ou *Simpson*, ou plutôt dans ce secteur-là, disons, *l'Édifice J.A. - De Sève* de l'*UQAM*. Enfin, les édifices de cette échelle-là.

735 On a ici, donc on voit les façades telles qu'intégrées, ou enfin les façades qui seraient conservées. Le volume ajouté qui correspond à 20 mètres de plus que le *Monument National*, bien, ajouté, enfin le volume en hauteur qu'on pourrait dire, le *Monument National* a lui-même près de 8 mètres de...enfin, sur hauteur en retrait et on a  
740 une idée ici enfin de la perception qu'on va avoir sur le secteur, sur la rue.

745 Donc le retrait de 9,5 mètres. Et également par rapport au *Monument National* lui-même, un dégagement qui est requis de 7 mètres. Or, cette notion ici de retrait des façades est beaucoup liée aussi aux caractéristiques du lieu. Le boulevard Saint-Laurent, de même qu'enfin tout le Vieux-Montréal, une chose qui est récurrente, c'est cette notion donc de mur mitoyen et de clarté du parcellaire du bâti.

750 On voit ici sur Notre-Dame, par exemple, les côtés de façade des bâtiments qui sont avec leur hauteur différente, c'est ce qui est typique de Montréal, c'est cette lecture des... distinction je veux dire entre la façade elle-même de très grande qualité et le mur mitoyen qui ressort. C'est quelque chose qui revient couramment, on a de multiples, innombrables exemples. Ici un bâtiment plus contemporain.

755 Alors toute cette notion de mur mitoyen est comme donc liée à la façade pour faire ressortir cette notion de parcellaire. C'est de là l'idée ici si on conserve des façades d'avoir un retrait, un volume significatif, mais également qui est comme parallèle aux façades conservées. Également c'est l'idée du *Monument National* lui-même de lui conserver cette caractéristique de dégagement.

760 On a donc ici le bâtiment vu... on voit son échelle très... comment dire, adaptée à l'échelle de la rue Sainte-Catherine. Ici un des impacts principaux du projet était la question de l'impact visuel sur la montagne. Le seul endroit où il y a vraiment un impact significatif, c'est ici à partir du balcon de l'Hôtel de Ville. En fait, je parle du projet précédent où on ne voyait plus la Croix; dans ce cas-ci, vous pouvez imaginer que la montagne qui est ici sur la  
765 maquette, elle est chauve la montagne, dans la vraie vie elle a une chevelure, ou enfin une verdure, il y a les arbres, donc en réalité c'est encore plus, c'est un petit peu plus haut. Donc, on considère que l'impact est tout à fait acceptable de ce point de vue-là également.

770 Au niveau de l'ensoleillement, les critères de la réglementation parle de l'équinoxe. On a ici un petit film avec un cadran solaire qui montre donc l'impact de l'ensoleillement sur le boulevard à l'équinoxe.

775 On voit que par rapport au *Monument National*, on arrive... l'ensoleillement, en fait, du domaine public est réduit d'à peu près une heure seulement si on compare au *Monument National*. Évidemment, j'exclus de ça la tête d'îlot, mais toutes les têtes d'îlot du boulevard Saint-Laurent, évidemment, c'est des édifices plus hauts, mais on ne le calcule pas de la même manière.

780 **M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur Collin, s'il vous plaît, allez à la conclusion.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

785 La conclusion, enfin, il n'y a pas vraiment de conclusion, parce que c'est...je veux juste dire que les comités ont été consultés sur la base d'un projet qui était tout autre, comme on l'a dit tantôt, on a une image ici, et ils avaient des réserves, principalement concernant la grande hauteur, le passage et le déplacement des façades et ces éléments ont été résolu dans la proposition finale.

790 Et en somme, ça fait le tour. Je pense qu'on va peut-être plutôt répondre à des questions. Il y a un dernier point quand même qui n'est pas...qui est important, c'est la question du PPU et du Programme d'acquisition d'immeubles, qu'il faut tout de même mentionner. Là-dessus je passerais la parole à Christian Lalonde, peut-être.

795 **M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal :**

Est-ce qu'il me reste un peu de temps pour dire quelques mots sur le Programme d'acquisition d'immeubles?

800 **M. PETER JACOBS, président:**

Compte tenu de l'importance, oui, en autant que ce soit rapide. Vous avez largement dépassé votre temps.

805 **M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal :**

810 La loi sur l'aménagement et l'urbanisme autorise les municipalités à adopter un programme d'acquisition d'immeubles lorsqu'un programme particulier d'urbanisme est en vigueur dans un quartier de la Ville. Alors le PPU, comme on dit communément, Programme particulier des urbanistes du Quartier des Spectacles pour le secteur de la *Place des Arts* a été adopté il y a un an, et le projet de règlement prévoit d'y introduire un programme d'acquisition d'immeubles qui identifie les terrains visés par ce programme.

815 Ceci donne l'autorisation à la Ville si c'était nécessaire de procéder à des expropriations de manière à rendre possible la réalisation d'un projet immobilier par le remembrement des terrains.

820 Enfin, si on peut passer à la diapositive suivante. Il est prévu qu'un accord de développement sera aussi adopté simultanément au règlement. Cet accord de développement n'est pas rédigé aujourd'hui, c'est un contrat qui doit être négocié entre la Ville et la Société de développement Angus. Cet accord va prévoir que des opérations immobilières, par exemple, s'il y avait des expropriations, que le promoteur s'engage à assumer l'ensemble des coûts et donc, que ce soit une opération à coût nul pour la Ville et s'engager à construire un bâtiment dans un délai qui sera prescrit.

825

S'il y a des infrastructures à modifier ou à construire, il y aurait un partage de coûts, soit la Ville, soit le promoteur ou les deux pourraient être invités à participer au développement des infrastructures.

830 Également, des exigences pour le développement durable, notamment une certification Leed.

La gestion des déplacements, il pourrait y avoir des exigences au-delà des efforts qui sont consentis dans le projet pour ne pas déroger aux limites de stationnement.

835 Également, il pourrait y avoir des exigences sur la continuation de la concertation, pas seulement en amont du projet, mais pendant la réalisation du projet et après la réalisation du projet.

840 Également, il pourrait y avoir des dispositions concernant le patrimoine archéologique et bâti, si c'était nécessaire.

Des garanties financières. Point très important, par exemple, pour les opérations immobilières, la Ville exigerait une lettre de garantie bancaire pour s'assurer que si elle exproprie des terrains que le paiement des terrains sera assuré par une banque.

845

Enfin, si le promoteur juge nécessaire de céder ses droits éventuellement dans le temps, on doit s'assurer la Ville que les exigences de l'accord suivront le nouvel acquéreur.

850 Merci.

**M. PETER JACOBS, président:**

855 Merci, Monsieur Lalonde. Alors permettez-moi un rapide commentaire de félicitations pour le programme de visualisation des impacts de règlement sur le projet, c'était clair et apprécié.

860 Je vais maintenant vous proposer une pause-santé de 10 minutes. Pendant ces 10 minutes, je vous invite à vous enregistrer à l'arrière de la salle, afin qu'on puisse commencer les questions que vous avez à poser directement à la suite de cette pause-santé. Merci.

PAUSE...OUVERTURE DU REGISTRE...REPRISE

**M. PETER JACOBS, président:**

865

Nous allons reprendre maintenant. Je vous rappelle que vous aurez droit à deux questions, un court préalable et si jamais vous avez des questions supplémentaires, vous pourriez réinscrire dans le registre jusqu'à 9h30, plus ou moins.

870 Alors parmi les personnes qui se sont inscrites, la première c'est Alain Tremblay.  
Monsieur.

**M. ALAIN TREMBLAY:**

875 Bonjour, Monsieur. Alors je suis un citoyen de Montréal. Écoutez, je suis le premier,  
alors j'ai pas vraiment d'opinion sur le projet, sauf que je me souviens qu'Hydro-Québec  
avait déjà eu un projet il y a quelques années et il intégrait dans une espèce de complexe le  
bâtiment qui est au coin de René-Lévesque et puis Saint-Laurent, un tout petit bâtiment qui  
est à côté du *Monument National* et je trouvais ça intéressant à l'époque parce que ça  
880 restaurait l'ensemble de la rue Saint-Laurent. Et là, le nouveau projet, il a certainement des  
qualités, mais je me suis demandé s'il n'y avait pas eu moyen de...est-ce que les  
concepteurs ont réfléchi à la possibilité d'avoir un complexe, mais avec un bâtiment satellite,  
puis faire un ensemble?

885 Alors c'est ma question, c'est peut-être un peu naïf. Puis la question indirecte que je  
me demande, c'est....

**M. PETER JACOBS, président:**

890 Est-ce qu'on peut procéder avec votre première question? Alors je demande à  
monsieur Yaccarini de répondre à la question.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

895 Là vous parlez du bâtiment au sud du *Monument National*?

**M. ALAIN TREMBLAY:**

Oui, c'est ça, c'est comme un bâtiment satellite.

900

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

905 Tout à fait. Non, sincèrement, non, on a regardé au nord du *Monument National*, je  
vous dirais, entre vous puis moi, on en avait plein nos *baskets* essayer d'acheter les dix en  
haut du *Monument National* et de faire un projet qui se tenait d'un seul bloc. Parce que la  
difficulté, évidemment, c'est qu'il y a le *Monument National* entre les deux et ça fait un tout  
petit bâtiment. Si Hydro-Québec avait eu un intérêt, ils nous l'auraient signifié, mais j'avoue  
que ça n'a pas fait partie d'aucun échange, d'aucune discussion avec Hydro.

**M. ALAIN TREMBLAY:**

910

Bon. Mais dans la mesure où il y a des gens qui pourraient suggérer de faire un ensemble, est-ce que le projet d'expropriation pourrait couvrir un périmètre de 60%, je ne sais pas trop trop comment ça fonctionne?

915

**M. PETER JACOBS, président:**

Alors je vais demander directement à la Ville de répondre.

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

920

Si c'était une proposition d'intégrer les bâtiments au nord de René-Lévesque, il faudrait modifier le projet de règlement afin d'y ajouter les deux terrains, je pense, en question. Est-ce qu'on peut les pointer à l'écran? Bien, c'est une question hypothétique, mais effectivement, il faudrait à ce moment-là un amendement au projet de règlement pour y

925

ajouter ces deux terrains-là.

**M. ALAIN TREMBLAY:**

Très bien, merci.

930

**M. PETER JACOBS, président:**

Est-ce que ça répond?

935

**M. ALAIN TREMBLAY:**

Oui.

**M. PETER JACOBS, président:**

940

Excellent. Alors j'appelle maintenant Jean-François Hallé.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ:**

945

Madame, messieurs, bonsoir. Je suis consultant en patrimoine, aménagiste, citoyen et résidant du centre-ville et un admirateur de l'œuvre de monsieur Yaccarini au Shop Angus. Cependant, ma question, ma première question s'adresse à la Ville, parce qu'on a parlé de toute la question du montage financier, justement, qui influe sur la densité et qui demande un bâtiment en hauteur pour la rentabilité. Moi ce que je ne m'explique pas, et j'ai

950

trouvé d'ailleurs l'animation 3D très intéressantes à ce niveau-là, si on pouvait y retourner ce serait encore mieux pour ma question, mais on voit très bien aussi sur le plan qui est à l'écran en ce moment, pourquoi on a besoin de cette densité-là dans un secteur où il y a

955 énormément de trous et pourquoi la Ville laisse aller des propriétaires sans jamais sanctionner quoi que ce soit et laisse déperir des bâtiments au point où on les perd complètement et on nous dit que la valeur des bâtiments est de 50% celle du terrain?

960 Alors ça veut dire, bon, ça s'appelle de la spéculation, on ne jouera pas les ignorants. Mais je ne comprends pas pourquoi la Ville n'agit pas, et que quand on propose un développement, là la Ville a une batterie de règlements des plus pointilleux jusqu'à parler de la couleur des cadres de fenêtres. Alors voilà, ma première question.

**M. PETER JACOBS, président:**

965 Monsieur Halle, ça fait une question, 15 parties. Je demande alors à la Ville de répondre.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

970 En fait, si je comprends bien, il y en a principalement deux, peut-être que vous pourriez me reprendre, mais il y a la question de la densité, en somme, pourquoi accorder plus de densité sur un terrain?

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ:**

975 Non, ça c'est pas...c'est le corollaire de la question.

**M. PETER JACOBS, président:**

980 Excusez, pourriez-vous adresser toujours les questions au président.

**M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ:**

985 D'accord. Alors ma question, c'est vraiment de savoir pourquoi la Ville n'agit pas en amont, avant le déperissement des bâtiments?

