

OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente
 M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire
 M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire

**CONSULTATION PUBLIQUE
SUR L'AVENIR DU CENTRE-VILLE
HAUTEURS ET DENSITÉS**

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 1^{er} NOVEMBRE 2011, 19 h
Cathédrale Marie-Reine-du-Monde
1110, rue Mansfield,
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 1 ^{er} NOVEMBRE 2011 EN SOIRÉE	1
MOT DE LA PRÉSIDENTE	1
PRÉSENTATION DE LA VILLE	8
PÉRIODE DE QUESTIONS :	
M. ÉRIC MICHAUD	23
Mr. ROBERT HAJALY	32
M. PHILIPPE LANDRY	38
Mrs. CAROLINE NABOZNIAK	43
M. MICHEL TREMBLAY	48
Mme NATHALIE KAISER	61
Mme CHRISTINE CARON	64
M. GABRIEL CLAIRET	75
Mme MARIE-ODILE TRÉPANIER	81
M. SERGE LARUE	89
Mr. ROBERT HAJALY	91
M. IONNE ROSA	95
QUESTIONS DE LA COMMISSION	99
AJOURNEMENT	

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

5 Bonsoir, Messieurs, Dames, nous allons commencer. Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information sur le projet de modification au Plan d'urbanisme de Montréal portant sur la révision des hauteurs et des densités au centre-ville.

10 Ladies and Gentlemen, good evening. Welcome to this information session about the proposed revision of heights and densities in the downtown area.

 Cette séance va se dérouler pour l'essentiel en français, mais les gens qui voudraient s'exprimer en anglais lors de la période de questions pourront le faire.

15 This meeting will be conducted in French but participants who would prefer to address the Commission in English may do so. You're welcome to do so.

20 Mon nom est Irène Cinq-Mars. Je suis commissaire à l'Office de consultation publique depuis maintenant trois ans. J'étais jusqu'à récemment professeure titulaire à l'École d'architecture de paysage de l'Université de Montréal, à la Faculté de l'aménagement, et j'ai accepté la responsabilité de présider cette commission dont le mandat m'a été confié par la présidente de l'Office, madame Louise Roy.

25 Je serai secondée par deux commissaires d'expérience, monsieur Viateur Chénard, à votre droite, avocat spécialiste en droit immobilier et monsieur Jean-Claude Boisvert, à votre gauche, architecte et conseiller en aménagement urbain.

30 La commission sera appuyée dans ses travaux par monsieur Richard Brunelle, qui est à la première rangée. Monsieur Brunelle, de l'OCPM, agit comme secrétaire et madame Charlotte Horny, qui est également à droite – ou du moins à votre gauche – qui agit comme analyste.

35 D'abord je voudrais, avant de présenter les personnes qui vont s'occuper de la présentation et de la logistique, souligner la présence dans la salle de messieurs Sammy Forcillo et monsieur François Robillard, ainsi que de monsieur Luc Doray, qui est secrétaire général et chargé des communications à l'Office.

40 Alors, à la table d'accueil, j'aimerais vous présenter les personnes qui vous ont salués tout à l'heure et qui vous ont donné de l'information. Monsieur Laurent Lafontant et monsieur Naht Tan Le, au bout là-bas, les deux jeunes qui vous ont accueillis. Et il y a aussi monsieur
45 Gilles Vézina – est-ce qu'il est dans la salle? Je n'ai pas vu monsieur Vézina ce soir –, mais lorsque vous avez besoin d'informations, c'est à lui, étant donné sa fonction d'attaché de recherche et de documentation à l'Office, c'est à lui que vous pouvez vous adresser, que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires, les coordonnées de l'Office étant indiqués dans le dépliant que vous pouvez trouver, si ce n'est déjà fait, à la table
45 d'accueil. À la logistique, la personne qui a organisé la salle, c'est madame Anik Pouliot et son équipe et je tiens à l'en remercier.

50 Pour présenter le projet de révision des hauteurs et des densités au centre-ville, répondre aux questions du public et de la commission – c'est le but essentiellement, ce soir – nous avons avec nous trois représentants de l'arrondissement Ville-Marie : monsieur Marc Labelle, à votre gauche complètement, directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises au sein de l'arrondissement Ville-Marie; au centre, monsieur Sylvain Villeneuve, chef de la Division de l'urbanisme, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises; et monsieur Bruno Collin, chef d'équipe et conseiller en aménagement au sein de
55 l'arrondissement. Je salue également les autres personnes de la Ville de Montréal présentes dans la salle en provenance soit du Bureau du Plan d'urbanisme et du Bureau du patrimoine. Monsieur Labelle vous les présentera, si vous le souhaitez. Vous pouvez le faire maintenant, si vous le souhaitez.

60 **M. MARC LABELLE :**

65 Premièrement, j'aimerais souligner la présence de monsieur Alain Dufort qui est directeur général adjoint Ville-Marie. J'aimerais également souligner la présence de madame Sylvie-Anne Duplantie du Bureau du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, monsieur Luc Gagnon de la Division de l'urbanisme central et monsieur Claude Dauphinais du Bureau du patrimoine.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

70 Merci. Alors, permettez-moi de rappeler brièvement les étapes de la consultation publique. La première, celle que nous débutons ce soir en est une d'information et elle vise à permettre, à vous permettre, citoyennes et citoyens, de s'informer sur le projet – s'il vous plaît, fermez vos cellulaires – de poser les questions nécessaires et de s'approprier les enjeux – c'est comme au cinéma.

75 Compte tenu de la grande taille du territoire couvert par les propositions de modification qui sont devant nous, il y a deux séances qui sont déjà planifiées, vous en avez pris connaissance sans doute dans le dépliant : ce soir et lundi soir prochain, le 7 novembre, au Centre Saint-Pierre qui se trouve au 1212, rue Panet.

80 Par ailleurs, il est possible que si nous nous rendons compte, lorsque vous vous serez inscrits au registre tout à l'heure – je vais vous donner deux, trois petites informations à ce sujet – qu'il y a beaucoup, beaucoup de questions, il est fort possible que nous ayons demain soir une séance complémentaire à celle-ci, mais nous vous le dirons tout de suite après la pause, d'accord?

85 Alors, quant à la deuxième étape de la consultation publique, elle sera consacrée à l'audition des mémoires et des points de vue. Cette étape commencera le 30 novembre prochain. Il y aura une séance à 13 h; une séance à 19 h. Et ça se fera ici même à la salle Marie-Reine-du-Monde, de la Cathédrale Marie-Reine-du-Monde.

90

Cette étape, comme vous le savez, est très importante. C'est le moment pour nous faire part de vos opinions, de vos préoccupations et aussi de vos propositions à l'égard du projet qui est devant nous.

95 Comme l'indique le dépliant, vous devez aviser l'Office, au plus tard le 25 novembre, de votre intention de faire une présentation orale ou de déposer le mémoire afin de nous permettre de préparer le calendrier des auditions. Il serait souhaitable également d'acheminer vos textes, dans la mesure du possible, pour cette date, donc pour le 25 novembre, afin de nous permettre, les commissaires, de les lire avant votre présentation et, ainsi, enrichir nos
100 échanges. Ça nous permet de vous amener à préciser certaines parties de vos mémoires.

Après cette étape de présentation des mémoires ou des opinions, nous allons entreprendre la rédaction du rapport à la Ville de Montréal et à l'arrondissement Ville-Marie. La commission rendra compte de ce qu'elle a entendu et nous allons aussi procéder sur cette
105 base à l'analyse des propositions de l'arrondissement et nous formulerons des recommandations. Ce rapport sera présenté aux autorités municipales vers la mi-février et rendu public donc deux semaines plus tard, donc à la fin février.

110 Alors, c'est d'abord et avant tout aux citoyennes et aux citoyens que cette consultation publique est destinée. Vous avez le droit d'être bien renseignés sur les projets susceptibles de modifier votre cadre de vie. Vous avez le droit de faire valoir votre opinion.

115 It is important to point out that public consultations are held to make sure that citizens are well informed on projects and policies that may affect their quality of life. Citizens also have the right to voice their opinion.

120 Le mandat de cette consultation, maintenant. Permettez-moi quelques commentaires sur le mandat qui nous est confié. Comme vous le savez, le Plan d'urbanisme de Montréal comporte des dispositions qui fixent les hauteurs et les densités permises partout sur le territoire montréalais, y compris au centre-ville.

125 La proposition qui est devant nous, ce soir, vise à modifier soit à la hausse, soit à la baisse, ces hauteurs et ces densités à certains endroits du centre-ville et de son pourtour. On parle en tout de près d'une quarantaine de propositions, si on additionne celles portant sur les hauteurs et celles portant sur les densités.

130 En vertu du mandat qui nous est confié, la commission devra se prononcer sur le bien-fondé de ces modifications. Celles-ci sont détaillées dans le document de référence qui est mis à votre disposition, à la disposition du public donc, pour les fins de la consultation. Et ce soir, dans la première partie, ces propositions seront explicitées par monsieur Collin, notamment, et par ses collègues, représentants de l'arrondissement. C'est donc sur ces questions, sur ces éléments que nous voulons connaître en tout premier lieu votre opinion.

135 Or, ce document de référence comporte aussi deux autres volets – je viens de vous parler du volet central – deux autres volets : le premier présente un bilan du résultat des diverses orientations montréalaises prises au cours des deux dernières décennies, donc au cours des 20 dernières années, en matière d'aménagement du centre-ville; et le second volet, toujours dans le même rapport qui vous est accessible, identifie une douzaine de propositions ou d'enjeux que l'arrondissement Ville-Marie propose de prendre en considération dans le cadre de la mise à jour du Plan d'urbanisme prévue dans les prochaines années.

145 Ces deux sections additionnelles de documents de référence seront également présentées par monsieur Collin et ses collègues. Elles mettent en contexte les propositions touchant les hauteurs et les densités. C'est pourquoi, la commission recevra les opinions ou les propositions du public portant aussi sur ces deux sections et nous en rendrons compte dans la deuxième partie de notre rapport. Vous savez, un rapport a toujours trois parties, là, on parle de la deuxième partie. Et selon l'évolution des débats, nous nous gardons la possibilité de traiter dans notre analyse, donc dans la troisième partie du rapport, de notre rapport, nous nous gardons la possibilité de traiter de certains éléments du bilan ou de certaines des pistes d'orientation formulées. Et si tel est le cas, nous le ferons notamment en relation avec l'objet principal de la consultation, à savoir les propositions en vue de modifier certaines hauteurs et certaines densités au centre-ville.

155 Alors, je reviens brièvement maintenant sur le déroulement des séances d'information. Dans quelques instants, monsieur Collin et ses collègues vous exposeront le projet de règlement et son contexte, puis nous prendrons une courte pause au cours de laquelle ceux et celles parmi vous qui désirez poser des questions, pourront s'inscrire au registre à la table d'accueil à l'arrière de la salle.

160 Au retour de la pause, je vous inviterai, selon l'ordre d'inscription, à prendre place à la petite table qui est devant nous et vous aurez droit à deux questions par intervention. Je vous demanderais de limiter au minimum vos préambules, de ne pas débattre ce soir; c'est au moment des auditions qu'il peut y avoir des débats ou des discussions.

165 En procédant de cette manière, nous voulons permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer sur le projet, de manière à bien le comprendre, le saisir et être en mesure justement d'émettre ensuite vos opinions dans le contexte de vos mémoires.

170 Le registre restera ouvert jusqu'à 21 h 30, 9 : 30 P.M., et vous aurez la possibilité de vous réinscrire, si vous voulez poser plus que deux questions. Il faut faire le tour.

Lundi soir prochain, au Centre Saint-Pierre, le déroulement sera essentiellement le même et demain soir aussi, si jamais nous avons besoin de cette séance additionnelle, demain soir.

175 Alors, nous, les commissaires, sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche d'information. La procédure qui prévaut donc ne se veut pas trop formelle. Il y a ces règles de base qui ont pour objectif d'assurer un bon fonctionnement dans le respect de tous. Les questions me sont toujours adressées et les réponses aussi. Il n'y a pas d'échanges directs entre les citoyens, les citoyennes et les représentants de l'arrondissement. Il faut
180 quand même essayer de respecter ce déroulement, sinon ça devient des dialogues et ce n'est pas toujours opportun.

185 Donc il n'y a pas d'échanges directs entre le public et les représentants de l'arrondissement. Cela dit, la commission peut intervenir en tout temps pour obtenir de l'information supplémentaire ou des clarifications. Vous allez m'entendre parfois, lorsque l'un ou l'autre d'entre vous allez poser une question, demander à mes collègues s'ils aimeraient ajouter une question complémentaire à celle qui est posée devant vous. C'est ce que ça veut dire.

190 Si une réponse ne peut être donnée séance tenante, elle devra être fournie par écrit dans les meilleurs délais et nous les acheminons à l'arrondissement. Nous allons peut-être nous-mêmes avoir des questions additionnelles à acheminer et toutes les réponses seront ensuite déposées sur le site, car elles font partie du dossier de documentation qui vous est accessible en vue, justement, de préparer vos mémoires.

195 Toutes les séances sont également enregistrées. Les transcriptions écrites de tout ce qui est dit seront également disponibles sur le site internet de l'Office quelques jours après la séance. Entre cinq et une semaine, je crois. C'est ce que vous m'avez dit, Madame Teasdale? J'en profite justement pour saluer la présence de madame Yolande Teasdale et de monsieur 200 Jérémie Gagnon, qui s'occupe de la sonorisation, tandis que madame Teasdale s'occupe de la sténographie.

205 En terminant, j'ai pour tâche principale de favoriser votre participation et de vous permettre de bien vous renseigner sur le projet. Alors, rien de tel qu'un climat serein et courtois pour que ceci se réalise.

210 J'aimerais aussi porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. Et nous nous engageons, les commissaires, à respecter un code de déontologie dont nous devons prendre connaissance à chaque commission. Alors, vous pouvez prendre connaissance vous-mêmes de ce code à la table d'accueil ou sur le site internet de l'Office.

Alors, sans plus tarder, je cède maintenant la parole à monsieur Labelle et aux membres de son équipe venus vous exposer leur projet.

215

M. MARC LABELLE :

Madame la présidente, si vous me permettez, j'ai oublié de mentionner deux membres de l'équipe qui ont contribué à l'exercice de planification. C'est monsieur Pierre-Étienne Gendron-Landry, qui est ici ce soir, avec monsieur Laurent Lussier qui ont contribué à réaliser cet exercice de planification-là avec monsieur Collin.