**M. PETER JACOBS, président:**

990 Excellente question.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

995 En fait, il y a beaucoup de mesures. Si on prend l'îlot Saint-Laurent lui-même, on pourrait dire que c'est une mesure minimale, mais en réalité le bâtiment, je sais pas si on pourrait... c'est compliqué d'y revenir, mais il y a un bâtiment dans l'îlot dont il n'y a que la façade qui est prise...or, ça c'est une mesure qui a été exigée par la Ville au moment où ce

bâtiment-là avait été incendié et pour conserver la façade en vue d'une éventuelle réhabilitation.

1000 Pour ce qui est de manière générale, effectivement il n'y a pas, même pour le bâti patrimonial, même pour les édifices cités, il y a des programmes incitatifs, il y a des programmes de suivi liés, c'est-à-dire enfin aux inspections ou on fait barricader des bâtiments qui sont vacants.

1005 Mais effectivement il y a des limites aux outils municipaux. Pour ce qui est d'empêcher un propriétaire de ne pas entretenir sa propriété, il y a des limites; quelqu'un peut tomber, je ne sais pas, il y a de multiples cas de figures, là, mais quelqu'un qui n'entretient pas suffisamment son bâtiment, c'est limité les outils qu'on a à Montréal. Et peut-être que la question se pose, effectivement de trouver des nouveaux outils ou demander de nouveaux pouvoirs à Québec.

1010 Mais en même temps, on interfère un peu sur, ce qui peut avoir l'air paradoxal, sur la propriété privée, à un moment donné, si on suit de trop près...enfin, j'aime autant même pas spéculer là-dessus, c'est un fait que les outils sont limités et qu'il pourra peut-être être le sujet du colloque du Conseil du patrimoine dans un mois, va porter justement sur toute la question des citations. Et donc, les citations c'est un outil municipal pour reconnaître un bien

1015 patrimonial et il y a des subventions qui viennent avec ça, il y a un statut de protection pour les interventions sur le bâtiment, mais évidemment, et la question se pose cruellement actuellement, il n'y a pas de mesures pour empêcher quelqu'un d'abandonner un tel bâtiment et voilà.

1020 **M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur Hallé, est-ce que vous avez une deuxième question?

1025 **M. JEAN-FRANÇOIS HALLÉ:**

Bien sûr. Mon autre question...

**M. PETER JACOBS, président:**

1030 Justement, vous allez adresser la question au président.

**M. PETER JACOBS, président:**

1035 Ah, oui, excusez-moi, c'est parce que je regarde l'image en même temps - je vais regarder l'autre. Alors, Monsieur le Président, on voit très bien sur l'image, qui comme je le disais, il y a plusieurs lots vacants dans les environs et on sait qu'un des partenaires du projet c'est Hydro-Québec. Hydro-Québec est justement sur l'îlot voisin propriétaire de, si je ne m'abuse, un extrêmement grand terrain vacant qui est un stationnement; je ne comprends pas pourquoi on doit accorder ou en tout cas on demande une dérogation à la

1040 densité de cet îlot-là quand l'îlot suivant est occupé par un stationnement à ciel ouvert, ce  
qui contrevient à notre Plan d'urbanisme justement, un exercice qu'on a fait de façon  
citoyenne et... voilà.

**M. PETER JACOBS, président:**

1045

Bon. Alors est-ce qu'on peut avoir une réponse directe?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1050

Enfin, on parle du règlement, il y a une autorisation ici qui est donnée pour avoir un  
peu plus de densité. En fait, on voit sur le plan, et c'est ce qu'on a tenté d'expliquer, j'ai tenté  
d'expliquer un peu, l'emplacement est critique de plusieurs points de vue. Premièrement, le  
boulevard Saint-Laurent ici dans ce tronçon immédiat, en fait traverse en quelque sorte la  
tête du massif principal du centre des affaires. On pourrait dire en fait que ce tronçon de  
1055 Saint-Laurent est dans le centre des affaires ou est aux abords. Ça c'est une chose.

1055

L'autre chose c'est l'état, mais l'état actuel, la difficulté donc de réoccuper cet  
emplacement-là liée à sa grande étroitesse. Ça c'est une caractéristique qui est quand  
même assez remarquable et presque unique à Montréal, un îlot de cet état-là et à cet  
1060 endroit-là, fait en sorte que de le redévelopper, ça pose des difficultés qui sont hors de  
l'ordinaire. C'est dans cette perspective-là qu'en fait les balises ont été adaptées, si bien  
hauteur que densité. C'est ce qui le justifie d'une certaine manière, parce que son... il y a  
une occasion ici de faire un projet qui peut permettre le redéveloppement.

1060

1065

Je ne veux pas m'étendre trop longtemps, mais essentiellement c'est une partie de la  
réponse à votre question.

**M. PETER JACOBS, président:**

1070

Si je peux enchaîner, je vais demander à monsieur Yaccarini de...

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

1075

Oui, merci, Monsieur le Président. Les gens ne le réalisent pas, ne le voient pas, au  
nord de l'édifice d'Hydro-Québec, là où on parle du stationnement d'Hydro-Québec, à peu  
près, un peu plus qu'un tiers du stationnement au sous-sol, il y a une énorme sous-station  
électrique qui alimente le siège social d'Hydro-Québec. Tout le Québec pourrait tomber en  
panne d'électricité, sauf le bâtiment d'Hydro-Québec, et il ne fait pas que le bâtiment  
d'Hydro-Québec tombe en panne parce que tous les postes de commande sont dans ce  
1080 bâtiment-là.

1080

Donc, on ne peut pas construire par-dessus cette sous-station électrique, c'est  
névralgique, on ne peut pas, c'est un véritable laboratoire qu'il y a en dessous. Donc, je vous

1085 le dis, à peu près un tiers de cet espace-là est non constructible parce qu'il y a une sous-station électrique très importante en dessous.

1090 Le nord, ce qui donne sur Sainte-Catherine, qui est la Place d'Hydro-Québec, avant que ce projet-là ne se conçoive, et les gens d'Hydro-Québec avaient fait une entente avec Équiterre pour mettre là la Maison du développement durable. Donc, vous avez un tiers du bâtiment qui est pris par la station électrique, puis vous avez un autre tiers du bâtiment Monsieur le Président, qui est pris pas Équiterre, il reste un tiers du bâtiment en dessous, en plus il y a une garderie qui est liée au projet Équiterre qui va s'installer là. Il n'y a vraiment pas l'espace pour faire un bâtiment significatif pour Hydro-Québec.

1095 Les besoins d'Hydro-Québec étant de 300 000 p.c., ils ont écarté cette option-là et là ils ont regardé si on était capable, et je suis tout à fait d'accord avec monsieur Collin, le défi était de rentrer ce nombre de pieds carrés-là compte tenu de l'exiguïté du terrain, qui est étroit, hein, on est sur un petit îlot.

1100 **M. PETER JACOBS, président:**

Alors tout ça pour vous dire qu'il y a des enjeux qui sont assez compliqués sur les îlots dont vous avez mentionnés. Oui?

1105 **M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

1110 Par rapport à la notion de densité, des contraintes qu'impose le site, monsieur Collin mentionnait l'étroitesse de l'îlot, la définition par la rue Clark et le boulevard Saint-Laurent, mais il y a aussi des exigences que la Ville impose pour la reconstruction sur l'immeuble entre autres, on en a beaucoup parlé hier soir, la question de la continuité commerciale qui est une exigence qui est tout à fait justifiée par rapport au boulevard Saint-Laurent et Sainte-Catherine, c'est une exigence que la Ville a en matière de redéveloppement de ce secteur-là.

1115 **M. PETER JACOBS, président:**

Merci. Si jamais vous avez des questions supplémentaires, je vous invite à vous inscrire de nouveau. J'appelle maintenant Dinu Bumbaru.

1120 **M. DINU BUMBARU:**

1125 Bonjour, Monsieur le Président. Bonsoir, Mesdames Commissaires. Et pour Héritage Montréal ici, on a écouté les interventions précédentes et ce qui faisait penser qu'effectivement le projet de l'Hydro-Québec mériterait peut-être d'être mis sur le site de l'Office, parce qu'il y a eu toute une réflexion, des concours d'architecture, une réflexion très poussée, on parle de quelque chose d'il y a 25 ans, donc qui aurait dû peut-être mener à

des résultats aujourd'hui, et c'est l'objet d'une de nos questions à la commission. Vous choisirez parmi vos ailes droites et gauches, qui est-ce qui les livreront.

1130 Mais c'est cette question d'obligation de résultats, Monsieur le Président. On a entendu parler de requalification, de déqualification, d'hyper-qualification, d'identification, tout ça; c'est très bien, mais quels sont les objectifs et quels sont les mécanismes de suivi qui seront mis en place pour les livrer?

1135 De consultation de l'Office en consultation de l'Office, on se trouve, cette année en particulier, peut-être c'est l'euphorie électorale, ou je ne sais pas, l'urbanisme renaissant de notre belle ville et on se retrouve devant des cas où on a des dossiers qui trainent depuis 20 ans.

1140 On nous a promis de la revitalisation et on ne l'a pas encore obtenue, et ça nous amène encore une fois dans des consultations. Alors on voudrait peut-être dissiper un cynisme qui pourrait s'installer et on aimerait comprendre quels sont les objectifs de revitalisation, qu'est-ce que ça signifie, puis quels sont les mécanismes qui vont nous permettre de faire confiance dans l'exercice auquel on nous demande de participer à nouveau.

1145

**M. PETER JACOBS, président:**

1150 Je vois deux questions assez précises; j'invite la Ville d'abord à répondre. Monsieur Villeneuve?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

1155 Tout d'abord, on en a fait mention de la question de la requalification du secteur, surtout elle s'inscrit en fonction du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Spectacles, là, qui commande dans ce secteur-là, dans cette partie-là du territoire, une requalification importante des espaces.

1160 On a vu hier aussi un nombre important de terrains vacants dans le secteur qui est visé. Donc, toute la stratégie qui s'en suivra pour revitaliser ce secteur-là s'inscrit donc dans le Programme particulier d'urbanisme qui a été adopté récemment.

1165 Je pense qu'il y a plusieurs éléments qui sont amenés par le projet ce soir, des réponses à cette stratégie-là par des actions concrètes. Voilà.

**M. PETER JACOBS, président:**

Si vous permettez, j'aimerais bien, si possible, que vous précisiez des réponses plus précises par rapport aux deux questions. Quels sont les objectifs de la requalification et

1170 quels sont les mécanismes de suivi que la Ville a mis en place afin de s'assurer que ces objectifs soient réalisés?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1175 Les mécanismes en ce qui concerne la réglementation ne sont pas nouveaux, c'est, en fait, tout le cadre règlementaire usuel. Mais peut-être... enfin, vous avez autre chose en tête quand vous parlez de mécanismes? Essentiellement...

**M. PETER JACOBS, président:**

1180 C'est pas moi qui a quelque chose en tête. J'essaie de préciser la question qui m'a été adressée.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1185 Oui, enfin, peut-être, moi j'ai l'impression qu'en termes de mécanisme, il n'y a rien de vraiment nouveau : on a un peu les mêmes mécanismes que d'habitude. Dans le cas de ce projet-là, il y a des choses spécifiques, il y a un accord de développement qui s'inscrit dans le cadre, là, les suites du PPU. Mais je veux dire le Programme particulier d'urbanisme comme tel donne une orientation générale pour le secteur, autrement c'est le cadre règlementaire usuel qui est nos principaux mécanismes d'encadrement du développement.

1190 Et l'objectif, évidemment, demeure de tout faire pour rendre ce lieu-là un lieu où on veut aller, où on veut vivre et d'en faire un secteur attrayant et en misant le plus possible sur ses qualités et sur son identité. Donc, sur ce qu'on appelle aussi toute la question du patrimoine.

**M. PETER JACOBS, président:**

1200 Monsieur Lalonde?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1205 Mais, bon, pour ce qui est des, enfin, c'est les objectifs et les mécanismes, mais si... Enfin, si je ne suis pas dans la réponse, peut-être il faudrait que la question soit plus précisée elle-même. Je ne sais pas si monsieur Lalonde veut...

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

1210 Oui, j'aimerais apporter quelques précisions. Simplement faire quelques citations du Programme particulier d'urbanisme qui vise de faire un quartier à milieu de vie convivial, équilibré, attrayant, entre autres choses on explique que pour atteindre cet objectif-là il faut la mixité des fonctions et des occupations. Donc pas seulement des salles de spectacles,

1215 même si c'est une Quartier des Spectacles, on va avoir toutes sortes de nature d'activités de jour et de soir.

1220 On veut également, il y a l'objectif de favoriser la consolidation commerciale. Alors, on l'a expliqué tout à l'heure, le règlement, qui est déjà en vigueur et pour lequel il n'y aura pas de dérogation, exige qu'il y ait du commerce de détail aux rez-de-chaussée des bâtiments sur Saint-Laurent et sur Sainte-Catherine. C'est une exigence assez contraignante et qui s'applique spécifiquement à ces rues-là.

1225 On prévoit également favoriser la réalisation de projets majeurs de développement, notamment suite à l'investissement que la Ville a fait pour la requalification, c'est-à-dire le réaménagement du boulevard Saint-Laurent pour lequel les trottoirs ont été reconstruits avec une qualité d'exécution supérieure aux normes habituelles.

1230 Alors pour les mécanismes d'application. J'ajouterais un mécanisme qui, je pense, n'a pas été mentionné, c'est l'exigence d'une garantie, le dépôt d'une garantie bancaire de 1 million de dollars qui est prévue dans le projet de règlement pour garantir le maintien et la restauration des 5 façades visées par le projet de règlement.

**M. PETER JACOBS, président:**

1235 Merci. Monsieur Bumbaru, est-ce que vous avez une deuxième question?

**M. DINU BUMBARU:**

1240 Oui, Monsieur le Président. Deuxième question. On a parlé de solidarité, principe important dans notre ville, c'est un des multiples adjectifs qu'on va jeter, quand on a un plan stratégique, on met une tonne d'adjectifs au bout du mot, un Montréal *tatata*...et une chose qui nous préoccupe dans ce cas-ci et on voudrait avoir certains éclaircissements. Qui est-ce qui assume le risque dans ce cas-ci?

1245 On a entendu, c'est un fait de transparence assez inhabituel, les valeurs foncières qui sont, qui ne sont pas des valeurs foncières, mais c'est des valeurs d'acquisition, qui ont été mentionnées, qui sont faramineuses, impressionnantes et tout, mais qui, si on se dirige vers une procédure d'expropriation, en quelque part il y a un risque qui est assumé peut-être par les qualités qu'on reconnaît à la rue Saint-Laurent. Puis on aimerait savoir comment ça se fait qu'on collectivise les risques alors qu'on fait ça au service d'un projet qui est quand même, sans être un projet privé, mais c'est un projet associatif et tout ça, mais vous comprenez, il y a une espèce...peut-être que la question n'est pas très précise, mais c'est une interrogation qu'on a, puis on aimerait la partager avec vous à l'occasion de cette période d'information générale.

1250

1255 **M. PETER JACOBS, président:**

D'accord. D'abord je vais inviter monsieur Yaccarini à répondre à votre question.

1260 **M. DINU BUMBARU:**

C'est bien, puis c'est lui qui semble... c'est des chiffres qui sont importants, les risques qui sont importants, mais c'est peut-être son choix.

1265 **M. PETER JACOBS, président:**

Si on veut avoir le plus d'éclaircissements possible, il faut laisser au promoteur s'exprimer, puis ensuite je vais inviter la Ville également à donner une réponse.

1270 **M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

Si je comprends bien la question, Monsieur le Président, qui court le risque? Alors il y a plusieurs risques dans ce projet-là. Si le projet ne se fait pas, la Société de développement Angus a dépensé jusqu'à présent 7 millions de dollars; on l'aura dépensé, on le passera aux pertes. Il y a un risque qu'on a déjà pris en faisant ça.

1275 Si les autres acquisitions, qu'elles soient de gré à gré ou qu'elles soient via un programme d'expropriation, il n'y a aucune collectivisation du risque, le risque c'est la Société de développement Angus et ses partenaires financiers qui le prennent au complet. L'entente avec la Ville sera, et monsieur Lalonde l'a dit tout à l'heure, que toutes les acquisitions soient un coût nul pour la Ville, c'est la SDA qui les assume. Donc, on va les assumer.

1285 S'il y a un dépassement de coût, c'est un projet qui est financé à 100% par du privé, solidaire vient du privé, et ça existe le mot «solidaire», ce n'est pas juste un qualificatif, ça existe la solidarité, et s'il y a un dépassement de coût, le dépassement de coût est pris en entièreseté par le promoteur, donc la Société de développement Angus. Si on se retrouve avec des locaux commerciaux qu'on n'est pas capable de louer, les pertes financières vont être assumées par Angus. L'ensemble du risque est assumé par Angus, alors il n'y a aucune collectivisation du risque financier, il est totalement pris par Angus et ses partenaires.

1290 **M. PETER JACOBS, président:**

1295 Merci. Le mot risque, par contre, est associé fort fréquemment avec l'argent, mais il y a d'autres risques : il y a le risque matériel de patrimoine, il y a le risque immatériel de patrimoine. Et je demande, si je peux, à la Ville de répondre aux questions de risques au-delà des questions financières?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1300

Comme monsieur Lalonde le disait à l'instant, il y a, comme c'est toujours le cas pour ce genre d'encadrement de projet, il y a une garantie bancaire enfin assez significative qui est requise.

1305

Il y a également, quand la demande de démolition, parce qu'en fait on parle de la démolition, la demande de démolition des bâtiments va être liée à la demande de reconstruction, d'une part, et d'autre part beaucoup de documents vont devoir être soumis au niveau de la faisabilité, pas de la conservation, mais de comment les façades vont être maintenues durant les travaux, maintenues ou démantelées, mais tout ce qui va toucher aux façades conservées, tout au moins, va être requis en amont de toute émission de permis, de la même manière que les garanties bancaires.

1310

Donc, enfin, c'est le genre de protection qu'on met en place maintenant, évidemment, enfin, c'est essentiellement ça.

1315

**M. DINU BUMBARU:**

Une sous technique très technique. On comprend que les règlements ou les lois qui permettent à la Ville d'intervenir par mode d'expropriation ont un cadre général; est-ce que la Ville aurait pu procéder d'emblée à 100% par l'expropriation et ensuite procéder à un partenariat de développement et si oui, à quel prix. Enfin sans tomber dans le détail de calcul, mais on sait que quand il y a des ententes de gré à gré, je pense que la société a manifesté un souhait d'être davantage dans une perspective constructive et positive que d'imposer le poids de la loi mais, mettons que la loi aurait permis à la Ville de faire ça, est-ce que c'était envisageable et puis ...

1320

1325

**M. PETER JACOBS, président:**

Je soupçonne que ça c'est une troisième question, et je la laisse quand même passer...

1330

**M. DINU BUMBARU:**

Non, c'est une sous-question. Les gens du ministère, nous donnaient 30 secondes pour une sous-question, hier, au CHUM.

1335

**M. PETER JACOBS, président:**

Alors, à la Ville.

1340 **M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

Si je comprends bien, vous demandez si la Ville aurait pu exproprier les propriétés même s'il n'y avait pas eu de...

1345 **M. DINU BUMBARU:**

Ben, mettons, que ça lui tente tellement, qu'il y a un beau projet à cet endroit-là...

1350 **M. PETER JACOBS, président:**

Dinu... Dinu.

1355 **M. DINU BUMBARU:**

Oui, je précise. Oui, Monsieur le Président.

1360 **M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

À partir du moment où il y a un promoteur qui est identifié et qui s'est annoncé, la Ville doit procéder selon la loi sur l'Aménagement et l'urbanisme dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme. S'il n'y avait pas eu de projet, la Ville aurait pu procéder quand même au remembrement des terrains pour fins de développement et, à ce moment-là ç'aurait été une réserve foncière pour l'avenir, mais ce n'est pas le cas. Aujourd'hui, il y a un promoteur, donc on doit procéder selon les règles de la loi sur l'Aménagement et l'urbanisme.

1365 **M. PETER JACOBS, président:**

1370 Merci. Merci, Monsieur Bumbaru. Si je laisse ces questions passer, c'est parce que je pense que les données et l'information qui est sortie est particulièrement importante comme information de base à partir de laquelle on peut éventuellement exprimer nos opinions.

1375 Alors j'appelle maintenant Christian Dupuy. Bonsoir.

1380 **M. CHRISTIAN DUPUY:**

Bonsoir, Messieurs et Madame. Il y a un aspect du projet qui a été présenté ce soir qui n'a pas vraiment abordé la question des déplacements des personnes, alors en regardant l'édifice qui est proposé d'une douzaine d'étages, on suppose qu'il aura des milliers de gens qui vont y travailler. À proximité de cet édifice, il y a bien sûr le métro Saint-Laurent, qui est sous utilisé et on pourrait dire très nettement sous utilisé par rapport à ses voisines, Place des Arts et Berri-UQAM; étant donné également qu'il y a un troisième

1385 élément de l'ensemble du projet qui a été annoncé en avril et qui se trouverait sur  
l'emplacement même du métro Saint-Laurent; est-ce que la Ville et/ou les promoteurs et/ou  
la STM et toutes les autorités compétentes dans cette matière, ont vu l'occasion, une  
opportunité, de développer des liens souterrains qui permettrait de relier le métro Place des  
Arts à l'ensemble du projet? Ça c'est ma première question.

1390 **M. PETER JACOBS, président:**

Excellent question. Alors je demande à monsieur Villeneuve, peut-être de répondre à  
la question.

1395 **M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1400 Non, mais le métro Place des Arts, il n'y a pas eu d'exploration, en fait, à ce niveau-  
là. Disons que dans l'immédiat aussi, un des objectifs principaux c'est d'amener le plus de  
gens à utiliser la rue, on veut la réanimer. Mais, enfin, il y a eu je crois de la part, peut-être  
le promoteur pourra répondre, ils ont exploré des questions de relation avec Hydro-Québec,  
je crois, de l'autre côté de la rue Clark.

1405 Mais avec le métro, on n'est pas rendu là. Quoique, s'il y avait effectivement un lien  
qui menait à Hydro-Québec, Hydro-Québec est lié au Complexe Desjardins, donc au métro  
Place des Arts et, en fait, à tout le réseau souterrain. Mais avec le métro Place des Arts ici...

**M. CHRISTIAN DUPUY:**

1410 Saint Laurent. Qui est sous utilisé, c'est ça le sens de la question.

**M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur. Monsieur.

1415 **M. CHRISTIAN DUPUY:**

Pardonnez-moi, Monsieur le Président.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1420 Non, mais c'est entendu que le métro Saint-Laurent, en fait, on va bénéficier du  
métro Saint-Laurent, «on» étant les usagers de ce bâtiment-là... *bah*, quoique s'il y a un lien  
avec Hydro-Québec, ça pourrait plutôt favoriser les autres réseaux, mais c'est entendu que  
tout ce qu'on amène ici, on profite de la station de métro Saint-Laurent. Mais autrement, je  
1425 pense qu'il n'y a pas eu d'exploration spécifique à ce niveau-là.

**M. PETER JACOBS, président:**

Si je comprends bien, c'est une volonté de la part de la Ville de laisser la vie sur la surface et sur la rue.

1430

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

Absolument, de façon générale, en fait. C'est sûr que le réseau souterrain de Montréal, on veut en autant que possible miser dessus, c'est une caractéristique assez spécifique à Montréal et remarquable d'ailleurs qui est lié à son climat.

1435

Mais en même temps, on est toujours depuis le début dans cette histoire-là pris dans une espèce de contradiction, parce qu'on veut aussi animer les rues, on veut aussi que les rues soient vivantes. Il y a certains secteurs...

1440

**M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur Collin.

1445

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

Pardon.

1450

**M. PETER JACOBS, président:**

Deuxième question, s'il vous plaît.

1455

**M. CHRISTIAN DUPUY:**

Ah bon, j'aurais laissé la parole à monsieur Yaccarini, parce que ça m'aurait intéressé de connaître son point de vue.

1460

La deuxième question porte, en fait, la proposition qui est faite pour les piétons qui se déplaceraient sur le trottoir ouest. Donc, l'idée est la suivante, le regard des piétons vers le ciel ferait en sorte, grâce au retrait de la structure sur hauteur, ils ne verraient pas cette structure, c'est ce que je comprends; en revanche, pour les piétons qui sont sur le trottoir est, est-ce qu'on peut s'imaginer qu'ils ne seront pas dupes de la proposition des façades et donc verront cette masse, il faut bien le dire, il y a quelque chose de disproportionné entre le basilaire de deux- trois étages et l'ensemble de la boîte à souliers, pourrait-on dire, le 9 étages; est-ce que vous avez réfléchi à cette dichotomie, cette vision schizophrénique du projet pour les piétons selon les trottoirs?