220

Madame la présidente, Messieurs les commissaires, Mesdames et Messieurs, l'arrondissement Ville-Marie vous présente aujourd'hui le fruit d'une longue démarche de planification en partie initiée depuis le Plan d'urbanisme de 2004. Cette démarche attendue depuis longtemps et beaucoup de modifications présentées aujourd'hui se préparent depuis 2005 et devaient faire partie du chapitre d'arrondissement de Ville-Marie. Pour différentes raisons, le chapitre de l'arrondissement n'a jamais été adopté et, par conséquent, c'est la première fois en 20 ans que nous faisons une révision systématique des cartes des hauteurs et densités au centre-ville de Montréal.

225

230

Avec le développement des dernières années, l'arrondissement reçoit de plus en plus de requêtes pour des projets qui nécessitent des modifications au Plan d'urbanisme. Il devenait donc nécessaire de réviser systématiquement les paramètres des hauteurs et densités du centre-ville, sans attendre le nouveau Plan d'urbanisme qui n'arrivera que dans quelques années.

235

Nous avons privilégié une approche systématique qui s'appuie sur l'analyse du territoire et sur le concept clair plutôt que de multiplier les modifications à la pièce. Je laisse donc Bruno Collin de notre équipe nous faire un survol de cette analyse ainsi que des propositions qui en découlent. Merci.

240

M. BRUNO COLLIN :

245 Merci. Bonsoir! Alors, cette présentation est essentiellement un sommaire du rapport
ici que la plupart d'entre vous avez lu, assurément, et que les autres peuvent se procurer en
ligne sur le site de l'arrondissement ou sur celui de l'Office de consultation publique.

250 Le contenu de la présentation va se dérouler comme ceci. Une brève mise en
contexte; une présentation de notre bilan entre 1990 et 2010; et, enfin, les modifications
proposées comme telles des hauteurs et des densités du Plan d'urbanisme; puis, enfin,
quelques éléments d'orientation qui sont également compris dans le projet de cadre de
révision.

255 Ce projet de planification s'inscrit dans la suite d'une série de mandats de planification
dont les PPU du Quartier des grands jardins à l'ouest de l'arrondissement, le PPU de Sainte-
Marie à l'est et les deux phases des PPU, c'est-à-dire programmes particuliers d'urbanisme –
excusez-moi, c'est des programmes particuliers d'urbanisme – du Quartier des spectacles.

260 Dans le cas du projet d'étude du cadre de révision, en fait, le territoire est plus vague
mais, enfin, concerne essentiellement le centre des affaires et ses abords immédiats. Voilà.

265 Alors, donc, notre postulat de base dans cette démarche, c'est que la consolidation du
centre-ville est un objectif éminemment stratégique pour Montréal et même pour le Québec
dans son ensemble. Premièrement, parce que le transport en commun fonctionne beaucoup
mieux quand il s'organise autour d'un centre fort. Ensuite, parce que si le centre-ville est mixte
et vivant, les gens vont aussi utiliser davantage la marche et le vélo. Troisièmement, parce que
si le centre-ville offre un environnement agréable, ça va également attirer davantage
d'entreprises et de touristes. Parce qu'enfin, il reste encore un potentiel immense de
270 développement au centre-ville. Bien sûr, consolider le centre-ville, ça s'inscrit pleinement dans
les mêmes objectifs que le Plan métropolitain d'aménagement et de développement dont on
parle beaucoup ces jours-ci.

275 L'origine du cadre de planification du centre-ville remonte à 1986 quand, au Sommet
économique de Montréal, tout le monde s'est entendu pour dire qu'il nous fallait un Plan
d'urbanisme. L'énoncé d'aménagement de l'arrondissement centre, en 1988, a établi les
premières bases de ce cadre. Le Plan directeur de 1990 a ensuite confirmé les orientations et
le cadre règlementaire de 1992 a tracé la mise en œuvre de ces orientations, du moins en
regard des principaux outils d'urbanisme. Évidemment, tout cela a été confirmé dans les plans
280 d'urbanisme de 1992 et de 2004, plus récemment.

Donc depuis 20 ans, l'aménagement du centre-ville poursuit un ensemble de principes
fondateurs et nous en ferons maintenant un bref survol. La concentration des activités
motrices au centre-ville. Ça, c'était un objectif assez clair et déterminant. Et, aujourd'hui,
285 quand on regarde la situation, on constate que Montréal conserve un centre très fort, ne serait-
ce que dans les derniers dix ans, on compte 48 000 emplois ajoutés dans ce territoire.

On peut également compter une moyenne de construction de 72 000 mètres carrés de
bureaux par année depuis 1988 et, de façon générale, 58 % des bureaux se trouvent au
290 centre-ville. Ce qui fait qu'aujourd'hui, Montréal est la deuxième grande ville nord-américaine à
avoir conservé une aussi importante concentration d'activités tertiaires, après New York et
avant Toronto. Évidemment, la force du centre-ville est un avantage pour le transport en
commun et pour l'attractivité de la région.

295 Le renforcement justement du transport en commun est un autre des principes initiaux
ou fondateurs de notre cadre de planification et, à ce titre, la part du transport en commun
remonte depuis 2003 et a même atteint un sommet inégalé en 2011. Et on voit qu'on avait
atteint le fond du baril en 1998, mais au départ, ça descendait et disons que la situation est
plutôt positive actuellement de ce point de vue là.

300 Enfin, la réduction des terrains vacants évidemment était un objectif criant. C'est un
problème très grave. On voit ici en rouge la situation en 1975. Or, le même portrait en 2009 est
beaucoup moins, disons, dramatique. Mais il demeure qu'il y a encore beaucoup de travail à
faire.

305 La mixité des usages, notamment avec de l'habitation, est également un point majeur
de notre cadre de planification. En fait, on ne voulait pas d'un centre-ville monofonctionnel qui
devient sinistre après les heures de bureau. Pour renverser cette tendance qui était assez
marquée à l'époque, on s'est donné comme objectif donc de ramener de l'habitation au centre-
ville. Aussi, parce que l'habitation évidemment diminue la distance domicile-travail, ça diminue
310 la congestion et ça rend le centre-ville plus attirant pour d'autres fonctions, d'autres types
d'activités, de commerces et d'entreprises.

Alors, le graphique ici montre la quantité de permis émis de 1990 à 2010 pour des
constructions de logements et on voit un pic en 2004. Mais, en fait, dans la dernière décennie,
315 la moyenne est d'à peu près 1000 logements ajoutés par année, ce qui est quand même
intéressant. Ça demeure mineur, il faut le dire, la part de marché de l'habitation au centre-ville,
si on la compare avec le marché de l'habitation de la région de Montréal. Elle ne représente
qu'à peu près 3 à 4 %. Ça oscille autour de ça. Ce qui fait que c'est une part de marché qui est
somme toute anecdotique. Et c'est ce qu'on voudrait essayer de changer, parce que vous allez
320 voir, il y a beaucoup de potentiel de ce point de vue.

On continue avec une série de principes qui s'appliquent plus directement au design
urbain. D'abord, bien sûr, l'encadrement harmonieux de l'espace public avec des alignements
et des hauteurs sur rue cohérents. Ensuite, le confort des piétons avec le plus d'accès
325 possible au rez-de-chaussée ainsi que la prise en charge des impacts microclimatiques lors de
l'étude d'un projet en hauteur, impacts microclimatiques étant les impacts éoliens, les impacts
sur l'ensoleillement.

On s'est évidemment doté de critères d'intégration architecturale afin d'assurer la
330 qualité et la cohérence de l'ensemble. On a aussi cherché à façonner le massif bâti, la
silhouette du centre-ville, en harmonie avec le mont Royal qui sont évidemment des
caractéristiques fortes de l'identité de Montréal et de l'image de la Ville. D'ailleurs, tous les
paramètres de hauteur respectent ce dernier principe. Enfin, on a identifié une série de vues
vers la montagne et le fleuve dans le but de maintenir leur présence dans le paysage de
335 Montréal.

Maintenant, je vais prendre un moment pour expliquer comment ces principes s'appliquent à l'intérieur des outils d'urbanisme, parce que ça a une conséquence directe sur le sens de nos révisions proposées. On va s'attarder à nos trois principaux outils que sont le Plan d'urbanisme, le règlement d'urbanisme ou le règlement de zonage, si vous préférez, et la procédure des projets particuliers.

Avant tout, cependant, je dois faire une parenthèse dans la parenthèse concernant le concept de densité qui est assez fondamental. La densité, c'est le rapport entre la superficie de plancher et la superficie du terrain. On a ici un exemple de l'expression d'une densité de 6. Alors, sur un terrain à 100 % d'implantation, ça nous donne 6 à 7 étages. Sur 50 % de votre terrain, ça va donner le double du nombre d'étages. Et sur 25 %, évidemment, quatre fois le nombre d'étages. Alors, la forme urbaine est très variable, mais ce qui est certain, c'est que pour une forte densité, par exemple, de 9 ou de 12, quelle que soit la forme de l'édifice ou de la construction, l'impact sera nécessairement très important pour le milieu.

Alors, la densité semble être un concept un peu abstrait, mais, en même temps, c'est un concept qui est très concret d'un point de vue monétaire parce que c'est lui qui détermine la valeur en quelque sorte d'une propriété. Alors, c'est quelque chose qu'on ne peut pas écarter dans un cadre de planification normal ici.

On a ici la carte, en fait, la carte actuelle de la répartition des densités au centre-ville. Vous reconnaissez le massif principal du centre des affaires avec la vallée de la rue Sainte-Catherine ici, qui a une densité plus faible, et la déclinaison des densités au fur et à mesure qu'on s'éloigne avec une transition, une diminution des densités.

On a mis ici un petit schéma pour montrer à quel point peut s'exprimer différemment une même densité de 12. Dans la zone de densité ici où 12 est permis, vous reconnaissez – enfin, si vous le voyez mal à l'écran, vous pourrez le voir en sortant d'ici ce soir – le complexe Place Bonaventure, Place Ville-Marie, le 1000 de la Gauchetière, la Sun Life. Enfin, tout ça, ce sont des édifices qui ont une même densité, mais laquelle est exprimée de façon très différente dans tous les cas.

370 On a ici maintenant la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme. Alors, encore une fois, la répartition est sensiblement la même. Elle suit le même patron que la densité dans les grandes lignes. Alors, on reconnaît encore une fois la rue Sainte-Catherine et le massif principal, la descente de hauteurs graduelle qui se fait tout au pourtour.

375 Ce qu'il faut savoir, c'est qu'en dessous du Plan d'urbanisme avec ses cartes et ses orientations et ses objectifs, il y a d'autres outils dont le règlement d'urbanisme. Et je vous donne ici un exemple, un agrandissement d'une section du territoire, pour vous montrer ce que le règlement d'urbanisme vient donner comme conditions pour un territoire semblable où, en fait, il n'y avait que trois plages : 25 mètres, 60 mètres et 120 mètres dans le Plan d'urbanisme. Au niveau du règlement, on a tout un découpage beaucoup plus fin où on vient indiquer les hauteurs minimums, les hauteurs maximums.

380 Et quand vous allez chercher un permis pour construire un projet, c'est le règlement de zonage qui vous dicte, en fait, qu'est-ce que vous pouvez construire et non le Plan d'urbanisme. Le Plan d'urbanisme vient plutôt orienter ce que le règlement de zonage peut dicter, mais c'est le règlement de zonage qui, lui, donne des droits de développement. Alors, c'est une nuance qui, je pense, est importante de faire parce que, là, actuellement, on travaille, on parle du plan qui est en amont.

390 La procédure des projets particuliers, pour sa part, permet d'encadrer les projets précisément en se fondant sur les orientations et les principes du Plan d'urbanisme. C'est l'outil qui nous permet d'adapter le règlement aux particularités d'un site ou à des équipements exceptionnels en posant des conditions en lien avec les principes de design que j'expliquais à l'instant.

395 Autrement dit, la procédure de projets particuliers permet d'étudier un projet au cas par cas et de déroger à certains aspects du règlement de zonage, mais dans l'optique toujours de nos grandes orientations d'aménagement. Et à chaque fois qu'une autorisation est donnée pour un projet particulier, il y a, rattachées à l'autorisation, des conditions, toutes sortes de conditions. Et c'est là qu'on va chercher, en fin de compte, le... comment dire, l'objectif

d'atteindre nos principes d'aménagement, nos principes de design. On pourra revenir, s'il y a des questions, sur cet aspect-là parce que c'est un aspect quand même important.

400

En somme, il faut également dire qu'au Québec, c'est un outil qui a d'abord été inventé pour le centre-ville de Montréal. C'est ici que ça a commencé, notamment à cause du fait de la densité, probablement de la densité, de l'ancienneté et de la complexité du milieu urbain et également à cause du caractère souvent exceptionnel de certains projets.

405

Ainsi, depuis 40 ans – et c'est ce qu'on voit à l'écran en couleur – l'essentiel du développement du centre-ville s'est fait par le biais de cette procédure ou, enfin, elle a porté divers noms à travers les époques, mais c'était toujours l'équivalent du mécanisme d'étude qualitative des projets.

410

En bref, on constate qu'on va dans la bonne direction, on croit, au niveau des principes. Le centre-ville est plus attrayant qu'il y a 20 ans et c'est vraisemblablement en bonne partie dû au fait qu'on a de mieux en mieux encadré son développement. Ce qu'on propose aujourd'hui, c'est essentiellement des ajustements afin de peaufiner l'approche. Et nous sommes donc rendus aux modifications comme telles.

415

Le bilan, comme je disais, révèle également des améliorations souhaitables. Les catégories de hauteur correspondent mal aux besoins en matière d'habitation. Souvent, il y a une persistance marquée de certains terrains vacants occupés par des stationnements de surface. Certains éléments du paysage et du patrimoine également qui peuvent être mieux protégés.

420

Alors, tout d'abord, on va parler des classes de hauteur. Comme vous avez vu sur le plan tantôt, le plan des hauteurs du Plan d'urbanisme est subdivisé en différentes classes : 200 mètres, 120 mètres, etc. Elles ont été initialement élaborées en fonction de typologies montréalaises. Dans l'ensemble, on peut d'ailleurs conclure qu'elles fonctionnent toujours, qu'elles demeurent absolument pertinentes. Toutefois, certains ajustements, on croit,

425

s'imposent, notamment pour la catégorie de 60 mètres que nous proposons de majorer à 65 mètres.