1465

**M. PETER JACOBS, président:**

Ça je pense qu'on peut demander à monsieur Yaccarini.

1470

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

1475

Mardi, on vous démontrera que ce n'est pas une boîte à souliers. On ne va pas être dupes, c'est certain qu'on va le voir ce bâtiment-là; c'est pour ça qu'on essaie de faire un bâtiment qui va être beau.

1480

On voit déjà quand on est sur Saint-Laurent le Complexe Desjardins, et le moins qu'on descend vers le sud de Saint-Laurent, on voit la tour d'Hydro-Québec. On, n'est pas dans un terrain à trois étages partout, c'est déjà là, il y a le TecSult à 12 étages, il y a le Complexe Desjardins à 30 étages, il y a Hydro-Québec. Alors c'est sûr qu'on va le voir. Ce qu'on dit c'est qu'à hauteur d'être humain, ce qu'on va voir c'est ce qu'on voit aujourd'hui.

1485

Évidemment, le moins que tu te lèves la tête, tu vas voir l'environnement dans lequel tu es. C'est l'enjeu du projet, c'est la densification. Il y a des effets positifs, puis il y a des effets qui pour certains sont négatifs, moi je pense qu'un centre-ville densifié ce n'est pas négatif.

1490

Mais on va le voir. C'est sûr qu'on va le voir. Ce qu'on prétend, c'est ce qu'on va voir, ça va être joli.

**M. PETER JACOBS, président:**

1495

Je pense que cette question serait fort probablement débattue mardi prochain aussi lors de la présentation de l'architecture du projet en profondeur. D'accord?

**M. CHRISTIAN DUPUY:**

1500

Merci.

**M. PETER JACOBS, président:**

Alors j'appelle maintenant Dimitri Zoumboulakis. - J'espère que je l'ai bien prononcé.

1505

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

Bonsoir, Monsieur le Président et le Conseil. Ma première question est en rapport avec l'expropriation de bâtiments qu'on a vue très rapidement.

1510

Il y a plusieurs propriétaires qui sont à la veille de peut-être perdre leur propriété et c'est tous des citoyens privés qui ont eu ces propriétés pendant plusieurs, plusieurs années; certains qui ont des locataires ont un état économique très favorable et il y en a d'autres

avec une architecture en très bon état, ce que monsieur Yaccarini a oublié de montrer sur sa partie de la présentation.

1515

Ma question c'est que si cela arrive, c'est quoi la sécurité des autres propriétaires aux alentours que la même chose ne leur arrivera pas? Avec le PPU, on a vu que la Ville peut aider un promoteur à exproprier des édifices, mais pour tous les propriétaires aux alentours directement de l'autre côté, est-ce qu'ils ont une sécurité de garder leur propriété aussi ou la même pourrait arriver, comme ça arrive tout ça, c'est plus ou moins comme la carte blanche que la Ville a maintenant, puis c'est juste...

1520

**M. PETER JACOBS, président:**

C'est une question très claire et je demande à la Ville de répondre.

1525

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

Dans le projet de règlement, on définit les terrains qui sont visés, donc le programme d'acquisition des immeubles est bien délimité et ça ne touche que les propriétés visées pour le Quadrilatère Saint-Laurent.

1530

**M. PETER JACOBS, président:**

Une deuxième question?

1535

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

Ma deuxième question c'est pour monsieur Yaccarini.

1540

**M. PETER JACOBS, président:**

Non, vous allez m'adresser les questions.

1545

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

Ah, Monsieur le Président, une question pour monsieur Yaccarini, s'il vous plaît. Vous avez parlé de votre vision et vous voulez des commerces uniques et pas de chaîne. Présentement tous les commerces qui sont là sont très uniques, peut-être l'un plus que l'autre.

1550

Donc, je veux savoir, à votre avis, c'est quoi qui consiste «unique» et c'est qui, qui a pris la décision de décider c'est quoi qui va être connu comme «unique»? Est-ce que c'est vous ou le public ou est-ce que vous allez laisser comme pendant 100 ans les entreprises évoluer naturellement et les entreprises qui ont été là peuvent rester à cause qu'ils ont eu leur place sur la *Main*. C'est qui qui décide c'est quoi qui est unique ou vous?

1555

**M. PETER JACOBS, président:**

1560 Monsieur Yaccarini, je soupçonne que la question vous est adressée.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

1565 Je confirme votre soupçon. C'est le propriétaire qui va définir le type de locataire qu'il veut. Ça c'est évident. Dans le cas du boulevard Saint-Laurent, que ça soit le *Montreal Pool Room* ou l'épicerie libanaise, ils auraient leur place dans notre projet et rencontreraient tout à fait les objectifs de notre projet. La question c'est de savoir s'ils sont intéressés à être relocalisés là une fois les travaux faits.

1570 C'est évident que c'est plus complexe du côté du *Café Cléopâtre*, dans notre projet, il n'y a pas là, en ce moment, pas en ce moment, il n'y a pas de place pour un bar de danseuses nues dans ce complexe-là. Et je ne porte aucun jugement sur le type de commerce, mais dans le développement qu'on fait, il n'y a pas de place pour un bar de danseuses nues.

1575 L'épicerie libanaise, le *Montreal Pool Room*, ce sont des commerces plus qu'uniques; nous avons besoin des terrains pour faire le développement, on parle après ça d'un rez-de-chaussée commercial, s'il y a des ententes avec soit le *Montreal Pool Room* ou l'épicerie libanaise pour qu'ils se réinstallent dans cet endroit-là, on est dans le même niveau  
1580 de discussion avec la *Coopérative les Catacombes*, on va être tout à fait ravis.

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

1585 Est-ce que j'ai droit à une réplique, Monsieur le Président? Pas une question.

**M. PETER JACOBS, président:**

Si la question m'est adressée.

1590 **M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

C'est juste à cause, apparemment il y a pas une place, mais je veux juste vous dire que quand même la Ville a relocalisé deux bars de danseuses plus proche du projet que vous voulez construire, le *281* et aussi le *Kingdom*, et c'est juste une distance....

1595 **M. PETER JACOBS, président:**

Ça ne me semble pas une question.

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

1600

Non, une réplique; c'est pas une question.

**M. PETER JACOBS, président:**

1605

D'ici quelques semaines, vous aurez droit de faire autant de points de vue que vous voulez. D'accord?

**M. DIMITRI ZOUMBOULAKIS:**

1610

D'accord.

**M. PETER JACOBS, président:**

1615

Merci infiniment. Alors j'appelle maintenant Pierre Bricault. Bonsoir.

**M. PIERRE BRICAULT:**

1620

Bonsoir. Merci, Monsieur le Président. Si vous me le permettiez, Monsieur le Président, un très, très bref commentaire. J'ai été impressionné par la présentation de la Ville de Montréal, on n'est pas habitués, souvent le public reçoit plein de critique de la part de la population, «c'est des zéro, des deux de pique», et au contraire ce qu'on a vu ce soir, c'était rigoureux, remarquable, solide et il y avait toute une étude volumétrique, apparemment qu'ils auraient tout rentré sur leur logiciel tous les volumes des bâtiments, c'est un travail énorme. Puis il y a tellement de critique sur le public, au moins que de temps en temps quand il y a du monde qui sont passionnés par ce qu'ils font, puis qu'ils mettent du temps, puis de l'énergie, du talent, bien, peut-être qu'on pourrait dire...

1625

**M. PETER JACOBS, président:**

1630

Si je peux vous aider, je vais le formuler en question. Comment se fait-il que la Ville a tellement bien fait?

**M. PIERRE BRICAULT:**

1635

Bien, c'est pas comme ça que je pensais ça. Non, je pense qu'ils sont remarquables, je suis vraiment impressionné. Puis je pense que c'est important de le souligner. C'est beau de critiquer négativement, mais quand c'est remarquable de dire aye, c'est à nous autres, ça nous appartient, c'est pas le privé qui a ça, c'est des gens qui travaillent pour la communauté, puis ils ne nous appartiennent pas, mais ils font partie de nos atouts, de nos richesses collectives.

1640

**M. PETER JACOBS, président:**

Vous avez encore d'autres questions?

1645

**M. PIERRE BRICAULT:**

Bien, là, c'est oui, j'ai les vraies questions. Alors, d'une part, est-ce que, je suis surpris par, autant le 2-22 m'a attiré, puis c'était intéressant, le Quadrilatère Saint-Laurent me surprend un peu, ça ressemble un petit peu comme une masse assez solide, et puis, bon, c'est évident que les angles vont être arrondis, mais ça reste une masse assez compacte et je me demandais, Monsieur le Président, s'il était possible de jouer sur la hauteur du complexe.

1650

1655

Par exemple, j'ai une image qui me vient en tête, où est-ce qu'un beau complexe où est-ce qu'ils avaient su jouer avec les hauteurs dégradées, c'était *La Cité* qui est un complexe sur Saint-Laurent au sud de Des Pins, où est-ce qu'on travaille tout en dégradé, c'est très élégant, et au ...pourtant c'est très haut, c'est très, très haut, mais au niveau de la rue on ne se sent pas écrasés, c'est très élégant.

1660

Donc, je me demandais, parce que finalement, puis ça je vais le répéter tantôt pour ma deuxième question, l'intersection Saint-Laurent et Sainte-Catherine, c'est un *landmark* en anglais, je ne sais pas comment traduire ça en bon français, c'est l'intersection de la Ville de Montréal, donc peut-être qu'elle mérite *landmark*, une place un peu comme le 2-22, et comment se fait-il qu'il n'y a pas de retrait, toujours dans le cas des hauteurs, parce qu'on travaille sur les hauteurs, qu'est-ce qui fait qu'il n'y a pas de retrait sur Clark? Il y a un retrait assez important au niveau de Saint-Laurent, mais Clark c'est une façade pleine. J'étais juste curieux.

1665

**M. PETER JACOBS, président:**

1670

Là voilà les deux questions.

**M. PIERRE BRICAULT:**

1675

Non, non, non, la deuxième question c'est sur...

**M. PETER JACOBS, président:**

Oui, oui, ça fait même trois. Alors, attendez, j'ai une précision à faire. L'image que vous avez devant vous c'est l'image de ce qui est le bloc, le volume règlementé par la Ville. L'image ici sur l'écran est l'image du projet proposé. D'accord? Alors la Ville a fait construire une volumétrie correspondante à ses règlements. Le projet tel que proposé à l'heure actuelle a ce sens visuel, si vous voulez.

1680

1685           Donc, je vous demande de séparer les deux images : l'image bleue, c'est l'image volumétrique qui correspond aux règlements de la Ville; l'image que vous avez devant vous, c'est l'image de projet proposé.

**M. PIERRE BRICAULT:**

1690           Dites-moi, Monsieur le Président, par rapport au Complexe Desjardins qui a eu une dérogation parce que c'est très en hauteur et l'Hydro-Québec qui est aussi très, très haut, est-ce que le Quadrilatère Saint-Laurent n'aurait pas pu avoir une portion, pas toute la masse, mais une portion qui aurait pu aller chercher des hauteurs? Parce que je vais avoir  
1695           une troisième question tantôt quand je vais revenir, et aller chercher, maximiser finalement l'emplacement dans un même quadrilatère.

**M. PETER JACOBS, président:**

1700           D'accord, laissez-moi formuler les questions de façon très simple. Est-ce que dans la proposition que vous faites, il y a possibilité à moduler la hauteur du projet que nous avons devant nous?

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

1705           Non. Il y a des besoins de planchers pour Hydro-Québec, ce n'est pas n'importe quoi, là, il y a des besoins de planchers pour Hydro-Québec. On a déjà changé des hauteurs de cet édifice-là, nous avons des planchers qui sont efficaces pour Hydro-Québec, mais on ne peut pas là commencer à faire une tour de 28 étages, puis après ça une de 14, puis une  
1710           de 7, puis jouer sur ça. On ne peut pas.

              Ceci dit, je répète, Monsieur le Président, que mardi nous allons vous présenter le projet avec les détails, des planches couleurs, et on va être très fiers à Montréal d'avoir sur les deux coins de rue, sur le boulevard Saint-Laurent, deux *landmarks* signés par Paul  
1715           Andreu.