430

La raison, en fait, c'est que cette typologie correspond à des édifices d'une vingtaine d'étages pour des fins résidentielles ou hôtelières et dans la pratique particulièrement des derniers dix ans, souvent, ça ne rentrait pas dans le fameux 60 mètres. Il y avait toujours des problèmes, les constructions hors-toit devaient être rentrées dans le 20^e étage ou alors les hauteurs plancher-plafond ne fonctionnaient pas ou devaient être trop basses. Enfin, c'est quelque chose qui, de manière assez chronique, on a expérimenté, ne fonctionnait pas. On propose donc de la majorer à 65 mètres.

435

De la même manière, la catégorie de 44 mètres sera ajustée à 45 mètres, afin de donner un peu d'air entre le zonage et le plan. Et l'ajout d'une nouvelle catégorie de 35 mètres est proposé afin de favoriser une autre typologie qui semble s'imposer, soit des édifices résidentiels d'une dizaine d'étages, en vue, en particulier, d'une adaptation qui est proposée dans le secteur sud de Bishop-Crescent. On voit ici le plan – on revient à la carte des hauteurs du Plan d'urbanisme – avec les nouvelles classes proposées.

440

445

Maintenant, on va regarder les modifications sur des sites spécifiques. Notre analyse a permis d'identifier des sites où un rehaussement des plafonds de hauteur ou de densité – en rosé sur le plan à l'écran – contribuerait à l'arrivée de nouveaux projets sans compromettre la cohérence du cadre bâti existant. Également, des sites où, à l'opposé, une réduction des plafonds de hauteur – en bleu à l'écran – permettrait de mieux protéger certaines composantes patrimoniales ou paysagères significatives.

450

Nous allons examiner ces changements en regard de leur appartenance à l'une ou l'autre des considérations suivantes : combler les terrains vacants; surmonter les contraintes d'un site ou favoriser l'habitation; raffiner les transitions de hauteur ou de densité; confirmer l'échelle urbaine; mettre en valeur des vues et autres éléments patrimoniaux; et, enfin, quelques ajustements d'ordre technique.

455

460 La plupart des modifications vont apparaître plusieurs fois parce qu'elles sont justifiées
de plusieurs manières. Pour être efficace, je vais donc m'attarder à ce qui a une relation plus
directe avec le thème qui est discuté. Ça demande un peu d'attention parce qu'on a fait notre
possible pour avoir les meilleurs écrans possible, mais les cartes sont assez fines, mais vous
pouvez toujours, par ailleurs, en prendre connaissance plus en détail dans le document
465 principal ou sur les panneaux, enfin, à d'autres endroits si... puis, également, dans la période
de questions, on pourrait regarder plus en détail certains changements.

Alors, le premier thème. Il y a évidemment des terrains qui demeurent vacants parce
que les hauteurs permises sont trop faibles pour intéresser des développeurs dans les
conditions actuelles du marché. C'est particulièrement le cas dans le sud du secteur Bishop-
470 Crescent, entre la rue Sainte-Catherine ici et le boulevard René-Lévesque, où il y a eu, dans
les années 90, une stratégie de *down zoning*, c'est-à-dire il n'y a pas de traduction idéale pour
ça en français, mais où on avait rabaisé très sévèrement les paramètres de hauteur et même
de densité, afin de mettre fin à l'érosion du bâti victorien qui se trouvait dans ce secteur-là.

475 Cette stratégie a fonctionné dans la partie nord où le bâti était beaucoup plus structuré.
L'érosion n'avait pas fait tellement de dégâts dans ce secteur. C'est un secteur qui était encore
assez consolidé. Alors, ça a fonctionné à cet endroit. Mais dans la partie sud, ce qu'on
constate, c'est qu'il ne s'est absolument rien construit en 20 ans. Les terrains sont demeurés
vacants et même, il s'en est ajouté.

480 On propose donc, dans ce secteur, d'augmenter la hauteur à 35 mètres et de faire
également une transition avec les secteurs de plus grande hauteur du massif principal avec
une zone intermédiaire de 65 et de 80.

485 On augmente également la densité à 9 près du Square Dorchester, dans le même
secteur, en complément du changement de hauteur et sur l'îlot Overdale également dans la
partie sud, la densité qui est de 3, on la hausse à 9 pour la même raison. À noter que sur l'îlot
Overdale, la maison Louis-Hippolyte Lafontaine n'est pas affectée parce que les hauteurs très

490 faibles qui sont permises actuellement sont conservées. L'idée, en fait, les hauteurs importantes seront évidemment – en toute logique – le long du boulevard René-Lévesque.

495 On a ici une simulation qui permet d'apprécier la quantité de terrains vacants dans ce secteur. Ici, on a Marie-Reine-du-Monde. Alors, on est situé ici, ce soir, pour le boulevard donc René-Lévesque, la rue Guy, Sainte-Catherine. Alors, le secteur qui nous intéresse, c'est
500 essentiellement ici entre René-Lévesque et Sainte-Catherine, mais également un peu le sud du boulevard René-Lévesque lui-même. Mais c'est de ce secteur dont on parle, pour lequel, d'ailleurs, près de 50 %, comme j'ai dit, des terrains, des corps d'îlot, sont vacants et occupés par des stationnements de surface depuis 20 ans. Et non seulement il ne s'est rien construit dans ce secteur, mais il s'est même ajouté des terrains additionnels dans cette période. Et également, on traite de la question au coin de Maisonneuve.

505 Alors, en fait, ce qu'on montre ici, c'est une simulation du potentiel de développement qui serait issu des modifications proposées. Les édifices en bleu sont des édifices qui sont autorisés, des constructions autorisées, qui sont en construction ou à construire éventuellement. Et, en rosé, évidemment, c'est le potentiel des terrains vacants. Alors, on voit que les grandes hauteurs sont principalement situées en bordure de l'axe du boulevard René-Lévesque. Et à l'intérieur, ici, on voit le bâti plus de... le fameux 35 mètres, en fait.

510 Et l'idée, ici, est vraiment de faire en sorte que les demandes pour construire des projets – et c'est ce qui est annoncé dans le cadre de révision, c'est très clair – toute nouvelle construction qui voudrait se faire, qu'on voudrait faire, qui aurait plus de 3 étages, devrait respecter un principe de retrait d'alignement à partir de 3 étages. Donc d'avoir une implantation et un retrait d'alignement pour les parties plus élevées, de manière à conserver le gabarit de ces rues Mackay, Bishop, Crescent et de la Montagne où se trouvent encore, tout
515 de même, beaucoup d'édifices de grand intérêt et sur lesquels on mise en termes de mise en valeur d'ailleurs du secteur.

Maintenant, pour ce qui est des contraintes liées au site ou l'habitation, deux choses sont abordées ici : la première, c'est que quand les cartes du Plan d'urbanisme ont été faites

520 en 1990, on prévoyait surtout pour le centre des affaires, du développement de bureaux. On n'imaginait pas autre chose pour le centre-ville à cette époque. Donc les ratios, il y avait des petits secteurs résidentiels proches qui étaient proposés, mais essentiellement, c'était du bureau qu'on imaginait pour le centre des affaires.

525 Et donc, les ratios entre la hauteur et la densité ont été développés, ont été prévus pour des immeubles beaucoup plus trapus que des immeubles résidentiels. Un immeuble à bureaux va toujours avoir une superficie par étage beaucoup plus grande qu'un immeuble résidentiel qui, lui, a besoin de plus de fenestration, etc. Et donc les édifices de type hôtel, d'hôtellerie ou d'habitation, sont nécessairement plus fins et, pour une densité équivalente, ont
530 besoin de plus de hauteur.

Alors, plusieurs des modifications ici vont dans ce sens, c'est-à-dire visent ce type de construction, visent à ajuster le ratio densité-hauteur, particulièrement dans la zone, par exemple, au coin de Maisonneuve et Sainte-Catherine ou le long de l'autoroute Bonaventure.
535 Au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, c'est plutôt en raison des contraintes de construction du site et du besoin de rentabiliser un éventuel développement de cet emplacement-là.

En passant, avec 80 mètres qui est proposé pour ce secteur, on est à la même hauteur que le palais de justice. Et il y a donc le palais de justice d'un côté et le Palais des congrès, de
540 l'autre. On croit que c'est une hauteur qui s'insérerait bien en bordure de Saint-Antoine ou dans ce secteur immédiat ici. La Place Eugène-Lapierre dans le Quartier des spectacles, où la hauteur serait également rehaussée, est un autre site difficile parce qu'il est situé au-dessus d'une station de métro.

545 Enfin, les modifications de densité vont dans le même sens pour le recouvrement de l'autoroute. Il y a une augmentation qui est faite ici et je vais revenir dans un instant sur la modification dans l'est, sur le boulevard René-Lévesque.

J'ai insisté tantôt sur le concept de massif bâti, les deux massifs, le massif du centre
550 des affaires. Presque toutes nos modifications s'inscrivent dans cette préoccupation et, de

façon générale, nous avons donc cherché à atténuer les transitions trop brusques qui pouvaient se trouver dans le plan. La grande hauteur du centre des affaires – le centre des affaires a deux grandes hauteurs de 200 mètres qui correspondent au maximum permis, c'est-à-dire le sommet du mont Royal. Celle au nord de la rue Sainte-Catherine, entre Sherbrooke et Sainte-Catherine, on propose de la rabaisser. Elle est actuellement à 210, donc de la rabaisser à 120 mètres. La transition avec le flanc sud du mont Royal sera ainsi moins brusque. Par ailleurs, presque tous les bâtiments existants dans cette zone sont compris à l'intérieur de cette enveloppe de 120 mètres.

Au nord de Président-Kennedy, il y a également des modifications de transition pour confirmer, entre autres, la relation entre le secteur de la Place des Arts et la côte Sherbrooke, le bâti qui est plus au nord. L'augmentation de 65 mètres dans le Faubourg des Récollets ici vise également à adoucir la transition ou la rendre plus graduelle entre le massif principal du centre des affaires et le secteur du Faubourg des Récollets. Et, de façon générale, les modifications dans Bishop-Crescent permettent également d'améliorer les transitions.

Encore une fois, concernant l'objectif de confirmer l'échelle urbaine ou l'échelle des espaces publics, je dirais que presque toutes les modifications proposées s'inscrivent dans cette préoccupation. La plupart, en tout cas. Et on peut insister plus particulièrement sur les points suivants.

L'augmentation à 65 mètres le long de la rue Sherbrooke qui permet d'équilibrer les hauteurs de part et d'autre de la rue. La diminution de hauteur autour de la Place des festivals, ici. On est juste à l'ouest de la Place des Arts. Cette diminution vise à éviter d'écraser la nouvelle place avec une construction qui serait trop massive et qui serait, par ailleurs, incohérente avec le bâti environnant. La diminution de hauteur autour de l'UQAM ou du Campus des sciences de l'UQAM vise à confirmer la hauteur du bâti existant, en fait, sur ce site-là, et à limiter la hauteur éventuelle des nouvelles constructions qui pourraient se présenter sur de Bleury, du côté est de la rue, où on voudrait préférablement conserver l'échelle actuelle. Même chose pour la rue McGill dans le Vieux-Montréal où on rabaisserait la hauteur à 45 mètres afin de reconnaître le bâti existant. Et sur René-Lévesque, dans l'est, on

vient plutôt marquer l'échelle de la rue avec une augmentation de hauteur aux abords de Radio-Canada, augmentation qui correspond en fait à la hauteur permise sur le site de Radio-Canada.

585

Et du côté des densités, il s'agit de marquer l'importance du boulevard René-Lévesque dans l'est. Elle est déjà dans la carte des hauteurs. Le boulevard René-Lévesque ressort dans les quartiers qu'il traverse et également il ressort du côté ouest. Mais du côté est, il n'était pas marqué. Alors, on vient également ici faire en sorte que ça soit marqué.

590

Maintenant, concernant la mise en valeur des vues ou les considérations patrimoniales. Il faut dire qu'il y a plusieurs mécanismes qui permettent déjà la mise en valeur des vues et du patrimoine dans la réglementation et également par le biais de différents statuts de protection. Mais aujourd'hui, en fait, on propose un geste supplémentaire en intervenant directement sur le cadre des hauteurs du Plan d'urbanisme.

595

Sur le flanc sud du mont Royal, tout d'abord, c'est-à-dire tout au nord de la rue Sherbrooke, on abaisserait la hauteur du plan à la limite du règlement. On vient coller le règlement, on vient faire ce que j'ai mentionné tantôt, qu'on avait fait il y a 20 ans pour Bishop-Crescent, on vient faire un *down zoning*. Mais contrairement à Bishop-Crescent qui était la partie sud d'un secteur totalement déstructuré, ici, on a plutôt affaire à un secteur qui est parfaitement consolidé, qui se tient très bien. Et ça devient donc plus difficile d'envisager une dérogation à la hauteur maximale et ça envoie un signal clair par rapport au développement de ce secteur que la Ville souhaite maintenir à l'intérieur de l'enveloppe de 16 mètres. On peut souligner la diminution dans le Faubourg des Récollets également qui s'inscrit dans l'objectif de reconnaître un bâti d'intérêt patrimonial.

600

605

Et les autres modifications qui sont situées dans l'est, ici, sont liées à deux vues sur le mont Royal. À partir de la terrasse de l'Hôtel de ville et de la Place Vauquelin et à partir de l'esplanade de la Place des Arts. Les vues que l'on a à ces deux endroits sont absolument exceptionnelles, avec la falaise de la montagne et la croix. Elles se comparent tout à fait à celle de l'axe de l'avenue McGill Collège, par exemple.

610

615 Ce sont donc des vues qui ont un intérêt très fort parce que ce sont des lieux d'accueil pour tous les touristes. Tous les touristes qui viennent à Montréal passent par là et qui servent également à des événements officiels. En fait, ce sont des lieux qui, en soi, sont eux-mêmes des fenêtres sur la Ville de Montréal. Alors, on croit que de conserver la présence de la montagne en ces lieux hautement significatifs est un objectif intéressant. Évidemment, le maintien de ces deux vues-là entraîne une série d'ajustements en conséquence.

620 Finalement, les ajustements techniques. Je ne vais pas les détailler, mais je vais les situer : au coin de Guy et Sainte-Catherine. Guy et Sainte-Catherine, donc de faire en sorte que les quatre coins de rue aient la même hauteur. Une tête d'îlot dans Bishop-Crescent qui serait... la limite serait revue afin de s'aligner sur les autres têtes d'îlot. Des ajustements ici dans la partie centrale, afin de correspondre mieux au plan initial et également à la
625 réglementation.

Dans le cas du Square Victoria, il s'agit de reconnaître la nouvelle géométrie du Square Victoria, parce qu'on avait encore le zonage des années 90, et le square a été refait. Également, une autre limite ici qui correspond à une erreur cartographique, en fait, du plan de
630 2004, je crois. Mais, bon, ce sont des ajustements.

Voici, pour terminer, une simulation du centre des affaires et de ses abords. On va passer, on ne regardera pas trop le haut de la terrasse Saint-Jacques, c'est-à-dire le sud de Bishop-Crescent qu'on a vu tantôt. Encore une fois, en bleu, je rappelle que ce sont tous les
635 projets qui sont autorisés actuellement, en construction ou à construire. Et en rosé, ce sont les édifices ou les constructions potentielles suivant les ajustements qui sont proposés ce soir.

Maintenant, ce qui est assez étonnant, c'est qu'on a fait le bilan des superficies de plancher que représente ce potentiel. Et dans l'ensemble, ici, du potentiel qui est illustré, on
640 calcule, ou enfin, on fait la somme d'à peu près 1 250 000 mètres carrés d'espaces à bureaux commerciaux. Ça, ça signifie un peu plus de douze fois la Place Ville-Marie. Et, en plus, plus de 22 000 logements.

645 Ça signifie donc que dans le périmètre immédiat, la ceinture du centre des affaires, on peut imaginer l'ajout de plus de 20 000 logements sans d'aucune espèce de façon affecter le potentiel d'avenir pour les fonctions tertiaires du centre des affaires. Alors, ça, c'est assez inouï. Et tout cela sur les terrains les plus stratégiques pour le développement durable de Montréal et en renforçant les principes fondateurs de l'aménagement du centre-ville.

650 On est rendu dans le Quartier des spectacles et ça achève. Enfin, ça termine tout ce qui concerne les modifications proposés aux hauteurs et densités. Nous avons également une série de suggestions, de réflexions, en vue du prochain Plan d'urbanisme. Il faut dire que quand on a préparé notre dossier, il était question que le Plan d'urbanisme commence à être revu à partir de 2013. Là, l'échéancier est un peu revu. Alors, on parle plutôt de 2013 ou 14, mais bon, il n'est jamais trop tard pour bien faire.

655 Alors, dans la série ici de pistes de réflexion, la première étant de réintroduire la notion de Plan directeur pour le centre-ville, tel qu'on avait initialement. Je vais tout simplement les énumérer, puis je pense que si ça intéresse, on pourrait y revenir à la période des questions.

660 Remplacer la carte des hauteurs par la carte des densités dans le Document complémentaire au Plan d'urbanisme. Revoir certaines exclusions dans le calcul de la densité. Alléger le processus d'approbation de projets. On pense entre autres à la procédure des projets particuliers. Développer une approche spécifique au centre-ville concernant l'inclusion de logements abordables. Distinguer plus clairement le stationnement pour résidents dans la stratégie de transport. Et enfin, hiérarchiser les vues protégées vers et depuis la montagne en fonction de leur importance relative. Ce qu'on a déjà d'ailleurs commencé à faire d'une certaine manière en venant carrément modifier les paramètres de hauteur dans le cas de deux vues particulièrement exceptionnelles.

670 Alors, voilà. Ça fait le tour. Je vous remercie énormément de votre attention et je passe la parole à madame Cinq-Mars.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

675

Je vous remercie beaucoup, Monsieur Collin, pour cette présentation fort intéressante et bien illustrée.

680

Alors, je vous invite à prendre la pause, quinze minutes. Il est 8 h 5, on se retrouve à 8 h 20 pile, et à vous inscrire à la table pour la période de questions. Merci beaucoup.

PAUSE

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

685

Alors, comme je vous l'ai dit, le registre est ouvert pendant une heure encore. Donc, si jamais pendant les questions et les réponses aux questions, cette période-là, ça vous incite à en poser vous-mêmes, soyez les bienvenus à vous rendre à la table là-bas et à vous inscrire. Alors, j'inviterai monsieur Éric Michaud à venir ici devant. Monsieur Michaud, Éric Michaud.
690 Bonsoir!

M. ÉRIC MICHAUD :

695

Bonsoir, Madame la présidente.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bonsoir, Monsieur!

700

M. ÉRIC MICHAUD :

Moi, ma question porterait, d'une part, sur le nombre d'unités de logement que les modifications apportées vont permettre, parce qu'on voit que dans le document, on nous parle que les modifications apportées vont permettre 13 500 nouveaux logements. Et, ce soir, j'ai

705 entendu monsieur Collin nous dire que le potentiel était plutôt de 22 000. Donc je voudrais juste me faire préciser qu'est-ce qui explique ce saut quantique là. Et, sinon... bon, je peux commencer par ça, peut-être?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

710

Oui, si vous voulez. Puis, après, votre deuxième question viendra.

M. ÉRIC MICHAUD :

715

Oui, d'accord.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

720

Alors, Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

725

Merci. En fait, dans le document, effectivement, on parle du nombre de logements issus du potentiel de développement qui était en rosé sur la simulation, c'est-à-dire le potentiel estimé de la construction des terrains vacants. Tandis que ce soir, on a ajouté à cela les projets autorisés, mais non encore construits dans l'arrondissement. Alors, effectivement, ça fait un total de 22 000 logements. Les deux, ensemble.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

730

Vous permettez que je fasse un tout petit peu de pouce sur votre question?

M. ÉRIC MICHAUD :

735

Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Parce que j'en avais une justement là-dessus. Est-ce que ce 13 500, c'est un potentiel ou on peut penser que c'est une cible?

740

M. BRUNO COLLIN :

En fait, bien, je dirais que c'est, ma foi, les deux. Non. C'est un potentiel estimé et évidemment, c'est théorique. C'est-à-dire qu'on a pris comme chiffre, un chiffre moyen de 100 mètres carrés par logement.

745

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

750

M. BRUNO COLLIN :

Parce qu'il se fait beaucoup de petits logements, puis évidemment, il pourrait y avoir des logements plus grands. Alors, on a été assez prudents, on a pris 100 mètres carrés par logement.

755

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord, merci. Votre deuxième question, Monsieur Michaud?

760

M. ÉRIC MICHAUD :

Ma deuxième question, ça concerne... Bon, ce que je comprends, c'est que la consultation, ce soir, bon, au terme de la consultation, du dépôt du rapport, il va y avoir une décision qui va se prendre...

765

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

En février.

770

M. ÉRIC MICHAUD :

... qui est d'autoriser des rehaussements, puis des abaissements de hauteur et de densité, qui vont permettre de construire donc plutôt 13 500 que 22 000, là. Bien, en fait, qui vont...

775

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Additionnels. On comprend que le 13 500 s'ajoute à ce qui est déjà autorisé, et que le total, c'est 22 000.

780

M. ÉRIC MICHAUD :

L'équivalent d'à peu près 9000 logements déjà autorisés. Donc ça, on n'en parle pas parce que ce n'est pas l'objet de la consultation de ce soir. Mais donc le 13 500, l'objet de la consultation va permettre la construction de 13 500 nouveaux logements. Par ailleurs, on nous parle, dans les orientations à venir, qu'on va repenser l'application de la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville. Mais ça, ça vient comme par après, d'après ce que je comprends, dans une perspective temporelle.

785

790

Donc, moi, ma préoccupation, je représente un organisme qui travaille pour la défense des droits des locataires et favoriser le développement de logements pour les ménages à faible et modeste revenus et la question que je me pose, c'est comment on va... En fait, avec le phasage qui nous est présenté ce soir, on risque d'autoriser, au bout du processus, la construction de 13 500 nouveaux logements, sans avoir d'objectif, ni de planification au niveau de la mixité sociale dans ces unités-là. Et donc, on risque encore une fois d'ouvrir...

795

800 Donc ma question, c'est : est-ce que c'est bien ce que je comprends, que la réflexion autour de la programmation de ces unités-là puis à qui ça s'adresse, ça, c'est reporté à une étape ultérieure?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

805 Ça revient à dire, si je peux me permettre de formuler : à qui c'est destiné? À qui sont destinés ces 13 500 logements potentiels?

M. ÉRIC MICHAUD :

810 C'est ça. Est-ce qu'il va y avoir une mixité en termes socioéconomiques? Est-ce qu'il va y avoir des ménages donc à faible ou modeste revenus ou ça va être uniquement du condominium de luxe?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

815 D'accord.

M. ÉRIC MICHAUD :

820 Et est-ce qu'il va y avoir aussi des unités de plus grande dimension qui vont permettre d'accueillir des familles, pour avoir un centre-ville davantage habité où il y a une véritable vie, puis ce n'est pas uniquement des pied-à-terre de... En fait, parce qu'un centre-ville habité, ça veut dire des gens qui y demeurent, pas juste qui ont un pied-à-terre dans lequel ils viennent à l'occasion ou des occasions d'investissement, mais des logements non habités. Comme on en voit déjà un certain nombre dans le centre-ville.

825 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Votre question est claire. Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

830

En fait, plus on va faciliter la construction de logements dans le centre-ville, qui est un milieu où c'est beaucoup plus difficile qu'à Terrebonne, par exemple, ou en périphérie de Montréal, c'est beaucoup plus compliqué de construire de l'habitation au centre-ville. Si on peut faciliter la densification entre autres pour compenser la valeur des terrains, l'impact de la

835 la valeur des terrains et de la difficulté de construire et qu'on peut donc devenir plus compétitif au niveau du marché résidentiel avec notre centre-ville par rapport à la périphérie, on estime qu'on met toutes les chances de notre côté pour, comment dire, avoir plus de logements, rendre le logement plus abordable.

840

Parce que, bon, évidemment, le logement, c'est comme n'importe quoi d'autre. C'est un produit qui s'inscrit dans un marché et dans ce marché, une fois que certains segments du marché sont épuisés, on essaie de développer d'autres segments. Si on peut faire plus d'habitations au centre-ville, on a toutes les chances donc d'aller atteindre, aller chercher un plus grand, comment dire, prisme de tous les types de clientèle.

845

Évidemment, l'objectif, c'est d'aller chercher des gens qui travaillent au centre-ville et non des gens qui ne travaillent pas. C'est clair qu'on a une préoccupation qui a un relent sur la question du transport, sur tout ça. Donc de pouvoir offrir aux gens qui travaillent au centre-ville d'y habiter, ultimement, c'est ça, l'objectif. Mais on est dans une... comment dire, il y a

850 plusieurs étapes à franchir. On part de loin. Là, tout simplement, la première étape, celle qui vraiment nous préoccupe et qu'on regarde, c'est d'aller chercher une part plus significative du marché de l'habitation de la région de Montréal pour le centre-ville, pour peupler le centre-ville.

855

Maintenant, tout ce qui regarde qui va aller vivre là, évidemment, là, on rentre dans un autre monde et, effectivement, ce n'est pas l'étape première. On n'est pas rendu là, nous. Nous, on regarde essentiellement comment repeupler le centre-ville. C'est le premier objectif.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

860 Je pense qu'on répond à votre question. Si vous avez des commentaires, je vous invite à les faire dans votre mémoire, ce que vous ferez certainement. Mais restez là deux secondes, s'il vous plaît, parce que je pense que mes deux collègues ont aussi des questions sur ce sujet-là.

865 **M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :**

Oui, juste une petite précision. Lorsqu'on dit 750 000 mètres carrés de bureaux et 22 000 logements, en fait, c'est un peu des vases communicants. Dépendamment des fenêtres de marché, il pourrait y avoir plus de bureaux, moins de bureaux, plus de logements, etc.

870

M. BRUNO COLLIN :

875 Exactement. De telle sorte que le fameux 22 000 logements, en fait, ça pourrait s'avérer beaucoup plus. Il y a un potentiel vraiment immense et, évidemment, le centre-ville a la capacité d'accueil. Ça pourrait être un milieu assez fascinant de vie si, à un moment donné... là, actuellement, il y a juste des petits noyaux de milieux de vie au pourtour du centre des affaires, mais on connaît, en Amérique du Nord, il y a des cas à New York, il y a des quartiers très, très urbains à Manhattan qui sont très densément peuplés et c'est des milieux de rêve pour habiter, là.

880

885 Et dans la région de Montréal, beaucoup de gens aimeraient pouvoir vivre dans cet environnement-là si c'était possible. Actuellement, il y a beaucoup d'étapes à franchir. Aller vivre au centre-ville actuellement, il n'y a pas d'épicerie beaucoup, il n'y a pas de service, il n'y a pas... Et toutes ces choses-là sont des choses qui viennent avec. À un moment donné, quand on atteint une masse critique, les services viennent et là, c'est là que ça devient intéressant. Et notre objectif, c'est de créer un environnement comme celui-là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

890

Par contre, dans le document cadre que vous avez préparé, dans la troisième partie, vous parlez d'une stratégie d'inclusion spécifique. Je pense que vous avez une question là-dessus, Jean-Claude Boisvert?

895

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Oui. Effectivement, vous évoquez la possibilité d'établir une stratégie d'inclusion de logements abordables dans le contexte spécifique du centre-ville. Alors, selon vous, où est-ce que vous en êtes dans votre réflexion là-dessus? Et qu'est-ce qui ferait que cette stratégie-là soit spécifique et réponde aux besoins du centre-ville?

900

M. MARC LABELLE :

Est-ce que vous me permettez de répondre?

905

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Oui.

910

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Bien sûr.

M. MARC LABELLE :

915

À l'heure actuelle, ce qu'on a fait, c'est que l'arrondissement a recommandé au comité exécutif, également au Conseil de Ville donc de mettre au point une approche d'inclusion qui est spécifique pour le centre-ville de Montréal.

920 À l'heure actuelle, il n'y a pas d'approche spécifique pour le centre-ville. Le centre-ville
a un contexte particulier. On n'a pas besoin de le mentionner, on en a fait la démonstration.
On est en train de la faire, la démonstration, ce soir.

925 Suite à ça, ce qu'on a recommandé, c'est de créer un comité, un comité qui a été
formé, donc des démarches sont en cours pour mettre en place un mandat afin d'évaluer la
possibilité de modifier les programmes d'habitation pour le centre-ville. Donc il y a plusieurs
alternatives qui sont regardées par l'administration, qui seront soumises ensuite aux élus de
l'arrondissement pour avoir une stratégie qui est applicable. Pas seulement applicable,
équitable pour le centre-ville également. Donc c'est là qu'on en est rendu présentement.