**M. PETER JACOBS, président:**

1720           *Wô, wô*, question d'hauteur, pas de marketing. Alors la Ville, est-ce que, Monsieur Villeneuve vous avez un complément d'information ou soit... Monsieur Collin?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1725           On voudrait juste préciser que le règlement dont vous parlez, c'est le projet de règlement qui est à l'étude, adopté en première lecture et à l'étude ici ce soir aussi; on parle d'un projet de règlement qui est à l'étude et non adopté ou existant.

**M. PETER JACOBS, président:**

1730 On est obligé de composer avec ce que nous avons devant nous, d'accord. Alors je  
présume que, je suis tout à fait correct de dire que la volumétrie en bleu correspond aux  
règlements...

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

1735 Projet.

**M. PETER JACOBS, président:**

1740 D'accord. Et que ceci est le projet proposé?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

Le projet a évolué beaucoup.

1745 **M. PETER JACOBS, président:**

Le projet est effectivement en évolution. Donc, votre première question portait sur la  
modulation des hauteurs. La réponse du promoteur c'est non. Votre deuxième question?

1750 **M. PIERRE BRICAULT:**

Deuxième question, c'était, toujours sur l'idée que c'est une intersection qui est  
spéciale, Monsieur le Président, je me demandais si l'édifice du Quadrilatère Saint-Laurent  
pouvait faire un écho face à son édifice-frère, ou en tout cas, celui qui lui est relié au 2-22,  
1755 puisque les deux sont étroitement liés, puis je me demandais si les deux pouvaient se faire  
un écho d'une façon ou d'une autre ou l'un avec l'autre?

**M. PETER JACOBS, président:**

1760 Excellente question. Et je demande donc à monsieur Yaccarini de répondre.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

1765 Je demanderais à Monsieur Lamarre de répondre.

**M. PHILIPPE LAMARRE, promoteur:**

1770 En fait, écho ne veut pas dire miroir, si je comprends bien ce que vous voulez dire.  
Effectivement, au niveau de la conception des deux édifices, l'équipe de Paul Andreu, de  
Aedifica et de Gilles Huot, ont travaillé à ce que les deux se parlent. Ils ne sont pas des

1775 copies, ce ne sera pas des frères jumeaux, ni des sœurs jumelles; ça va être deux bâtiments distincts qui auront une destinée distincte aussi. Parce que l'architecture du 2-22 a une mission, elle remplit un besoin d'un immeuble qui a sa propre, ses propres demandes. La même chose au niveau d'Hydro-Québec, ça serait de faire du pastiche qui est très inapproprié que de dire, bon, j'avais ce besoin-là de ce côté-ci, j'ai répondu de même, je vais mettre la même image, puis les besoins vont essayer d'être rencontrés par cette image-là.

Donc, le travail qui a été réalisé c'est une image, le projet est vraiment développé pour que les deux communiquent, les deux se répondent, les deux se parlent, mais pas pour que ça soit deux images miroir.

1780 **M. PETER JACOBS, président:**

1785 Merci. Je tire avantage de la dernière question pour demander au promoteur, nous avons vécu hier soir une présentation d'un projet, le 2-22 et ce soir, on est devant un autre projet, il me semble très important que des images des deux projets ensemble, et sur la rue Sainte-Catherine, peut-être du *Théâtre du Nouveau-Monde* jusqu'à dépassé Saint-Dominique, ou quelque chose du genre, soit fournies au public afin de mieux informer le public de ce qui est l'agencement des deux projets.

1790 Je dirais également qu'une perspective du sud vers le nord de la rue Saint-Laurent et du nord vers le sud, nous donnerait également une appréciation des deux projets ensemble qui auraient un impact, comme a dit la dernière personne, un impact remarquable sur ce coin qui est si important.

1795 Alors je n'ai pas eu le temps de parcourir votre document. Je ne sais pas si ceci est déjà disponible, mais si oui, ou si non, j'aimerais bien qu'une documentation visuelle des deux projets ensemble soit fournie afin que ça pourrait être mis sur le site Web de l'Office et j'ai déjà remarqué que les deux plans sont déjà ensemble, les deux projets en bleu, mais je pense qu'il faut agir de façon un peu plus proactive.

1800 **MME STÉPHANIE-ANNE CARON, promoteur:**

1805 Nous allons produire ces élévations-là à une plus grande échelle. Actuellement, elles sont un peu plus restreintes, ça fait partie aussi de l'évolution du design, alors, cette semaine ça sera fait, avec plaisir.

**M. PETER JACOBS, président:**

1810 Excellent, merci. Et au même moment je tire avantage de cette question de réglementation et de projet en évolution. Je demande à la Ville alors, nous avons reçu des avis d'au moins trois comités aviseurs sur un projet qui n'est plus en jeu; est-ce que nous allons attendre également des nouveaux avis de ces comités aviseurs?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

1815 Il est certain que dans le processus d'approbation du projet, puisque ce soir on a vu  
aussi une évolution dans l'architecture, mais également dans la hauteur par rapport à ce qui  
a été soumis aux différents comités, Comité consultatif d'urbanisme, Conseil du patrimoine  
et Comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal, et quand on fait une lecture  
attentive des avis qu'ils ont formulés, ces comités-là, ces instances consultatives demandent  
1820 à revoir les projets, c'est mentionné dans les avis.

D'autre part, il faut comprendre que dans tous les projets de ce type-là, il y a une  
révision architecturale qui est exercée par l'arrondissement sur les caractéristiques  
architecturales du bâtiment qui est proposé, son intégration, son insertion urbaine dans le  
1825 milieu.

Donc, toutes ces considérations-là vont être vues. J'apporterais aussi un  
complément de réponse sur la question de l'interface entre les deux bâtiments. Il est certain  
que la Ville se construit par morceaux, il existe des plans directeurs, dans ce cas-là, on aura  
1830 la chance de valider, de part et d'autre de la rue, deux nouveaux bâtiments à peu près dans  
une même période. Notre préoccupation qui a été mentionnée tout au long des avis, c'est la  
préoccupation de continuité commerciale, où on pourra avoir de part et d'autre sur la rue  
Saint-Laurent, sur la rue Sainte-Catherine une des caractéristiques du cadre bâti qui existe  
sur Saint-Laurent et sur Sainte-Catherine, donc un socle ou un basilaire commercial.

1835 **M. PETER JACOBS, président:**

Merci. Antoine?

1840 **M. ANTOINE MOREAU, commissaire:**

Oui, une question à la Ville. Une question qui a été posée rapidement par le dernier  
intervenant. Je pense que juste pour éclairer : pourquoi du côté des façades de la rue Clark,  
il n'y a pas de demande de dérogation, c'est-à-dire un basilaire qui est demandé aussi de ce  
1845 côté-là?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

En fait, comme on l'a déjà expliqué, il y a un retrait qui est demandé de deux mètres  
1850 pour... enfin à partir d'une certaine hauteur. Mais une des choses dont on a parlé plusieurs  
fois c'est la... comment dire, l'excentricité de cet emplacement-là, notamment son  
étroitesse, et également donc si on veut avoir un retrait quelque part, il faut choisir où on  
veut l'avoir compte tenu du programme.

1855 Mais au-delà de tout ça, il y a aussi la hiérarchie, le boulevard Saint-Laurent versus  
la rue Saint-Dominique ou Clark, c'est deux mondes, c'est deux choses très différentes : il y

1860 a une grande rue et il y a une rue qui est, pas une ruelle, mais qui est tout de même une rue très secondaire et il faut que ça se traduise aussi dans l'architecture. C'est sur le boulevard Saint-Laurent qu'on veut avoir les belles façades. De tous les temps, c'est comme ça que ça s'est fait. Ce qui n'empêche pas qu'on néglige la rue Clark. Et également Clark est plus dans un environnement de...c'est là qu'Hydro-Québec est, la tour d'Hydro-Québec, on est dans une échelle qui est éventuellement plus costaute.

1865 Sur les simulations, on voyait l'édifice qui s'en vient, Équiterre, qui est quand même un bâtiment assez costaud, qui va également être implanté à zéro sur rue.

Alors donc c'est un peu tout ça qui fait qu'effectivement demander un retrait là, on l'aurait perdu de l'autre côté et ça nous paraît plus important, d'ailleurs je pense que tout le monde est un peu d'accord là-dessus.

1870 **M. PETER JACOBS, président:**

D'autant plus de raisons pour avoir un vue de l'ensemble afin de mieux discuter des projets particuliers.

1875 Bon, il nous reste maintenant à peu près 6 personnes, donc le registre est fermé pour ce soir. J'appelle donc John Zoumboulakis à prendre la parole. Bonsoir.

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1880 Bonsoir. Nous avons entendu souvent monsieur Yaccarini à Angus, il présente eux autres comme les sauveteurs de la *Main*, ça va sortir la *Main* de la misère que ça vit en ce moment. Je possède 33 ans dans la *Main*, je connais tout le commerce qui a passé là. En ce moment opérant, ça marche bien, ça n'est pas la misère. *Romance*, *Café Cléopâtre*, le café cabaret, ça va très bien; *Montreal Pool Room* sont contents avec la business et les hot-dogs; *Main Import*, presque 100 ans dans la famille; *Monument National*; *Deergarden*, *Davidson*, c'est tout ce qui consiste le bloc de *Main* ouest.

**M. PETER JACOBS, président:**

1890 Alors votre question?

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1895 Mon question, pourquoi que... une autre parenthèse, monsieur Yaccarini a dit tout ce qui est montré là, ça c'est propriété Angus et vraiment la misère. Pourquoi nous autres nous souffrons une expropriation, nous souffrons une humiliation de l'expropriation après 33 ans de service sur la *Main*, on a fait notre meilleur pour tenir la *Main*, pourquoi nous souffrons une expropriation? La seule place que nous sommes supposé d'être expropriés c'est la propriété de Angus, si c'est reconstruit, c'est là mon problème et ma question pour le côté de la Ville : Pourquoi ne pas faire ça avant et maintenant pour monsieur Yaccarini?

**M. PETER JACOBS, président:**

1905 Bon. Merci, je pose la question, qui est quand même assez directe et claire : ayant travaillé 33 ans sur la *Main*, pourquoi est-ce que je dois effectivement me trouver devant une expropriation? Alors, d'abord je demande à la Ville.

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

1910 Je vais répéter les objectifs du Plan d'urbanisme, c'est de soutenir la réalisation de projets majeurs de développement et tout particulièrement on spécifie le boulevard Saint-Laurent. Alors, pour réaliser d'autres objectifs, d'avoir une ville avec beaucoup d'animation et attrayante pour les citoyens, et pour réaliser les fins du Programme particulier d'urbanisme, la Loi sur l'aménagement en urbanisme donne le pouvoir à la Ville de Montréal d'utiliser, de recourir à des expropriations dans l'intérêt du projet, des projets de développement et dans  
1915 l'intérêt des objectifs du Plan d'urbanisme.

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1920 Mais l'objectif de la Ville, ça prend une décision sans consulter personne, mon travail de 33 ans ça compte pour rien?

**M. PETER JACOBS, président:**

1925 Alors.

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

Vous ne voulez pas, je crois que...

1930 **M. PETER JACOBS, président:**

Je pense que votre question est claire et la réponse est implicite. Je pense qu'il faut passer à une deuxième question. Par contre, je vous prie de tenir compte...

1935 **M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

*Wrong time*, ma deuxième question. O.K.

**M. PETER JACOBS, président:**

1940 Je suis en train de vous adresser la parole, veuillez patienter. Demain soir il y a une discussion sur trois facteurs, trois enjeux : les sociaux, les culturels et le commercial. Je pense qu'il y a là l'opportunité à poser d'autres questions que l'expropriation en fonction de

1945 cette discussion qui aura lieu demain soir et plus particulièrement sur la nature des commerces qui sont peut-être proposés, qui sont à penser.

Donc, ce n'est pas encore terminé. Une deuxième question?

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1950 La deuxième question. Les deux côtés expriment beaucoup de garder le caractère, le caractère, la façade d'un building sur la *Main*. Ils ont parlé beaucoup de l'histoire, beaucoup parlé du caractère, ça parle beaucoup de patrimoine. Ma question c'est les buildings sont là, à part quelques buildings, pourquoi ne pas garder les buildings tels  
1955 quels?

**M. PETER JACOBS, président:**

1960 Excellente question, directe et claire. Alors, pour ça je demande directement au promoteur, pas du tout à la Ville : Pourquoi est-ce que vous n'avez pas gardé plusieurs bâtiments de façon intacte? Mais, c'est une question, d'après moi, tout à fait directe et honnête.