930 Il y a eu une rencontre qui s'est déroulée avec la Direction de l'habitation. Il y a
d'autres rencontres qui sont au calendrier. Donc il y a des démarches qui sont faites pour
adapter la stratégie d'inclusion qui, quand même, connaît ses succès. Donc c'est une
stratégie, je peux vous dire en chiffres, puis on ne s'embarquera pas dans les chiffres totaux,
mais au 31 décembre 2008, l'arrondissement Ville-Marie comptait 7747 logements sociaux et
935 communautaires, ce qui représente autant que dans l'arrondissement Sud-Ouest avec plus de
8000 logements pour l'arrondissement Sud-Ouest. 380 logements sociaux ont été réalisés
dans Ville-Marie entre les années 2005 et 2010. Mais on va encore plus loin. Donc on est
conscient, donc on écoute les citoyens, puis on est en train de regarder, d'établir une stratégie
spécifique pour le centre-ville de Montréal.

940

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci. Alors, merci, Monsieur Michaud.

945

M. ÉRIC MICHAUD :

Merci.

950 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Monsieur Hajaly. Vous allez bien, Monsieur Hajaly? Ça nous fait plaisir de vous revoir.

955 **Mr. ROBERT HAJALY :**

Good evening! I have two very specific questions about the heights, the change of heights and this is at page 35 of this document and it was on the screen before.

960 My main concern here is to preserve certain buildings which I think have an interesting heritage value. And the first one concerns the height of buildings along René-Lévesque, between Lucien-L'Allier and Guy. And I am especially concerned with the block between Mackay and Guy on the north side, between Mackay and Guy on the north side. There is a little change here. The height is being raised from 25 to 120 meters, that's quite a change. On René-Lévesque, on this block, there are some very nice Victorian homes and the way it is
965 zoned here, you can build anything up to 120 meters. So, I am just wondering how is that going to protect those Victorian homes. I mean, it is almost an invitation to tear them down, isn't it? I'll repeat.

970 On the north side of René-Lévesque, between Mackay and Guy Street....

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Du côté nord de René-Lévesque, oui.

975 **Mr. ROBERT HAJALY :**

980 Yes. It is zoned 120 meters and there is a little zone that was previously 25 meters, which has been rezoned to 120, right? My concern is that on René-Lévesque, in this block, in the north side, there is a very nice range of Victorian homes. They are the last Victorian homes on René-Lévesque, in fact, downtown.

985 If you're allowing people to build up to 120 meters, you are virtually inviting people to tear that down and put some big thing up there. Now, my concern is that this should not be done. There was already a public consultation but somebody wanted to build something just behind those Victorian homes two years ago, and he was turned down by the public consultation. And this is just, it seems to me, getting in through the back door. So that's my first question. Has the City consider this problem or preserving those Victorian homes? It seems to me that they're inviting, they're basically inviting a developer to tear them down, and that's the last heritage of Victorian homes on René-Lévesque, downtown.

990 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça va pour la question? C'est compris?

995 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. Est-ce que je peux vous répondre en français?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1000 We'll try to translate. Allez-y en français.

M. BRUNO COLLIN :

1005 Il comprend bien, mais en tout cas. L'emplacement en question, effectivement, il y a un projet qui a été présenté à l'Office pour cette tête d'îlot et qui a été abandonné. Le projet a été revu afin de respecter les limites actuelles de zonage et, à ma connaissance, il est toujours en processus de se réaliser. Et il comprend l'intégration des fameuses maisons dans l'équivalent du basilaire de l'édifice en question. Alors, le projet existe toujours, mais en suivant ces paramètres. Les maisons ne seront pas démolies, elles sont intégrées dans le projet. Ça fait
1010 partie.

Mr. ROBERT HAJALY :

1015 The public consultation say... he wanted to build something 34 stories. The public
consultation concluded very clearly that he should not build something 34 stories, he should
only build something 11 stories, the part that goes on Mackay Street, north of René-Lévesque.
Now, this is an invitation for him, if he wants to still build this 34-story thing, to tear everything
down and just put up 34 stories. Anyone can see that.

1020 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Est-ce qu'il y a un contrôle là-dessus?

M. BRUNO COLLIN :

1025 En fait, ce qui avait été demandé et qui avait été présenté à l'Office, c'était le
déplacement de la limite qui est sur René-Lévesque vers le nord et ça n'a pas été fait et on a
conservé les mêmes limites qui existent depuis 20 ans. Et il a donc revu son projet en
respectant les paramètres qui sont là. C'était le déplacement de la limite qui a été refusé et qui
1030 n'a pas été fait. Et les maisons sont conservées, par ailleurs, dans...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Dans le projet.

1035

M. BRUNO COLLIN :

Bien, oui.

1040 **Mr. ROBERT HAJALY :**

Yes, I know but... okay, anyhow.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1045 Do you have another question?

Mr. ROBERT HAJALY :

1050 Yes, I do. This concerns another change in height which is a bit perplexing. It is the
change in heights of where the Museum of Fine Arts – on the south side of Sherbrooke, where
the Museum of Fine Arts is and Holt Renfrew. That's between, let see, Mountain Street and
Redpath on Sherbrooke, on the south side of Sherbrooke, you are increasing the height from
25 to 65 meters. Now, what is the point of that, unless you're asking someone to get rid of the
1055 Museum of Fine Arts and Holt Renfrew, which are both valuable buildings? I don't understand
that.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1060 Alors, quelles sont les motivations pour – je pense que ça correspond à la zone 2 dans
votre...

M. BRUNO COLLIN :

1065 Oui. Bien, la moitié des édifices de cette zone sont des édifices qui ont aux environ de,
entre 40 et 50 mètres. Les paramètres du Plan d'urbanisme viennent... premièrement, ils ne
viennent pas accorder un droit de développement immédiat. C'est le zonage qui le fait. Et la
réglementation de zonage comprend une panoplie d'autres paramètres, entre autres de
protection des constructions patrimoniales. Le Holt Renfrew, il n'est pas, comment dire, le
contraire de confirmer, il n'est pas nié dans cette proposition. C'est tout simplement une
1070 question de cohérence de part et d'autre de la rue et de reconnaître le bâti qui est là.

Mais, encore une fois, le zonage lui-même, il n'y a pas d'intention et de proposition à l'effet de le modifier ici. C'est juste afin d'enlever les bâtiments qui sont de grande hauteur de ce côté, de faire en sorte qu'ils ne soient plus en droits acquis vis-à-vis le Plan d'urbanisme.

1075

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que je comprends – si vous permettez – vous avez, comme vous dites, si un promoteur se présentait, ce n'est pas automatique pour cette personne-là d'obtenir le droit de bâtir à une telle hauteur, à la hauteur supérieure, par exemple, au Musée des Beaux-Arts ou Holt Renfrew. Est-ce qu'il y a des... c'est dans le cadre des PPP, c'est ça? Des projets particuliers ou des PIIA?

1080

M. BRUNO COLLIN :

Bien, dans le cadre d'un projet particulier, oui, effectivement, il pourrait y avoir l'étude d'un projet. Et c'est entendu que particulièrement dans un secteur comme celui-ci, qui est particulièrement sensible au niveau patrimonial, on ne fait pas n'importe quoi, là. C'est totalement exclu. Et de la même manière, on est également dans des aires de protection. Même le ministère aussi a un droit de regard dans ce secteur-là, sauf erreur.

1085

1090

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Donc, il y a d'autres mesures ou d'autres critères, si je comprends bien, pour contraindre ou respecter, mettons, aussi, les bâtiments patrimoniaux dans ce secteur-là?

1095

M. BRUNO COLLIN :

Non. Ça, c'est définitivement, c'est fondamental.

1100

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça.

1105 **M. BRUNO COLLIN :**

Parce que le Plan d'urbanisme n'a pas que des hauteurs ou des densités, il a également d'autres préoccupations.

1110 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'autres paramètres.

1115 **M. BRUNO COLLIN :**

Et, évidemment, la mise en valeur des éléments significatifs du territoire, le bâti d'intérêt patrimonial au premier chef, surtout. Surtout sur un ensemble aussi sensible ou significatif que la rue Sherbrooke, c'est clair que ce n'est pas l'endroit où... Autrement dit, ça ne vient pas dire que les bâtiments qui sont plus bas que ces hauteurs-là sont voués à être remplacés. Ce n'est pas ça, le message. Vraiment pas.

1120 Par contre, dans cette zone, il y a plusieurs bâtiments qui ne sont pas non plus inintéressants, modernes, qui eux sont plus élevés. Ils sont actuellement en droits acquis. Et si on voulait transformer ces bâtiments-là, actuellement, bien, peut-être qu'on a une plus grande

1125 marge de manœuvre ici pour les remplacer.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1130 D'accord. Merci. C'est la réponse. So, if you have comments on that, you know what you have to do.

Mr. ROBERT HAJALY :

I think so.

1135

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Thank you, Monsieur Hajaly. Monsieur Philippe Landry, s'il vous plaît. Monsieur Landry, bonsoir!

1140

M. PHILIPPE LANDRY :

Bonsoir! D'abord, j'aimerais vous remercier de nous permettre de venir faire nos commentaires. D'abord, par la présentation, j'ai été totalement surpris du dynamisme, en quelque part, de la quantité de constructions qui est dans l'air, mais ça ne sera pas mon sujet ce soir.

1145

Je me demandais si, au niveau des dérogations, ça ne serait pas possible de faire des dérogations pour des projets où on démontre le fait d'être allé, en quelque part, un peu plus loin dans peut-être une certaine logique de développement. Je pense, par exemple, à un projet comme à Sydney, on a permis une dérogation parce que c'est un édifice que l'architecte français Jean Nouvel va construire, et le botaniste Patrick Blanc fait de ce projet-là un hommage à la flore australienne. Et parce que justement le caractère spécial de ce projet-là, eh bien, il y a eu une dérogation, on a autorisé plus de hauteur.

1150

1155

Je pense, par exemple, la Ville de Singapour, grosso modo, si quelqu'un présentait un projet qui serait 100 % végétalisé – c'est théorique parce que ça voudrait dire qu'il n'y aurait pas de fenêtre ou que tout aurait l'air du mont Royal à peu près – on lui donnerait 50 % de plus de *construisible*. Et si quelqu'un arrive et met 40 % de surface végétalisée sur l'immeuble, alors, on va lui donner à peu près 20 % de plus à construire.

1160

1165 Or, c'est dans cette optique que je pensais que peut-être, surtout ça me semble, on est dans une bonne période, puisqu'il y a un dynamisme au niveau de la construction et, en plus, on demande des dérogations. Je pense que ce n'est que de la bonne négociation de dire : on est prêt à donner une dérogation vers la hausse s'il y a un petit plus qui est...

Un autre exemple que j'ai vu. C'est, par exemple, à Tokyo où un projet a intégré l'agriculture urbaine. Alors, j'aimerais vous questionner là-dessus, si une telle...

1170 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

S'il y a d'autres paramètres ou d'autres éléments qui seraient pris en considération pour stimuler le développement que ce qui est proposé ici.

1175 **M. PHILIPPE LANDRY :**

Que simplement le... oui. Comme, par exemple, quelqu'un qui ferait un édifice LEED, est-ce que ça ne serait pas quelque chose qui ferait que ça vaudrait une dérogation ou ça permettrait un...?

1180

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, votre réponse là-dessus?

1185 **M. BRUNO COLLIN :**

1190 En fait, dans l'étude des projets qui sont faits en général, évidemment, ces éléments-là peuvent peser dans la balance. Mais de façon générale, Montréal, contrairement à d'autres villes nord-américaines – aux États-Unis, on connaît ça depuis de nombreuses décennies –, dans beaucoup de villes américaines et puis peut-être même canadiennes où on vend, en quelque sorte, notre réglementation en échange de choses diverses.

1195 Bon, ça pourrait être justement des objets divers du genre du logement, des espaces verts, des trucs comme ça. C'est une tradition américaine. Ce n'est pas poussé de faire ça à Montréal. On a une approche – peut-être qu'on ne le remarque pas tous –, mais on a historiquement une approche beaucoup plus axée sur la qualité de l'intégration.

1200 Également, contrairement à la Côte ouest américaine, nous, on a un patrimoine bâti très, très riche. On a une ville ancienne et qui, en soi, est une éventuelle plus-value pour l'identité du milieu, pour la qualité de vie dans le milieu. Et donc ça, sur la Côte ouest, ils n'ont pas ça. Tout est très récent là-bas. Alors, pour eux, de miser beaucoup sur les questions de LEED et tout ça, c'est quelque chose... D'ailleurs, ça, ça a été développé sur la Côte ouest, ces principes-là, si je ne m'abuse.

1205 Pour eux, le développement durable, ils peuvent le limiter effectivement à des questions comme celles-là. Nous, c'est beaucoup plus large, le spectre du développement durable, parce qu'on a toute la richesse patrimoniale à prendre en compte. Ce qui fait que dans l'étude des projets, quand il y a des éléments de dérogation, et particulièrement au centre-ville, dans la très grande majorité des cas, les dérogations, ce n'est pas des cadeaux qui sont faits, c'est des adaptations qui sont faites pour rendre les projets faisables et mieux intégrés dans le milieu. C'est généralement ça.

1215 Si on se met à, comment dire, à échanger le fait d'apporter des dérogations qui adaptent le projet, c'est comme si on mettait un poids plus grand et on rend beaucoup moins intéressant de faire un projet ici, alors que pas très loin, de l'autre bord du fleuve, on fait ce qu'on veut, en comparaison.

1220 Alors, nous, ici, on est déjà, autrement dit, très exigeants. Et demandez-le à tous les développeurs, on est considéré comme très... c'est beaucoup plus difficile pour eux de faire des choses ici parce qu'ils ont beaucoup de considérations à prendre en compte dans leurs projets.

1225 Évidemment, ça fait partie des critères du règlement d'urbanisme depuis peu dans Ville-Marie, les considérations de type environnemental, les toits verts, des éléments qui viennent améliorer les conditions climatiques du centre-ville. D'ailleurs, notre objectif de construire les terrains vacants et les stationnements de surface, c'est que ce sont des îlots de chaleur qui sont particulièrement nuisibles aussi d'un point de vue strictement environnemental.

1230 On a donc, dans le règlement, récemment ajouté dans nos critères, les considérations environnementales de ce type-là. Ce qui fait que quand on présente un projet à notre CCU et qu'on examine un truc, en plus des considérations d'intégration, évidemment les considérations environnementales, c'est un plus qui peut, disons, rendre le projet plus vendable – entre guillemets le projet qui comporte des dérogations – plus vendable, aussi bien à la Ville qu'au public, parce que le projet évidemment est toujours soumis en public. Un projet
1235 particulier est également soumis à une approbation référendaire. Ça ne se fait pas comme ça. C'est compliqué faire un projet particulier.

1240 C'est pour ça qu'on parle entre autres, idéalement, d'éventuellement adapter la procédure pour la rendre plus, comment dire, fonctionnelle, parce que précisément, dans le centre-ville, presque tous les projets doivent y passer. Et le zonage n'est pas un outil adapté à un milieu d'une telle complexité.

1245 Si on fait un zonage strict et simple, un peu comme ce qui se fait traditionnellement depuis 50 ans en Amérique du Nord, on va avoir des projets qui vont être de plein droit, un derrière l'autre, mais ils ne seront pas nécessairement, ça ne donnera pas nécessairement de bons résultats en regard de nos objectifs qualitatifs d'intégration. Ça ne se simplifie pas comme ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1250 Merci. Est-ce que vous avez une deuxième question?

M. PHILIPPE LANDRY :

1255 Non. Peut-être juste un commentaire. Je me souviens...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1260 Très, très, très, très bref parce que ça, c'est...

M. PHILIPPE LANDRY :

1265 Oui. Je me souviens quand Griffintown a été fait que quand même il y avait une grosse dérogation, et je me demandais, à ce moment-là, s'il n'y aurait pas eu possibilité de demander un peu plus à ce niveau-là. Et puis je pense que c'est Pierre Thibault, l'architecte Pierre Thibault, qui disait : « En quelque part, plus il y a de contraintes, plus le challenge de l'architecture est amusant, est intéressant. » Donc des fois, il ne faut pas voir la contrainte comme quelque chose...

1270 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Comme une limite.

M. PHILIPPE LANDRY :

1275 Je pense qu'un bon architecte, il aime ça jouer avec beaucoup de contraintes.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1280 Non pas une limite, mais un tremplin. Merci, Monsieur.

M. BRUNO COLLIN :

Madame Cinq-Mars, c'est Le Corbusier qui disait...

1285

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Le Corbusier, aussi?

1290

M. BRUNO COLLIN :

Il disait : « Plus il y a de contraintes dans un projet, plus ça permet de l'amener loin et de faire quelque chose d'extraordinaire. » Et c'est évidemment prouvé et démontré.

1295

M. PHILIPPE LANDRY :

Pourtant, je n'aimais pas tellement Le Corbusier, mais en tout cas.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1300

Merci. Madame Nabozniak. Bonsoir, Madame!

Mrs. CAROLINE NABOZNIAK :

1305

Bonsoir! Thank you very much for this opportunity to hear what the City is deciding. Before I ask my question, it would have been interesting if one could have seen for the changes that are being envisaged, one could have seen what things look like in comparison to what is being proposed. So, it's easier to study something if you're saying: «Well, we want to raise this by some many meters», if one would kind of see the context in the area around it and it would make it a little bit easier to understand and to kind of know where this is coming from. So, if one saw that everything else was 65 meters and the zoning was being raised from 35 to

1310

65, it would make some kind of sense as to, you know, to understand a bit the thinking of the City but that's just a....

1315 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

That's a good comment. Thank you.

1320 **Mrs. CAROLINE NABOZNIAK :**

A comment or I don't think it's really a question.

1325 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

A suggestion.

1330 **Mrs. CAROLINE NABOZNIAK :**

As a downtown resident, I find this presentation very interesting. I like the idea of making the downtown, you know, the ability to have more residences in the area. I believe it makes downtown livable for me, I like it, and more residences, I think it's very positive. And I'm looking at the way you want to fill in the parking lots, many sort of ugly spaces. But all I see in your drawings are buildings, be they residential buildings, be they office buildings. Where are the parks? Where are the activity areas? I live downtown. I'd like to play downtown. You've got no play areas. It's wonderful if you're coming here to work and than going home to the suburbs. That might be fine, but.... and I don't expect to live in a suburb but I would like some verdure, as you would say, and some place to play. We have a lot of kids. I don't know if you realize this but there are more and more children downtown. Where are they going to play? Where can they play their sports? Where are the hockey rings? There are places for that. Have you thought about this in your plans? And vous pouvez répondre en français, c'est juste que c'est plus facile pour moi de m'exprimer en anglais.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1345 De la poser en anglais. Très bien. Merci, Madame. Stay there. Oui, Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

1350 Oui. En fait, au centre-ville, paradoxalement, on a beaucoup d'espaces verts. En fait, ce sont les gens des banlieues qui viennent utiliser nos espaces verts au centre-ville sur le mont Royal, dans le Vieux-Port et tout ça. On a des grands espaces. Il y a certains quartiers qui sont... Souvent, ce qui manque, c'est des équipements. Des équipements. On a aussi des espaces verts qui ne sont pas encore aménagés. Je pourrais en nommer quelques-uns. Il y a un secteur du centre-ville dans l'ouest, dans les environs de Guy évidemment, le PPU des
1355 grands jardins a pris en charge un peu cette problématique-là, justement un manque flagrant et historique d'espace dédié à...

1360 Mais autrement, pour le reste du territoire, nous, ce qu'on se dit, c'est que des espaces verts, il y en a beaucoup. Quand il y aura plus d'usagers, on pourra y introduire des équipements. Des résidents du Vieux-Montréal, pour les résidents du Vieux-Montréal, il n'y a pas de terrain de jeux pour enfants, il n'y a pas de terrain de sport. Je pense qu'il y a 200 résidents dans les coopératives familiales, des familles, beaucoup de familles dans les coopératives situées dans le Faubourg Québec. Il n'y a aucun – bien, là, peut-être que ça commence à changer, je ne suis pas au courant des derniers projets, mais bien qu'il y ait
1365 beaucoup d'espaces publics, il y a le Square Viger, il y a plein de choses, il n'y a rien pour les petits enfants, il n'y a rien pour les adolescents.

1370 Et ça, c'est des équipements. Ce n'est pas des espaces, c'est des équipements dans les espaces qui peuvent venir lorsqu'il y aura une masse critique suffisante de résidents. Souvent, ce qui manque, c'est la masse critique. Et c'est la même chose pour les commerces. C'est la même chose pour les services. Disons que...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1375 Si vous le permettez, dans certaines villes, on dit qu'on attire les gens avec les équipements publics. Et on n'attend pas que les gens soient là pour leur en donner. Alors, vous semblez avoir une autre approche?

M. BRUNO COLLIN :

1380 Non. Non. Disons, c'était une simple, en fait, observation. Mais il va falloir éventuellement, je pense, qu'il y ait une réflexion plus poussée sur la question de ces équipements et ce type d'équipements. Mais c'est clair que les budgets... est-ce que, Marc, tu veux dire quelque chose à ce sujet?

1385

M. MARC LABELLE :

Je sais que vous parliez des équipements, entre autres, les parcs, les installations, mais...

1390

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Je pense, les espaces de proximité.

1395

M. MARC LABELLE :

Oui, les espaces, mais quand vous dites « équipements », nous, on le voit peut-être au sens plus large. Je pense qu'on a un centre-ville qui est doté d'équipements collectifs riches. On a un centre-ville qui est équipé de stations de métro, qui est équipé de transport...

1400

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Non, mais je ne pense pas...

M. MARC LABELLE :

1405

Non, mais je voulais... non, mais c'est parce que vous dites...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1410

Je ne veux pas engager un débat maintenant, mais je pense pas que c'est de ça dont il est question.

M. MARC LABELLE :

1415

Non, mais ce que je voulais juste dire, c'est qu'il y a déjà des équipements qui existent. Il y a déjà des terrains qui existent. Puis je pense que l'effet inverse pour attirer des nouveaux équipements et attirer des nouveaux commerces, il faut amener des nouvelles personnes avant. Et le reste s'ensuit. Je pense que la Ville est consciente, donc va le faire, mais il faut attirer des nouvelles personnes au centre-ville donc pour pouvoir installer ces nouveaux équipements-là.

1420

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1425

Alors, Madame, je vous invite à commenter là-dessus. Est-ce que vous avez une autre question pour ce soir?

Mrs. CAROLINE NABOZNIAK :

1430

Non.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Non? D'accord. Merci beaucoup. Merci, Monsieur Labelle. Monsieur Michel Tremblay, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur!

1435 **M. MICHEL TREMBLAY :**

Bonsoir! Ma première question, c'est en rapport aux vues. Vous mentionnez l'importance des vues vers la montagne, de la montagne vers le fleuve. En tout cas, c'est toujours la montagne et quelque chose. Avez-vous tenu compte aussi des vues sur des édifices, par exemple? Il y a des édifices phares à Montréal, comme la Place Ville-Marie qui est visible de plusieurs endroits. Est-ce qu'il y a des vues comme ça que vous croyez qui doivent être protégées?

1445 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Allez-y, Monsieur Collin.

M. BRUNO COLLIN :

1450 Oui, absolument. En fait, dans toute cette réflexion sur les vues sur la montagne et sur le fleuve – et là, j'espère que je ne dirai pas une énormité – mais pour plusieurs, on en est venu à oublier le centre-ville lui-même et même, sinon à le considérer comme dans le chemin des vues, alors que justement, en fait, au contraire, c'est dans notre suggestion de réfléchir sur la hiérarchie des vues protégées et tout ça, on pense à ouvrir un peu plus la réflexion pour
1455 justement parler de la mise en valeur de certains édifices ou de certains secteurs de la ville.

Il y a déjà d'ailleurs dans le Plan d'urbanisme, il y a déjà des vues sur la ville. Je vais vous donner un exemple. Dans l'axe de la rue Saint-Urbain, lorsqu'on arrive dans le Vieux-Montréal, il y a une vue absolument extraordinaire d'un panorama où on voit l'édifice Aldred, l'édifice New York, un clocher de l'église Notre-Dame et, enfin, cet ensemble-là est un des
1460 plus beaux panoramas ou perspectives du centre-ville.

Alors, ça, dans la réflexion actuellement sur le Vieux-Montréal, on est en train justement de faire ressortir ces choses-là comme étant des éléments panoramiques du centre-ville à préserver, évidemment, et à enrichir éventuellement. Et, oui, il est assurément temps,
1465

selon nous, de commencer à ouvrir un peu la question et à faire en sorte d'élargir un peu, je veux dire, la préoccupation pour diversifier les choses et prendre en compte justement la richesse du paysage urbain du centre-ville qui est remarquable à plusieurs points de vue.

1470 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Une deuxième question?

1475 **M. MICHEL TREMBLAY :**

Bien, juste en sous-question, juste pour être sûr que j'ai bien compris.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1480 La réponse est oui.

M. MICHEL TREMBLAY :

Oui?

1485

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1490 C'est ce que je comprends. Ils vont prendre en considération. Il explique qu'il y a une réflexion sur cette question-là et qui prendrait en considération aussi certaines œuvres architecturales du centre-ville.

M. BRUNO COLLIN :

Constructions.

1495

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Mais on ne sait pas lesquelles, en fait.

1500 **M. MICHEL TREMBLAY :**

Donc la distribution des hauteurs et densités est appelée à évoluer en fonction du résultat de ces travaux-là?

1505 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Ça, c'est une deuxième question.

1510 **M. MICHEL TREMBLAY :**

C'était la précision de ma première.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1515 D'accord.

M. BRUNO COLLIN :

1520 Oui, enfin, sauf erreur, il n'y a pas nécessairement de contradiction ici, par exemple. Parce que dans les questions de vues, en général, on est dans un environnement discrétionnaire de critères. C'est-à-dire qu'on essaie – je vais vous donner un exemple – lorsqu'on prend une vue à partir de l'île Sainte-Hélène et qu'on veut garder la présence de la montagne, l'idée, c'est que les constructions se fassent de telle manière qu'elles soient implantées de façon à obstruer le moins possible, à garder la présence de la montagne. C'est
1525 ce genre de...

1530 C'est la première fois, en fait, et c'est probablement un peu exceptionnel, où on va carrément mettre en ligne de compte les questions de hauteurs elles-mêmes dans une perspective de vue. Et, pour être franc, on a regardé s'il pouvait y avoir d'autres éléments aussi à mettre dans cet ordre-là et, pour l'instant, en fait, il n'y a rien qui a vraiment ressorti.

1535 L'idée, c'est éventuellement d'ajouter des perspectives, des vues, des éléments qui devraient, à partir de certains endroits, demeurer présents, demeurer visibles, ou certains panoramas qui devraient conserver leur diversité et leur richesse. Mais ça n'a pas nécessairement de conséquence sur la question des hauteurs immédiatement, on croit.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1540 Votre deuxième question et dernière.

M. MICHEL TREMBLAY :

1545 Ma deuxième. On a vu dans le plan qui est proposé, une densification du centre-ville, je dirais, un peu plus vers l'ouest ou sud-ouest. C'est là qu'on voit du développement, des augmentations de hauteurs. En tout cas, c'est la perception que j'en ai eu. Est-ce que vous avez évalué s'il y aurait un impact sur la revitalisation à l'est du boulevard Saint-Laurent? Entre Saint-Laurent et Berri, par exemple. Si on développe surtout vers le centre-ville, vers l'ouest, c'est là qu'on densifie, est-ce qu'à l'est de Saint-Laurent, ça peut être le parent pauvre, puis il pourrait y avoir dégradation du bâti et de l'environnement comme conséquence?

1550 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

1555 Peut-être que vous pouvez montrer votre carte où on voit la densification à l'est, aussi. En fait, où on voit l'ensemble, la fameuse 3.2.

M. BRUNO COLLIN :

1560 En fait, je vais faire mieux que ça, je vais essayer d'aller chercher un autre document. Alors, ici, il y a plusieurs changements. Oui, je comprends ce que vous dites. En fait, l'affaire c'est que dans l'est, dans la partie est du centre-ville, les paramètres étaient déjà très forts. Je veux dire, du côté ouest, j'ai essayé d'expliquer toute cette question, il y a eu une espèce de volonté de rabaisser tous les paramètres pour mettre fin à une, comment dire, à une érosion qu'il y avait, qui était assez agressive du bâti patrimonial.

1565 Ce n'était pas nécessairement juste le zonage qui avait causé ça. Il y a des raisons historiques. Ça avait commencé dans les années 70, puis il y avait l'absence de réglementation, tout court. Il n'y avait pratiquement pas de réglementation à cette époque-là. Là, on est arrivé avec toute une batterie, une armada d'outillages, puis de mécanismes, à partir des années 90, mais on est allé un peu trop fort là-bas. On a tout abaissé, et puis ça a
1570 comme complètement gelé le développement. Ça a complètement gelé, on est pris avec des terrains vacants, mais il n'y a absolument aucune solution. Alors, c'est pour ça que là, on regarde des changements.