**M. PHILIPPE LAMARRE, promoteur:**

1965 C'est très simple, quand on parle de redéveloppement de l'ampleur dont on parle, ça veut dire également des sous œuvres, donc des fondations, effectivement, qui montent et, on l'a vu, jusqu'à 12 étages. Il y a une réelle impossibilité physique à un moment donné de conserver en place un l'ensemble d'échiquiers sur lesquels on essaie de marcher : on  
1970 marche ici, on marche là et on ne marche pas sur celui-ci. Évidemment, ultimement tout est possible, mais tout devient extrêmement coûteux et dans ce cas-ci le programme qui a été réalisé c'est un programme qui permet de rencontrer les besoins d'un projet.

1975 Le projet serait différent, il y aurait d'autres choses à réaliser, ça pourrait être fait différemment. Mais encore une fois, on revient à ce que monsieur Yaccarini mentionnait, il y a une logique économique, la Ville malgré tout a pris une valeur et ces terrains-là ont pris des valeurs qui maintenant ne permettent plus de considérer une densification telle qu'elle existait à une autre époque.

1980 Alors c'est aussi simple que ça. Et ça entraîne effectivement des choix, ça entraîne des modifications à l'échelle de la rue au niveau commercial, mais c'est la nature même du projet.

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1985 Vous avez encore une question?

**M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

1990 Oui. Le terrain, avant monsieur Yaccarini, dans ce secteur-là, je sais comme il était à peu près 80 à 85 dollars le pied carré, monsieur Yaccarini a fait une offre de 265, est-ce que c'est ma faute que le pied carré ça coûte ce montant-là. Celui qui va, lui, il a une petite place pour vendre les hots-dogs, il doit vendre plus que 5 ou 6 dollars, pour arriver dans ses dépenses, est-ce que c'est nous autres qui payent en dernier?

1995 **M. PETER JACOBS, président:**

Je pense que les réponses à la fois de la Ville, qui vise un projet de grande envergure ainsi que les réponses qui vous ont été acheminées bouclent un peu la question que vous êtes en train de poser. En effet, il y a d'autres questions qui pourraient être demandées, entre autres le promoteur a pris la décision de garder les façades, de les démanteler puis de les reconstruire, on pourrait demander, mais pourquoi pas reconstruire aussi au moins le genre de *foot print* des bâtiments existants. Alors je demande ça au promoteur aussi.

2005 **M. JOHN ZOUMBOULAKIS:**

Il y a des années que...jamais permettre pour mettre plus haut, là c'est arrivé une chose comme ça.

2010 **M. PETER JACOBS, président:**

D'accord. Donc, je vous avais demandé une question de nature architecturale : vous avez pris décision, selon l'image qu'on a, à démanteler les façades, puis les reconstituer sur la façade du nouveau bâtiment.

2015 **M. PHILIPPE LAMARRE, promoteur:**

2020 Comme il a été mentionné lors des présentations par la Ville, la demande du règlement est aussi de recréer des volumes commerciaux vis-à-vis de ces façades-là, donc effectivement, à la base, il y a cette volonté de répondre à cette demande-là. Les commerces, ça ne sera pas juste une façade derrière laquelle il n'y a rien, il y a un commerce en vis-à-vis et évidemment ça va être avec porte sur rue, et notre intention c'est de faire du commerce responsable tel qu'il a été mentionné plus tôt.

2025 **M. PETER JACOBS, président:**

Merci. Alors, maintenant j'appelle mon cher collègue Luc Courchesne. Bonsoir.

**M. LUC COURCHESNE:**

2030 Monsieur le Président. Alors je dois vous faire un aveu, je suis un usager fréquent du trottoir sud du boulevard Saint-Laurent entre Sainte-Catherine et René-Lévesque. Mais je ne vais pas partout, je vais à la *Galerie Vox*, à la *SAT*, à la *Place de la Paix* qui est un magnifique espace et puis aussi au *Club Soda*, puis j'irai volontiers chez *Olivieri* quand ils seront là.

2035 Alors je suis très intéressé par les objectifs de faire en sorte que ce secteur de Saint-Laurent soit bien fréquenté et que ce soit agréable d'y aller, tout ça. Mais je m'inquiète un peu de l'ensoleillement. On a vu, grâce à vos dessins assez réussis, en fait, vos animations, l'éclairage du côté sud à l'équinoxe, le 21 mars à midi, ce serait bien de le voir aussi au  
2040 solstice d'hiver et d'été; au solstice d'été je ne suis pas trop inquiet, le soleil est haut, je pense qu'on peut avoir plus de soleil et puis aussi peut-être profiter de l'ombre de l'édifice un peu pour se protéger de la chaleur excessive. Mais l'hiver, donc pour la moitié de l'année, je pense qu'on va plonger tout cet îlot-là, au fond, qui est un petit peu à l'ombre du nouveau complexe, dans l'ombre et puis c'est les mois les plus froids.

2045 Donc est-ce qu'on condamne, au fond, le plaisir de déambuler sur Saint-Laurent de la mi-octobre à la mi-mars, en gros? Voilà, je pense que c'est une bonne question, ça serait intéressant d'abord pour informer le débat sur l'architecture d'avoir...que la Ville nous produise, au fond, à chaque heure du jour et pour chaque jour de l'année, l'ensoleillement  
2050 sur le côté sud de Saint-Laurent. C'est une première question.

**M. PETER JACOBS, président:**

2055 Alors le calcul des ombres, c'est mathématique, c'est définitif, je pense que votre question porte sur la durée de l'ombre qui va être conséquente de nouveaux bâtiments sur surtout le trottoir à l'est de Saint-Laurent, entre....

**M. LUC COURCHESNE:**

2060 Et en particulier, bon, c'est clair que j'ai un intérêt à ce que la *SAT* ne soit pas dans l'ombre, mais c'est la *Place de la Paix* qu'on voit vivre depuis quelques années, qui est un lieu assez formidable. Donc, ce n'est pas une question, c'est plus une demande, en fait, une information.

2065 **M. PETER JACOBS, président:**

Mais il faut absolument demander des questions.

**M. LUC COURCHESNES:**

2070 O.K. La question c'est, est-ce que dans les efforts de requalification de cette portion de Saint-Laurent, quelle importance accorde-t-on à l'ensoleillement, en particulier de la *Place de la Paix* et si possible du trottoir sud et comment va-t-on faire, pour reprendre le commentaire de Dinu, pour vérifier si on atteint nos objectifs?

2075 **M. PETER JACOBS, président:**

D'accord. Alors je demande à la Ville une réponse courte, vraiment courte, parce qu'il nous reste cinq-six personnes, et je veux absolument terminer à une heure raisonnable.

2080 **M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

Je vais élaborer un peu plus, mais vous dites ça parce que vous voyez que c'est moi qui répond, je vais essayer de faire ça court.

2085 On peut faire une simulation au solstice d'hiver, mais ce que nous on a exploré aussi en parallèle c'est toute l'expérience de la rue Saint-Laurent, entre autres sur le Plateau, puis ce qu'on a remarqué c'est quelque chose qui est assez récurrent sur le Plateau, c'est qu'il y en a des immeubles qui sont assez mastodontes, très très élevés, très très larges, principalement, là, enfin, bon, il y en a plusieurs et ça n'enlève rien, en fait, à l'attrait et à l'intérêt de la rue.

2090 Les rues nord-sud du vieux quartier du centre-ville sont toutes un peu défavorisées au point de vue ensoleillement. Ce qu'on a vu à l'équinoxe, c'est que la *Place de la Paix* est pas trop affectée, c'est encore aujourd'hui Hydro-Québec qui l'affecte le plus, enfin, ça ajoute pas vraiment, et si vous avez vu à l'équinoxe la toiture, on parle de la *SAT*, n'est pas affectée particulièrement dans la partie est, de la moitié est de l'édifice. Mais en hiver, ça va peut-être durer moins longtemps. Mais on pourrait le faire pour le voir plus spécifiquement, évidemment on le fait rarement....

2095

2100 **M. PETER JACOBS, président:**

Une deuxième question?

**M. LUC COURCHESNE:**

2105 Oui. Une deuxième question. C'est une des choses qui me plaisait beaucoup dans le premier projet, c'était le passage proposé à travers l'édifice pour connecter la rue Saint-Dominique avec la *Place de la Paix* et la rue Charlotte, qui est une rue résidentielle. On parle ici d'un projet surtout d'espaces de bureau, donc beaucoup de gens le jour, le soir ça se vide, la vie de quartier c'est important, donc, permettre la circulation de quartier entre les secteurs plus résidentiels à l'est de Saint-Laurent avec la rue Saint-Dominique, ce

2110 magnifique parc qu'on nous promet, éventuellement le Quartier des Spectacles, ça me

semblait une bonne idée. Alors je voudrais savoir pourquoi, vous, à la Ville, vous jugez que ce n'est pas une bonne idée?

2115 **M. PETER JACOBS, président:**

Vous adressez la question au Président?

2120 **M. LUC COURCHESNE:**

Oui, oui, c'est vrai, Monsieur le Président.

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

2125 En fait, ce qu'on a essayé d'expliquer c'était qu'on cherche à vraiment maximiser l'animation aux endroits principaux, qui est Sainte-Catherine, qui est le boulevard Saint-Laurent. Ici le boulevard Saint-Laurent, en fait, une lacune principale, c'est justement qu'on a perdu une animation qu'on veut retrouver, on ne veut pas la diluer.

2130 Mais ceci étant dit, tous les comités et les commissions qu'on est allé voir, ont eux-mêmes fait ressortir énormément cet aspect-là : le Conseil du patrimoine, le Comité d'architecture de l'urbanisme, le CCU. Donc, c'est pas juste la Ville, c'est qu'il y a...il y avait un risque ou un fait qui était implicite à cette idée de créer un réseau parallèle.

2135 **M. PETER JACOBS, président:**

Merci. Merci, Luc. Alors j'appelle Geneviève Lefebvre. Bonsoir.

**MME GENEVIÈVE LEFEBVRE:**

2140 Bonsoir. Bien, en fait, ma question vient d'être posée, donc comme je sais un peu comment ça fonctionne les audiences publiques, on pourrait peut-être mettre l'emphase sur le fait que la disparition du passage, j'appuie aussi que moi aussi c'est une déception que j'ai remarquée. Si on parle de la rue Saint-Laurent, on pourrait mettre tous les adjectifs, là on a parlé culturel, etc., je pense que le passage est un lieu unique avec une configuration spéciale, on aurait pu éclater aussi les vocations à l'intérieur de ce passage-là et pour moi c'est une perte dans le projet.

2150 J'en ai une question, en fait, est-ce que le promoteur, par exemple, pourrait, ou la Ville, je le sais pas, est-ce que le passage pourrait revenir dans les plans qui vont être proposés, les plans finaux?

**M. PETER JACOBS, président:**

2155 Compte tenu du fait que le passage a été proposé par le promoteur, je pense que je  
vais diriger la question vers la Ville afin de savoir est-ce qu'il y a la possibilité à reconsidérer  
le passage?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

2160 Le passage, en plus de ce qui a été dit tantôt, remet en question l'emplacement,  
enfin la conservation des façades *in situ*, et dans toutes les conventions internationales...

**M. PETER JACOBS, président:**

2165 Monsieur Collin, je vous prie...est-ce qu'il y a possibilité que la Ville pourrait  
reconsidérer un passage, il ne faut pas parler des façades, entre la rue Saint-Laurent et la  
rue Clark?

**M. BRUNO COLLIN, Ville de Montréal:**

2170 Bien, enfin, tout ce qui est présenté ce soir peut être effectivement revu,  
théoriquement.

**M. PETER JACOBS, président:**

2175 Juste pour que vous compreniez la procédure, je vous invite donc lors des périodes  
de mémoires, si vous êtes amateur de ce projet de passage, de faire valoir votre point de  
vue à ce moment-là.

**MME GENEVIÈVE LEFEBVRE:**

2180  
Merci.

**M. PETER JACOBS, président:**

2185 D'accord? J'appelle maintenant Michel Sabourin. Bonsoir.

**M. MICHEL SABOURIN:**

2190 Bonsoir, Monsieur le Président. Michel Sabourin, je suis président du *Club Soda*, et  
encore propriétaire du *Club Soda*.

**M. PETER JACOBS, président:**

2195 Jusqu'à nouvel ordre.

**M. MICHEL SABOURIN:**

2200 Bien, à 265,00 \$ le pied carré, mon terrain vaut plus cher que le commerce. Écoutez, je pense, qu'on est tous d'accord que l'objet du projet, l'objectif est valable et que ce projet est souhaitable. On est tous conscients que le problème est la densité ou une certaine densité : on cherche à faire beaucoup dans un petit lieu.

2205 Donc, considérant que le locataire principal, on est plus ou moins en face d'un locataire unique si on excepte les lieux, l'étage commercial, considérant qu'il y a des espaces locatifs de disponibles dans le quartier aussi, considérant qu'Hydro-Québec a un devoir de «bon citoyen», est-ce que la Société de développement Angus a travaillé ou a discuté avec le locataire en vue d'abaisser un peu la densité?

**M. PETER JACOBS, président:**

2210 Merci de la question. Elle est adressée à monsieur Yaccarini.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2215 Non. Toutes nos négociations avec Hydro-Québec étaient d'une clarté exemplaire, je dirais, ils relocalisent des divisions complètes. Donc, ça marche comme ça Hydro, il y a des gens des équipements, des gens de distribution, des gens de ci, des gens de ça, ils relocalisent deux divisions; s'ils en relocalisaient juste une seule, on ne saurait pas capable, nous financièrement de faire le projet, parce que les coûts de développement seraient trop élevés par rapport au nombre de pieds carrés qu'il y aurait et les deux divisions c'est 300 000 p.c.

2225 Alors il faut aussi comprendre qu'effectivement Hydro peut aller s'installer à bien des endroits, y compris se construire un campus à l'Île-des-Sœurs, comme a fait Bell. Ils font un choix de bon citoyen corporatif en essayant de s'intégrer sur le boulevard Saint-Laurent. Ils ont eux autres aussi leurs impératifs, Monsieur le Président.

**M. PETER JACOBS, président:**

2230 Merci. Une deuxième question?

**M. MICHEL SABOURIN:**

2235 En fait, une sous-question, mais je n'aurai pas d'autres questions. À combien, et monsieur Yaccarini peut décider de ne pas répondre à cette question, quel est le point de chute en termes d'étages pour la rentabilité du projet et, sous-question, est-ce que dans ce discours de rentabilité, la Ville de Montréal procède à une étude-comptable de ces avancées pour dire que, bon, ça prend tant d'étages, sinon ce n'est pas rentable, sinon ce n'est pas faisable?

2240 **M. PETER JACOBS, président:**

Donc, je demande à monsieur Yaccarini, est-ce qu'il y a un point de chute par rapport...

2245 **M. PHILIPPE LAMARRE, promoteur:**

2250 Enfin la réponse à la question est la suivante. Il y a un minimum de pieds carrés qu'il faut qu'on mette dans le bâtiment, alors on peut choisir de l'étirer dans les deux directions, ou on peut l'étirer vers le haut, c'est ça qui sont les contraintes. Alors à la fin, si on doit avoir un dégagement qui permet sur le boulevard Saint-Laurent d'avoir ce qu'on cherche à créer comme atmosphère ou à maintenir comme atmosphère, il est clair que la hauteur est là.

2255 On avait un autre projet initialement qui était, lui, plus haut et qui était plus concentré, mais effectivement on a eu des demandes à trouver une solution qui l'abaissait et qui le rapprochait plus proche de Sainte-Catherine.

Donc, vis-à-vis de la question, la réponse est, non, on a un ensemble de pieds carrés à rentrer dans un volume qui est quand même limité.

2260 **M. PETER JACOBS, président:**

La réponse dans les deux cas revient à peu près aux mêmes réponses. Vous avez quelque chose, un complément à ajouter?

2265 **M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2270 Un complément d'information. Il faut quand même dire qu'on est sur une dynamique de développement de projet, non pas sur une simple dynamique financière. On n'a pas acheté un terrain en se disant bien, voici, on met 300,00 \$ le p.c., à combien on peut le rentabiliser, on peut mettre 8 étages, puis en le louant 32,00 \$ le p.c., on fait nos frais. On n'est pas du tout, du tout, dans cette dynamique-là.

2275 On est vraiment dans une dynamique de projet, où il y a un locataire majeur qui est Hydro-Québec, qui nous donne l'opportunité de faire un projet, bien, on a travaillé à partir de cette donnée-là. Effectivement on n'a pas fait de point mort en disant, à 8 ½ étages, on arriverait à rentabiliser notre projet. On n'est pas dans cette dynamique-là, on est dans une dynamique du développement de projet, mais il faut, effectivement, qu'en bout de ligne le 90 millions, qu'on va emprunter, qu'on soit capable de le rembourser.

2280 **M. PETER JACOBS, président:**

Merci. Alors, merci beaucoup. Il ne reste que trois personnes et peut-être une ou deux questions des commissaires. Alors j'appelle Réjean Séguin. Bonsoir.

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

2285

Bonsoir, Monsieur le Président, Messieurs les Commissaires. Il existe actuellement, je pense, six permis d'alcool, six permis de bar, dans l'ensemble du quadrilatère. Ces permis, en plus de celui qui sera demandé pour le 2-22, appartiendront tous à la Société de développement Angus. Ma question : est-ce que le propriétaire pourra en disposer à l'ouverture du bâtiment ou s'il y a une prescription dans ces permis-là?

2290

**M. PETER JACOBS, président:**

Bon. La question s'adresse à la Ville. Monsieur Villeneuve?

2295

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

En fait, il existe dans la réglementation des distances entre les établissements qui détiennent des permis d'alcool. C'est 25 mètres. Hier on a parlé pour le 2-22, qu'il y a eu une exemption qui a été prévue dans le projet particulier. Sauf, erreur, là, mais dans le projet qui est sous étude ce soir, il n'y a pas de disposition de ce type-là qui est prévue.

2300

**M. PETER JACOBS, président:**

Pourriez-vous parler un peu plus fort, s'il vous plaît.

2305

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

Oui, en fait, ce que j'explique, c'est qu'il n'y a pas de disposition relative à un assouplissement des normes de contingentement d'alcool dans le projet de l'îlot Saint-Laurent. Hier soir, on en a fait mention dans le cadre du projet particulier pour le 2-22, où il a été prévue une exemption.

2310

Donc, ça fait en sorte que pour le site de l'îlot Saint-Laurent, c'est la réglementation qui s'applique, donc, la distance de 25 mètres qui est exigée entre les débits de boisson. Donc, il y en a déjà, comme vous le mentionnez, dans le secteur; il n'y aurait pas de dispositions particulières pour en permettre d'autres.

2315

**M. PETER JACOBS, président:**

Merci.

2320

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

Je pense, Monsieur le Président, qu'il ne répond pas à ma question. Ma question, c'est est-ce qu'il y aura prescription des permis de bar ou si le propriétaire au moment de la

2325

construction, soit dans deux ans, dans deux ans, même dans trois ans, est-ce qu'il aura encore les six en main, les six permis de bar? C'est ça ma question.

2330 **M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

S'il y a démolition des bâtiments, cessation d'usage, il n'a plus de droit sur ces....

2335 **M. RÉJEAN SÉGUIN:**

Il a plus de droit sur les permis de bar?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

2340 Non.

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

2345 Donc, ça veut dire que si, Monsieur le Président, le propriétaire décide de louer à un restaurant ou à un bar, ce restaurant ou ce bar-là devra demander un nouveau permis; est-ce que c'est ce que je comprends?

**M. PETER JACOBS, président:**

2350 Je pense bien. Effectivement, c'est ce que j'ai compris aussi.

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

Est-ce que c'est ce que le promoteur a compris aussi?

2355

**M. PETER JACOBS, président:**

Ça on peut lui demander, mais...

2360 **M. RÉJEAN SÉGUIN:**

Avec votre permission, Monsieur le Président, bien sûr.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2365

J'apprends qu'on est propriétaires de six permis de bar. On n'a jamais réfléchi sur la question. On ne veut pas aseptiser la rue Saint-Laurent, donc on veut quand même qu'on puisse continuer à consommer de l'alcool sur le boulevard Saint-Laurent. Mais on n'a jamais fait de réflexion, Monsieur le Président, sur le nombre de permis de bar, sur quel...est-ce

2370 qu'on avait le droit de garder les permis, je vous avoue qu'on est totalement ignorant. On consomme de l'alcool, mais on n'en vend pas.

**M. PETER JACOBS, président:**

2375 D'accord. Deuxième question maintenant?

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

2380 Bien, ma deuxième question, c'est la cousine de la première, puis elle s'adresse, je pense, en tout respect, au promoteur. S'il possède, mais vous venez de me dire le contraire que les permis de bar étaient prescrits au moment de la démolition, mais si jamais il possédait, il conservait ces permis de bar-là dans ses mains, parce que les permis de bar, faut comprendre qu'ils ne suivent pas la personne, les permis de bar sont accordés à un site, à un lieu, s'il conservait ces permis de bar-là, est-ce que le propriétaire, est-ce que le promoteur a l'intention effectivement d'en ouvrir six, de se les approprier, d'ouvrir cinq ou six bars sur la rue Saint-Laurent?

**M. PETER JACOBS, président:**

2390 Admettons que tout ce que vous venez de dire soit correct, on peut demander les questions. Est-ce que vous avez l'intention d'ouvrir six bars sur la rue Saint-Laurent?

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2395 Non.

**M. PETER JACOBS, président:**

Merci.

2400

**M. RÉJEAN SÉGUIN:**

Merci, Monsieur le Président.

2405 **M. PETER JACOBS, président:**

Une avant dernière personne. Pierre Bricault.

**M. PIERRE BRICAULT:**

2410

Monsieur le Président, merci. Je me posais une question, Monsieur le Président, s'il n'était pas possible pour bonifier le projet du Quadrilatère Saint-Laurent, s'il n'était pas possible d'y adjoindre un projet de condos qui ferait que, et je vais m'expliquer pourquoi, je

2415 sais que ça a l'air un petit peu spécial, c'est que de plus en plus le centre-ville est en train de se dépeupler, ça devient un ensemble un petit peu comme New-York ou des grandes villes où est-ce que c'est strictement des bureaux : la nuit, la vie disparaît.

2420 Le secteur était jusqu'à maintenant peuplé avec des logements bon marché et ce que je pensais, Monsieur le Président, c'est qu'en y adjoignant des condos, on augmente les revenus du complexe, donc ça diminue les frais qu'on a à payer et peut-être que les locaux pourraient être, dans le bas, les locaux commerciaux, être meilleur marché, parce que je me rends compte que les locaux deviennent trop chers pour plein de monde et ça va être des locaux de luxe. Donc, on change toute la dimension du secteur.

2425 **M. PETER JACOBS, président:**

La question est très simple et assez claire. Est-ce qu'on peut à un projet mixte dans lequel il y a à la fois des bureaux, à la fois des condos ou des habitations?

2430 **M. PIERRE BRICAULT:**

Monsieur le Président, un petit peu comme, j'avais un blocage de mémoire, l'édifice que l'Office de consultation municipale occupe, j'oublie le nom, c'est quoi ce grand complexe-là qui est un ancien hôtel et qui..?

2435 **M. PETER JACOBS, président:**

C'est l'Hôtel Mont-Royal.

2440 **M. PIERRE BRICAULT:**

Oui, l'Hôtel Mont-Royal qui est devenu un lieu mixte, à la fois et des bureaux et des condos, puis ça fonctionne très bien.

2445 **M. PETER JACOBS, président:**

D'accord. Alors je demande au promoteur, est-ce que vous avez pensé, est-ce qu'il serait possible à imaginer un projet à la fois des bureaux, à la fois d'habitation?

2450 **M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur :**

2455 La première partie de votre question : non, on n'y a jamais pensé. A la deuxième partie, je crois qu'à 500 000 p.c., on est sur le maximum d'implantation possible sur cet îlot-là, ça voudrait dire faire des condos au-delà des problèmes techniques, puis ça voudrait dire densifier encore plus le projet ou, ce qu'on nous dit c'est laisser-faire Hydro- Québec puis mettez des condos, et là ce n'est pas notre projet.

Mais mettre des condos par-dessus le projet d'Hydro-Québec, là je pense qu'on densifierait peut-être un peu trop.

2460

**M. PETER JACOBS, président:**

Une deuxième question?

2465

**M. PIERRE BRICAULT:**

Merci. Voyez-vous, juste un petit aparté rapide, Monsieur le Président, c'est pour ça que tantôt je suggérais aller chercher un peu de hauteur pour maximiser. Tantôt j'ai dit, j'ai une troisième question qui s'en vient, c'était celle-là, aller chercher de la hauteur pour maximiser.