1575 Mais du côté est, la dynamique est différente parce que là, les paramètres de densités et de hauteurs sont déjà, au départ, assez généreux. Il y a beaucoup de marge de manœuvre, beaucoup plus, en fait, dans l'est. Et, d'expérience, on peut vous dire également qu'on n'a pas eu beaucoup de demandes pour des augmentations ou des gens qui sont venus nous dire : « Bien, on peut rien faire. Si on pouvait avoir un petit peu plus, on pourrait peut-être envisager de faire un projet sur ce terrain-là. » Ça, c'est des choses qu'on a entendues beaucoup dans
1580 certains secteurs, mais du côté est, un peu moins. En fait, même, beaucoup moins. Ce n'est pas comparable.

1585 Dans l'est, il y a une autre problématique qui se pointe, qui n'est pas nécessairement une problématique de hauteur et de densité, je crois.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Et ça serait quoi?

1590

M. BRUNO COLLIN :

Bien, là, on s'embarque dans quelque chose d'un peu compliqué.

1595

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Pas trop long. Une réponse brève.

1600

M. BRUNO COLLIN :

Les méga, je dirais, en partie, les grandes opérations de rénovation urbaine des années 60 ont fait des ravages qui... on ne s'en est pas encore remis. Par exemple. Il y a plusieurs choses comme celles-là dans l'est qui font qu'on a un gros travail. Là, il faudrait qu'il y ait vraiment de la planification particulière, des projets de révision, carrément, ou dans les Habitations Jeanne-Mance, il faudrait venir introduire de la mixité, il faudrait introduire de la densité. La densité des Habitations Jeanne-Mance, c'est une densité de banlieue, en plein milieu du centre-ville. Par exemple. Puis, bon, il y a plusieurs points comme ça. Mais je pense que c'est d'autres genres de problématiques.

1605

1610

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Monsieur Villeneuve? Puis, je pense qu'il y a monsieur Boisvert qui aimerait aussi poser une question sur votre question, en faisant du pouce là-dessus.

1615 **M. SYLVAIN VILLENEUVE :**

On comprend que c'est une question fort pertinente et, d'une part, évidemment, sur la rue Sainte-Catherine, si vous avez fait le parcours à partir de Saint-Laurent jusqu'à Berri, on comprend vite que ce secteur-là subit une dévitalisation importante.

1620

Monsieur Collin mentionnait l'impact qu'ont les projets qui sont introvertis, comme les Habitations Jeanne-Mance. D'autre part, quand on regarde l'amorce de développement qui se fait entre René-Lévesque et la rue Sainte-Catherine, avec les rues Charlotte, Hôtel-de-Ville, qui sont en train de se reconstruire, on pense que, bon, évidemment, ça crée l'arrivée de nouveaux résidents qui peuvent avoir une influence sur la desserte commerciale, sur l'offre commerciale et, d'autre part, sans annoncer une primeur, depuis quelques mois, on est à élaborer un troisième programme particulier d'urbanisme pour le Quartier des spectacles, pour le secteur du pôle du Quartier latin, qui va comprendre une analyse aussi un peu plus fine de toutes ces dimensions-là, des liens entre ces secteurs-là qui sont un peu plus enclavés et qui pourraient amener une certaine revitalisation au niveau de la rue Sainte-Catherine, avec les investissements qui ont été faits dans le Quartier des spectacles, en lien aussi avec le Quartier latin.

1625

1630

D'autre part, monsieur Labelle me mentionnait tantôt aussi, on va sûrement observer la construction du CHUM et ses retombées aussi dans le secteur, qui annonce peut-être une certaine revitalisation aussi.

1635

M. BRUNO COLLIN :

Je pourrais peut-être ajouter, effectivement, dans ce sens-là que – bien, on l'a vu sur la simulation tantôt – dans l'est, il y a une multitude de projets. Il y a des choses qui sont en train de changer. Effectivement, au Service, on a étudié beaucoup de projets. Il y a beaucoup de chantiers qui s'en viennent entre Saint-Laurent et Saint-Denis, et puis c'est en train de changer.

1645

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Monsieur Boisvert aimerait poser une question.

1650 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

1655 Oui. Ça va un petit peu dans la suite de la question de monsieur concernant les vues. C'est-à-dire l'impact que pourraient même avoir les hauteurs sur des vues qui seraient importantes sur des bâtiments significatifs ou sur des paysages significatifs dans le centre-ville de Montréal.

1660 J'apporte un exemple, pour avoir un peu participé au projet de Radio-Canada, par la firme de développement de Radio-Canada, où, à un moment donné, il a été demandé au promoteur de faire certaines études en vue de préserver les vues sur le pont Jacques-Cartier, ou de préserver des vues sur des bâtiments patrimoniaux qui sont dans le voisinage et de concevoir le projet en fonction de ces dégagements-là.

1665 Dans quelle mesure, l'arrondissement, dans le cadre de cette étude et de cette proposition-là, il serait possible ou peut-être, je ne sais pas, dans le Document complémentaire du Plan directeur, je pense, est-ce qu'il serait possible de faire la liste des vues, des perspectives les plus significatives sur notre patrimoine, je dirais? Je pense qu'il y a des vues qui sont carrément patrimoniales. Et est-ce qu'il n'y aurait pas lieu d'identifier ces vues-là et de déterminer un certain nombre de critères pour les promoteurs qui viendraient intervenir?

1670

M. BRUNO COLLIN :

1675 Oui. En fait, c'est ce que je disais tantôt. C'est que, nous, on pense qu'il y a une investigation à faire à ce niveau-là pour identifier des éléments. Le pont Jacques-Cartier, ça en est un bon, évidemment. En fait, la question des vues, c'est toujours à partir d'où. C'est toujours ça, la question.

1680 Comme, par exemple, des vues protégées vers la montagne et de la montagne vers le fleuve, il y en a qui sont majeures en termes d'importance. C'est vraiment des lieux où il y a des belvédères, comme le belvédère – comment il s'appelle – Kondiaronk. Par contre, il y a d'autres vues qui sont anecdotiques : le long d'un sentier, quand les feuilles sortent, on ne voit même plus. Je veux dire, il y a...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1685 C'est complexe.

M. BRUNO COLLIN :

1690 Nous, on pense qu'il faudrait tout revoir ça et peut-être identifier les immeubles ou des éléments panoramiques à partir de certains lieux. Mais, par exemple, on revient à l'esplanade de la Place des Arts. La Place des Arts est dans une forme, dans une sorte de cuvette géographique et morphologique. Le bâti tout autour. On a une vue intéressante sur la montagne à partir de l'esplanade, mais on a également une vue absolument époustouflante du centre-ville. On voit la Place Ville-Marie, on voit plein de bâtiments et c'est cette diversité de
1695 beaucoup de bâtiments où on voit une silhouette du centre-ville lui-même, alors qu'on est dedans. Ça, c'est quelque chose qui est effectivement une richesse, qui serait peut-être à prendre en compte dans l'étude des projets.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1700 Mais justement, puisque vous parlez de ça, vous avez identifié – l'autre vue que vous avez identifiée dans votre document, c'est de la terrasse de l'Hôtel de ville, mais en même temps, vous avez une zone de densité et de hauteur juste en face qui risque d'être assez massive. Tout à l'heure, dans la présentation en trois dimensions, vous faites le tour. On voit
1705 que vous avez un souci de modulation, de transition. Mais il nous apparaissait un peu contradictoire, ce choix de toute cette zone au-dessus de l'autoroute Ville-Marie. La zone 26.

M. BRUNO COLLIN :

1710 En fait, on l'a sous les yeux ici, en ce moment, d'ailleurs. Et dans un cas, c'est un rabaissement d'hauteur de 45 à 25 mètres. Dans l'autre cas, ici...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1715 C'est un rehaussement.

M. BRUNO COLLIN :

1720 ... c'est un rehaussement.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est ça.

1725 **M. BRUNO COLLIN :**

1730 Mais celui-ci, il est déjà caché par du bâti. On a le palais de justice en face, ici. L'idée, évidemment, avec la densité qui est permise ici, ce n'est pas d'avoir quelque chose de mastoc, qui va tout... L'idée, c'est de pouvoir avoir des parties là-dedans où il y aurait des édifices effilés. C'est dans la préoccupation, dans le souhait de faciliter la construction d'habitations, toujours, ici, de pouvoir avoir donc des bâtiments plus fins, qui montent plus haut.

1735 Mais également, l'autoroute, c'est la difficulté aussi de construire par-dessus l'autoroute. L'idée, c'est de, comment dire, stimuler un peu l'intérêt. Parce que là, construire un bâtiment pont sur une autoroute avec la ventilation et tout ça, évidemment, c'est assez compliqué. Mais l'endroit en question où il y aurait rehaussement, on n'est pas dans des...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1740 Bien, ça dépend dans quel angle on est sur le fameux balcon de l'Hôtel de ville ou de la Place Vauquelin, mais je comprends que vous avez pris en considération la transition importante.

M. BRUNO COLLIN :

1745

Oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1750 La transition entre le Vieux-Montréal et le centre-ville, en matière de paysages visuels à préserver. Je comprends que vous en avez tenu compte.

M. BRUNO COLLIN :

1755

Oui, oui. C'est ça.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1760 Plus vers l'est, vous avez aussi des hauteurs là-bas. C'est à proximité du CHUM, je pense, c'est ça?

M. BRUNO COLLIN :

1765

C'est le CHUM, oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est le CHUM. Est-ce qu'il y a aussi, est-ce que vous êtes en train de mettre en place aussi des conditions pour une éventuelle Cité de la santé, dans ce coin-là?

1770

M. BRUNO COLLIN :

Il n'y a pas nécessairement de... C'est-à-dire que toutes les études qui ont été faites par rapport à la Cité de la santé ont été prises en compte ici. D'ailleurs, la simulation du potentiel au-dessus de l'autoroute est plus qu'inspirée de toutes les études qui ont été faites à ce niveau-là. Parce que même dans le temps, parce que vous savez, il y a eu un projet de programme particulier d'urbanisme pour le Quartier de la santé. Il y a eu des études, c'est allé très, très loin, cette réflexion-là. Dans tous les cas, la vue à partir de la Place Vauquelin était toujours prise en compte.

1775

1780

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci. Vos questions nous permettent d'en poser.

1785

M. MICHEL TREMBLAY :

Je vous remercie infiniment.

1790

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci beaucoup. Alors, madame Kaiser, s'il vous plaît. Nathalie Kaiser

1795

M. MARC LABELLE :

Je voudrais juste ajouter quelque chose.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Excusez-moi, Monsieur Labelle.

1800

M. MARC LABELLE :

Pas de problème. Ce que je voulais ajouter à la question du citoyen, ce qu'il faut être clair, c'est que le cadre de révision, c'est une amorce. Ce n'est pas une fin en soi. C'est une première démarche donc qui va faire place ensuite au Plan d'urbanisme. Donc ce n'est pas la fin. Puis tout ce qui se passe à l'est de Saint-Laurent, donc Sylvain l'a dit, on a mis en place des programmes de développement. On est conscient, puis on pense qu'aussi avec le projet de Radio-Canada qui, un jour, va voir le jour, j'espère, puis également le CHUM qui est en marche, on va voir tout ce secteur-là se développer.

1805

1810

Puis, ce que je voulais dire, entre autres un projet qu'on voit, un projet majeur qui est juste devant l'Hôpital Saint-Luc, c'est celui de l'ancien Medley, qui est en construction. On a également le projet Sofia qui est plus à l'est, qui est au coin d'Amherst et René-Lévesque, qui voit le jour. On va avoir d'autres projets également à l'est. Ça fait que donc, à l'est de Saint-Laurent, il se passe des belles choses aussi. On tient à le dire.

1815

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord. Merci.

1820

M. MARC LABELLE :

Merci.

1825

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, Madame Kaiser?

Mme NATHALIE KAISER :

1830 Oui. Donc ma question, en fait, c'est une question peut-être d'ordre plus général, sur le
lien entre le plan et les implantations. C'est-à-dire dans un contexte où la densification est
fortement encouragée, est-ce qu'on devrait peut-être en même temps établir des mesures
claires de protection patrimoniale? Et donc, ma question c'est, en fait, est-ce qu'il y a un lien
1835 entre le plan qu'on a assisté à la présentation aujourd'hui et un autre plan d'ordre plus général,
au lieu d'aller dans des cas spécifiques? S'il y a une collaboration entre d'autres départements
ou est-ce qu'il y a un plan particulier pour la préservation patrimoniale de certains lieux?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1840 Vous avez compris la question?

M. BRUNO COLLIN :

1845 Oui. En fait, au niveau patrimonial, on a une belle carte là-dessus. En fait, il y a toute
une batterie de dispositions qui sont déjà évidemment en place et elles demeurent en place.
On n'a pas jugé bon de les remettre en question. Ça fonctionne bien, de façon générale. Et
puis, il n'y a pas de... Enfin, pour l'instant, on a déjà mis beaucoup, beaucoup de temps et,
comment dire, de préoccupations au niveau du patrimoine. C'est une question qui est prise en
charge depuis un certain temps.

1850 Maintenant, il y a d'autres niveaux de protection du patrimoine qui éventuellement
devront être pris en charge, peut-être au niveau fiscal et tout ça, mais au niveau règlement
d'urbanisme comme tel, enfin, on croit qu'on est pas mal bien outillés. Et comme on disait,
l'étude de tout projet doit être faite en considération de toutes les normes et les critères de la
1855 réglementation et de l'urbanisme. Même dans le cadre d'un projet particulier. Et on a
beaucoup d'éléments, on est bien outillés de ce point de vue là.

1860 Ce qu'on vient changer, c'est au niveau du Plan d'urbanisme. Ça n'a pas
nécessairement d'impact immédiat. En fait, je pense que ça n'a pas vraiment... même, *a*
contrario, on pourrait dire que dans le secteur Bishop-Crescent, les rehaussements qui sont
proposés dans le sud pourraient, au contraire, aller dans le sens de revaloriser et de mettre en
1865 valeur ce qui existe encore dans le secteur. Parce que, au lieu d'être entouré par des terrains
de stationnement dans une zone qui est pratiquement sordide, éventuellement, ce bâti va être
entouré par une présence plus importante urbaine et va être donc plus sujet à être mis en
valeur et à être investi. Alors, donc, il y a... non. La réponse est simple. On n'a pas cru bon,
effectivement, d'ajouter pour l'instant d'outil additionnel.