2470

Une autre question, Monsieur le Président, ça serait concernant la Ville, le projet de la Ville, c'est que de plus en plus moi je m'inquiète, j'ai assisté aux rencontre de l'Office de consultation concernant l'îlot Séville et c'était une de mes craintes, mes préoccupations, c'est que de plus en plus le centre-ville devient une vision à Le Corbusier, c'est-à-dire le triomphe du béton et il y a de moins en moins de verdure. Ça devient, comme la rue Sainte-Catherine, vous avez des petits arbres en chicot, quand ils survivent, en supposant qu'ils survivent, et avec un feuillage très très mince, et il n'y a plus de verdure là, le centre-ville devient vraiment une vision, une vision du futur, le tout béton, la cité cybernétique.

2475

2480

Donc, est-ce qu'il y aurait de la place pour de la verdure, des bassins d'eau. Je sais que la cité financière, ils ont mis des bassins, c'est beau. Ça vient briser...

2485

**M. PETER JACOBS, président:**

Monsieur, vous allez amener une question.

**M. PIERRE BRICAULT:**

2490

Merci. Donc, ce que je me demandais si la Ville avait des plans à un moment donné pour forcer une intégration, Monsieur le Président, de la verdure dans le centre-ville, que ça ne devienne pas, finalement, une ville de béton?

2495

**M. PETER JACOBS, président:**

C'est une bonne question, évidemment. Je pense qu'on peut demander à la Ville s'ils ont une optique par rapport au verdissement de noyau urbain?

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

2500 Bien, je me référerais, par exemple, au document de planification du Quartier des Spectacles qui crée plusieurs places et espaces publiques, quand vous parlez de jets d'eau dans la nouvelle place qui va être créée le long de la rue Jeanne-Mance, il y a des espaces qui sont prévus à cet effet-là avec de nombreuses plantations.

2505 D'autre part aussi, la Ville en matière de développement durable va aussi exiger des toitures vertes pour diminuer les îlots de chaleur. Donc, il y a toute une série de mesures en plus des plantations qui sont exigées en bordure de rue pour des arbres que vous qualifiez de petit calibre, mais dans certains cas réussissent à survivre avec le stress urbain qu'on leur connaît.

2510 Mais à toutes fins pratiques, il faut mentionner qu'il y a un travail qui est fait dans le Quartier des Spectacles pour diminuer les emprises de rues, augmenter le verdissement, les plantations dans ce secteur-là. On va être en mesure de l'apprécier dans les prochaines années.

2515

**M. PETER JACOBS, président:**

Merci infiniment. Alors j'appelle Guido Guerra. Bonsoir.

**M. GUIDO GUERRA:**

2520

Bonsoir. Ma question serait pour savoir si la Ville a pensé, étant donné l'importance de l'intersection, est-ce que la Ville a pensé à prendre elle-même possession du projet, s'appropriier le projet, et ouvrir le développement à une compétition?

2525

Présentement, on nous offre une seule vision de ce qui pourrait se passer, s'il y avait une compétition comme c'est fait pour le Quadrilatère de Bellechasse, on devrait avoir...

**M. PETER JACOBS, président:**

2530

Donc, vous vous demandez s'il y a la possibilité d'un concours architectural, finalement?

**M. GUIDO GUERRA:**

2535

Oui.

**M. PETER JACOBS, président:**

Alors je demande à la Ville de répondre à la question.

2540 **M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

Pour le moment, il y a un promoteur qui s'est avancé pour réaliser le projet, donc, la Ville accompagne ce promoteur. Éventuellement il faudrait que le promoteur se désiste - ça pourrait arriver, on ne sait jamais, hein, – alors si le promoteur se désistait et que la Ville  
2545 devait procéder au remembrement de terrain, à ce moment-là, elle pourrait mettre sur le marché le projet et faire appel à d'autres promoteurs sous la forme d'un appel de propositions pour redévelopper le site.

Mais la question est tout à fait théorique aujourd'hui parce qu'on a sur la table un projet qui est tout à fait crédible. Mais on va évaluer quand même toutes les possibilités.  
2550

**M. PETER JACOBS, président:**

Je préfère que la réponse soit nette : non. Tout simplement parce que nous sommes devant un projet, on peut imaginer toutes sortes de possibilités quant à l'avenir, mais à l'heure actuelle, nous avons un promoteur et un projet qui est le sujet des audiences publiques.  
2555

**M. GUIDO GUERRA:**

Je comprends bien, mais le projet a été fait dernièrement, pourquoi est-ce que la Ville n'offre pas au début...  
2560

**M. PETER JACOBS, président:**

Ça c'est une autre question qui est tout à fait valable. Est-ce qu'on peut demander à la Ville : pourquoi vous n'avez pas entamé un processus de concours architectural?  
2565

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

La Ville n'étant pas propriétaire des terrains, elle ne peut pas faire de concours d'architecture sur des terrains qui ne lui appartiennent pas.  
2570

**M. GUIDO GUERRA:**

Vous êtes prêts à prendre possession de ces propriétés-là en expropriant, vous auriez pu le faire avant aussi.  
2575

**M. CHRISTIAN LALONDE, Ville de Montréal:**

Oui, mais ces terrains-là, comme d'autres terrains. Pour le moment la Ville....  
2580

**M. GUIDO GUERRA:**

Oui, mais vous voulez...c'est vous...

2585

**M. PETER JACOBS, président:**

Excusez, Monsieur, il faut m'adresser les questions, ce n'est pas le moment pour un débat. D'accord. Vous avez une deuxième question?

2590

**M. GUIDO GUERRA:**

Oui, la deuxième question : en fait, pourquoi est-ce que la Ville ne considère pas, qu'étant donné l'importance de cette localisation, pourquoi est-ce que la Ville n'a pas pensé au début que c'était important de faire une compétition architecturale?

2595

**M. PETER JACOBS, président:**

Bon, je demande de nouveau à la Ville de répondre de façon la plus directe possible, Monsieur Villeneuve?

2600

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

Mais, en fait, tous les processus de concours, ateliers de design, sont des processus que la Ville favorise dans certains cas; dans celui-là, on a fait mention de plusieurs exigences qui ont été demandées en matière de développement durable, de conservation du patrimoine au niveau des façades, l'exigüité de l'îlot, donc, il n'y a pas eu, pour être clair, d'exigence de la Ville à tenir un concours d'architecture pour ce projet-là.

2605

**M. GUIDO GUERRA:**

Mais ça je le savais, mais on me dit pas pourquoi.

2610

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

Bien, j'ai donné les réponses des conditions, mais ce n'est pas...

2615

**M. GUIDO GUERRA :**

Oui, mais...

2620

**M. PETER JACOBS, président:**

2625 Monsieur, je vous demande de m'adresser les questions. D'accord. Je pense que vous avez le droit de poser les questions, la Ville a répondu du meilleur de leur possible et si vous n'avez pas d'autres questions, je pense qu'il faut terminer...

**M. GUIDO GUERRA:**

2630 Merci.

**M. PETER JACOBS, président:**

2635 Merci. Alors j'appelle maintenant monsieur le Commissaire Lacharité à poser des questions.

**M. LUC LACHARITÉ, commissaire:**

2640 Monsieur le Président, ma question s'adresse au promoteur et ça concerne l'activité commerciale. Y aurait-il possibilité, sans trop de surcharge, d'apporter plus de précisions ou de mieux définir l'offre de l'activité commerciale comme telle, et telle que vous la concevez, au fond, commerces de proximité, commerces de destination et en fonction des clientèles présumées. Vous me parlez de 14 000 résidants, on parle de 40 000 travailleurs et bien sûr de la clientèle du Quartier des Spectacles. Alors est-ce que ça serait possible, encore une fois, sans vous surcharger, d'apporter plus de précisions, pas nécessairement ce soir, mais  
2645 dans le processus de la consultation comme telle?

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2650 Je peux brièvement évoquer des choses ce soir, puis je crois que sur l'activité commerciale c'est demain. Donc, demain, on va arriver avec plus de détails.

2655 En termes de type de commerces dont on vise et avec certains avec lesquels on est en discussion, il y a, évidemment, un restaurant et un bar, avec lesquels on regarde. Il y a une épicerie, dépendant d'une discussion avec l'épicerie libanaise, il y a une épicerie, on pense qu'il faut avoir une épicerie dans le quartier. Il y a une galerie d'art importante avec laquelle on discute pour le boulevard Saint-Laurent. Sur la rue Clark, on vise beaucoup....et tous ces commerces-là, quand tu parles d'un bar et d'un restaurant, on est en discussion avec des organismes pour favoriser l'économie sociale.

2660 Donc, que ce soit des commerces d'économie sociale, je parlais tout à l'heure du restaurant qui est sur Angus, on vise aussi à faire en sorte qu'il y ait de l'économie sociale dans ce secteur-là.

2665 Je vous avoue que vous m'avez pris un petit peu au dépourvu, mais on va vous arriver demain, on a les superficies, qu'est-ce qu'on veut à telle place, qu'est-ce qu'on veut à telle place, en sachant en même temps qu'il faut laisser les opportunités se présenter.

**M. LUC LACHARITÉ, commissaire:**

2670 Bien sûr.

**M. PETER JACOBS, président:**

2675 Alors j'invite maintenant mon collègue à poser une autre question.

**M. ANTOINE MOREAU, commissaire:**

2680 Oui. Une interrogation, est-ce que le prix que vous avez payé, vous avez indiqué pour le terrain qui est là, est-ce que c'est un prix disons habituel pour ce genre de terrain-là aux alentours ou bien, si c'est quelque chose qui est tout à coup complètement...et qui vous a peut-être surpris?

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2685 C'est un coût pour redévelopper, ce n'est pas un coût de logique immobilière traditionnelle. Si on avait voulu faire un projet avec Hydro-Québec de façon traditionnelle, on n'aurait pas acheté du terrain à 265,00 \$ le pied carré, on leur aurait offert de venir sur Angus à 13,50 \$. Il y a un surcoût parce qu'il y a un redéveloppement. Et évidemment, et c'est normal et c'est de bonne guerre, les propriétaires de ces terrains-là veulent aussi en profiter.

2690 Donc, il y a une surenchère qui se crée. Il faut dire qu'on en achetait six d'un coup. Il y avait un intérêt pour nous parce que c'est ça qui rendait le projet possible ou pas. On n'aurait pas acheté un terrain de 265,00 \$ le pied carré, on en a acheté six d'un coup, ce qui permettait après ça d'aller voir la Ville de Montréal et de soumettre un projet, étant donné que là on avait six terrains sur dix, et on avait un locataire avec une entente pour 300 000 p.c. Donc, il y avait un projet possible. Mais il y a un surcoût qui est très, très clair là-dessus.

**M. PETER JACOBS, président:**

2700 Merci. Alors je vous rappelle que je vous ai demandé quelques suppléments visuels qui me semblent très importants. Je rappelle à la Ville que je vous ai demandé de préciser si possible l'horaire possible de dépôt des avis des comités consultatifs, et je vous explique pourquoi.

2705 La commission est quand même obligée de déposer un rapport d'ici le début juillet. Dans la rédaction de rapport, les avis des comités consultatifs de la Ville sont quand même

très importants et j'aurais aimé savoir à quand on peut s'attendre à ce que ces avis soient déposés.

2710 En même temps parce que le projet est un projet en évolution, je demande également au promoteur à quand on aurait un projet plus ou moins définitif.

**M. CHRISTIAN YACCARINI, promoteur:**

2715 Quand on va présenter le projet mardi, ça va être le projet définitif. En tout cas, on l'espère.

**M. PETER JACOBS, président:**

2720 D'accord. Et à la Ville, si vous n'avez pas une réponse immédiate, je vous demande peut-être de travailler à une réponse et de nous faire savoir dans les meilleurs délais.

**M. SYLVAIN VILLENEUVE, Ville de Montréal:**

2725 On va revenir avec.

**M. PETER JACOBS, président:**

2730 D'accord. Alors on fixe rendez-vous demain soir, ici, à 19h, afin de discuter beaucoup plus en détail les enjeux commerciaux, sociaux et culturels des deux projets, 2-22 et le Quadrilatère Saint-Laurent. Je vous remercie infiniment et bonsoir.

Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe judiciaire, certifie sous mon serment d'office que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque, le tout conformément à la Loi.

2735

ET J'AI SIGNÉ:

---

2740

**LOUISE PHILIBERT, s.o.**