Oui, c'est ça. C'est que les secteurs significatifs dans la réglementation, on a déjà
1870 beaucoup de mécanismes.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De mécanismes. Mais si vous le permettez, Madame Kaiser? Dans le calcul de la
densité, vous mentionnez, je pense que c'est à la page 47 de votre cadre de révision, la notion
1875 d'exclusion, d'inclusion du patrimoine.

M. BRUNO COLLIN :

Ah! Oui, oui, oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, peut-être nous expliquer qu'est-ce que c'est que ce principe d'exclusion dans le
concept de densité et à quoi ça s'applique.

1885

M. BRUNO COLLIN :

1890 Oui. Merci de poser cette question-là, c'est quelque chose qui nous est assez cher. C'est qu'en fait, dans le Plan d'urbanisme de 1990, dans notre premier Plan directeur pour Ville-Marie, on avait introduit un mécanisme qui était vraiment très intéressant.

1895 Évidemment, dans la première décennie, les années 90, il n'y a pas eu de développement immobilier au centre-ville, puis on n'a pas eu la chance de l'utiliser, cet outil-là. On a commencé à l'utiliser en 2003, puis là, en 2004, il y a eu le nouveau plan avec la nouvelle législation de la nouvelle ville, en fait, en 2002, et l'outil est disparu.

1900 C'est que ce qu'on avait en 90, c'est que dans le Plan d'urbanisme, O.K., on venait établir des hauteurs, on venait établir des densités, mais on disait, malgré les cartes de hauteur et de densité, si dans un projet quelconque on met en valeur un bien patrimonial exceptionnel, mais pas juste... qu'on le mette vraiment en valeur, sa volumétrie, par un projet, on pourra en échange, en quelque sorte, dépasser les hauteurs ou les densités.

1905 Donc ce mécanisme-là était un mécanisme assez intelligent dans la volée des mécanismes de bonus de densité qui le sont généralement moins. En Amérique du Nord, le bonus de densité, ce n'est pas très fin comme outil en termes d'urbanisme, parce que c'est une mise en vente, en fait, des paramètres d'urbanisme. L'inclusion de logement social, aussi, c'est un peu ça. C'est la mise en vente, etc.

1910 Donc là, par contre, on propose un genre de bonus qui est lié à l'aménagement, qui est lié à l'intégration urbaine d'éléments patrimoniaux.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

1915 Ça, ça va être maintenu dans votre...

M. BRUNO COLLIN :

1920 Non, non, non. On n'a pas le droit actuellement. Actuellement, on est soumis à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* depuis la nouvelle Ville. Et nous, ce qu'on dit là-dedans, c'est au niveau du prochain Plan d'urbanisme, il faudrait forcer pour réintroduire cette notion-là. Parce qu'elle pourrait être très utile pour nous à Montréal, au centre-ville, qui non seulement est le centre-ville le plus important au Québec, mais c'est également le berceau de l'urbanisation de la région de Montréal. Et c'est un des bassins de patrimoine architectural les plus riches au Canada, ni plus ni moins. Alors, pour nous, ça serait très utile.

1925

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord.

1930

Mme NATHALIE KAISER :

Parfait. Merci beaucoup.

1935

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci beaucoup, Madame. Madame Christine Caron, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame!

1940

Mme CHRISTINE CARON :

Bonsoir! Ma première question est un peu un complément à la vôtre sur un des éléments...

1945

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Sur l'exclusion.

Mme CHRISTINE CARON :

Pardon?

1950

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Allez-y.

1955

Mme CHRISTINE CARON :

Un des éléments près du Champ-de-Mars, en fait, les hauteurs et, plus précisément, j'essaie de concilier deux outils qui sont dans le document, c'est-à-dire le plan des hauteurs en page 43 et le plan concept ou la simulation qui est en page 42. En fait, ma question touche la zone qui est immédiatement devant le prolongement du Champ-de-Mars ou l'ancien palais de justice, qui est une zone dont on diminue la hauteur de 45 à 25. Et ça concerne plus particulièrement la moitié de l'îlot qui est occupé par l'édicule du Champ-de-Mars, qui présente en lui-même aussi un intérêt architectural intéressant.

1960

1965

Bon, on me dira : on baisse de 45 à 25. Ça, c'est intéressant. Mais j'essaie de concilier ça avec le plan concept, donc la simulation qui est à la page 42. Et là, ce que je vois, c'est un volume qui ne correspond vraiment pas. En fait, ça me semble beaucoup plus important que tant de la densité 6 et de la hauteur 25. Non seulement, ça obstrue complètement tout dégagement par rapport à l'édicule, mais ça cache aussi passablement l'ensemble patrimonial.

1970

Parce que vous avez parlé des vues vers le mont Royal, mais il y a aussi les vues vers le Vieux-Montréal. Et à cet endroit-là, on se situe devant un ensemble patrimonial important qui est celui de l'Hôtel de ville, l'ancien palais de justice, le palais de justice municipal. Alors, ça, si jamais il y avait un bâtiment de ce gabarit-là – et je pense que la hauteur et la densité ne le permettent pas, à mon sens, il me semble qu'on a beau regarder ça en termes de coefficient d'occupation des sols, j'ai l'impression que c'est un peu gros – ça obstruerait

1975

passablement la perspective à partir de l'extérieur du Vieux-Montréal et notamment de l'Hôpital chinois, qui est juste vis-à-vis, vers un ensemble important.

1980

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Alors, c'est une zone névralgique. Comment concilier ces deux objectifs, en fait?

1985

M. BRUNO COLLIN :

En fait, dans la simulation, effectivement, on construit sur ce qui est actuellement aménagé comme un parc. Mais il y a... enfin, ce qu'on avait en tête ici, c'était le projet qui est à l'étude au bureau de design ou je ne sais pas comment il s'appelle, du service de l'urbanisme au central, on étudie la possibilité de faire un genre de plaza, une place publique entre Viger et Saint-Antoine, en continuité du Champ-de-Mars, mais qui serait vraiment dans l'axe entre...

1990

Mme CHRISTINE CARON :

Hôtel-de-Ville?

1995

M. BRUNO COLLIN :

Non, ce n'est pas Hôtel-de-Ville, c'est l'autre, suivante. Entre Sanguinet et Sainte-Elizabeth.

2000

Mme CHRISTINE CARON :

Sainte-Elizabeth, d'accord.

2005

M. BRUNO COLLIN :

2010 Oui. De faire donc une place publique à cet endroit-là, une grande place publique. Alors, quand on sort du métro, évidemment, c'est le métro et non l'Hôpital chinois qui est le lieu principal d'arrivée dans la Vieux-Montréal, même. Alors, l'idée, c'est de faire une grande place ici. Alors, évidemment, quand on fait des simulations comme ça, c'est approximatif et ici, on a pris pour acquis ce projet-là. Pas pour acquis, mais on a appuyé la proposition ici sur ce projet-là.

2015 La densité, ici, est peut-être...

Mme CHRISTINE CARON :

2020 C'est un 6.

M. BRUNO COLLIN :

2025 La densité est de 6, mais ça dépend qu'est-ce qu'on compte dans la densité ici. Parce qu'actuellement, ce qui pourrait être considéré comme un îlot ici, c'est de Sanguinet à Hôtel-de-Ville, ce qui fait que sur une moitié, ce n'est pas construit. Et donc sur l'autre moitié... actuellement, ce n'est pas un espace public. Mais il y a un espace public, effectivement, en bordure de Viger. Mais ça, c'est une illustration, ce n'est pas... c'est vraiment l'autre, la page 43 qui prévaut, dans tous les cas.

2030 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je pense que monsieur Boisvert aimerait revenir là-dessus, si vous le permettez, deux minutes.

2035 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

À moins que madame ait une autre question?

2040 **Mme CHRISTINE CARON :**

Bien, j'avais une autre question, mais c'est sur autre chose.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2045 Alors, profites-en.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2050 Cette question-là a été soulevée deux fois, d'ailleurs, parce que madame Cinq-Mars aussi en a parlé tantôt.

2055 En ce qui concerne toute la zone au-dessus de l'autoroute, qui va jusqu'au Palais des congrès et qui s'en vient vers l'est jusque devant Champ-de-Mars, la simulation que vous avez faite, moi, je la trouve intéressante, parce qu'on sent que l'échelle du Palais des congrès est prolongée au-dessus de l'autoroute, donc pas trop haut et, en même temps, du côté – puis, ça, on est allé le voir – quand on est sur le Champ-de-Mars, on a une excellente vue sur le centre-ville. Alors, donc, votre simulation, ce qu'elle préconise, c'est des gabarits assez bas et avec des pointes plus hautes, qui peuvent aller jusqu'à la hauteur que vous préconisez, je l'oublie, c'est? C'est combien déjà?

2060

M. BRUNO COLLIN :

80 mètres.

2065 **M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :**

80 mètres. Mais n'y a-t-il pas, par contre, le danger et, bon, vous parlez de l'intégration au palais de justice, ce qu'on sent sur le site, c'est l'importance des transitions entre l'échelle du Vieux-Montréal, l'échelle éventuelle qu'il y aurait au-dessus de l'autoroute et la gradation vers le centre-ville, qui sont toutes des choses qu'on perçoit sur le Champ-de-Mars. Alors, dans quelle mesure, quand vous préconisez une hausse de 80 mètres, qu'est-ce qui nous garantit que toute la belle qualité qui est là, on va la conserver?

2075 **M. BRUNO COLLIN :**

Oui. En fait, la densité qui est proposée ici est assez similaire à celle...

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

2080 De 9.

M. BRUNO COLLIN :

...d'une partie importante du Vieux-Montréal. Le Vieux-Montréal est lui-même caractérisé par de nombreuses flèches. Il y a des gratte-ciel partout dans le Vieux-Montréal, mais ils sont très, très bien intégrés et ils sont aujourd'hui, même, des édifices consacrés pour une majorité, sauf peut-être la Place d'Armes qui n'est pas appréciée de tous. Qui est un beau bâtiment, mais qui n'est peut-être pas au bon endroit. Mais à part la Place d'Armes, il y a de nombreux édifices ayant le même gabarit.

2090

Ici, ce qui serait à craindre, ça serait d'avoir un édifice qui aurait, comment dire, un gros *floor plate*. C'est-à-dire un gros édifice à bureaux élevé qui effectivement viendrait... Mais je ne suis pas certain que les densités permettraient ça, mais disons que c'est plus ça l'éventuelle menace, mais elle est vraiment faible. Parce que ce qui est le plus plausible ici, en termes de possibilité de développement, c'est des constructions résidentielles ou hôtelières.

2095

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Écoutez, la question, elle est là quand même, alors on va rester, on va réfléchir sur la réponse. Madame, une autre question?

2100

Mme CHRISTINE CARON :

Oui. Ma deuxième question est sur le processus. Puis, dans le fond, je pense que c'est conséquent aussi avec la réponse...

2105

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De quel processus?

2110

Mme CHRISTINE CARON :

L'ensemble du processus. On nous a expliqué...

2115

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De révision?

2120

Mme CHRISTINE CARON :

Oui, de révision. On nous a expliqué comment ce projet-là s'inscrivait par rapport au Plan d'urbanisme, par rapport aux projets particuliers. Dans le rapport, on indique aussi que pendant un certain laps de temps, il n'y aura pas de modification de la réglementation, du règlement d'urbanisme. Donc tous les projets vont être autorisés ou analysés en PPU et qu'il va y avoir des consultations. Là, je suppose que les consultations là-dessus vont être à l'échelle de l'arrondissement. En tout cas, c'est ce que je crois comprendre.

2125

2130 À la fin du document, au niveau des autres propositions, bon, on évoque un certain nombre de choses pour la modification du Plan d'urbanisme, mais aussi pour les processus d'approbation et de consultation. On sent déjà ce soir dans les questions des gens que c'est difficile d'appréhender ça, parce que, de fait, on doit s'appuyer sur des visions, sur des orientations qui datent de 2004, sinon de 92. Les questions sont souvent à l'effet qu'est-ce qu'on fait au niveau des espaces verts, de la fonction résidentielle, du logement social? La fonction résidentielle est présente, mais le volet logement social, bref, puis c'est quand même structurant, les hauteurs et les densités.

2135 Ma question est : quel est finalement le processus – puis, là, je m'intéresse surtout au volet consultation publique – quel est le processus d'approbation qui est retenu à court et moyen termes? Quelles sont les intentions à cet égard-là? Ici, on est consulté sur, finalement, des modifications ponctuelles. Habituellement, un PPU, on le regarde dans son ensemble. On a parlé aussi des programmes particuliers. Bon, il y en a qui risquent de s'ajouter. On a parlé du Quartier des spectacles. Il y a le CHUM, on vient de regarder les abords du CHUM. Est-ce qu'il y aura aussi dans le secteur du CHUM un programme particulier du Quartier de la santé, comme il y en a eu pour les grands jardins ou à côté? Ça, au moins, ça donne une certaine ossature à des projets, mais mon impression, c'est qu'on est en train de regarder ici, bref, des éléments passablement structurants en termes de hauteur et densité et qu'on n'a pas de matière autour. Et quand y aura-t-il possibilité de consulter le public et comment sur les projets qui vont être autorisés en vertu de ça?

2145 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2150 D'accord. Est-ce que ça va comme question? Il y a plusieurs éléments qui ont été posés, mais je pense qu'il y a deux ordres de préoccupations. Il y a en ce qui concerne votre cadre de révision précis, quel processus de consultation comptez-vous mettre, proposez-vous, en tout cas, ou avez-vous l'intention de mettre en place pour les projets qui pourront être proposés dans le cadre de ce cadre-là? Mais plus généralement, vous mentionnez aussi dans votre troisième partie du cadre, vous mentionnez qu'une réflexion doit s'enclencher sur carrément le processus, le grand processus d'approbation des projets, partant du petit jusqu'à

ceux qui passent par l'OCPM. Est-ce que vous avez des intentions? Est-ce que vous avez des modèles à proposer?

2160

M. BRUNO COLLIN :

En fait, oui, la question est encore plus vaste.

2165

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Celle-là est plus vaste, oui. Mais elle est sous-jacente, elle découle du paragraphe que vous avez mis dans votre troisième partie.

2170

M. BRUNO COLLIN :

On n'aurait jamais dû le mettre, celui-là. Non, mais en fait...

2175

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

C'est vous qui le dites.

M. BRUNO COLLIN :

2180

Non, non, non. Non, non. Il est à sa place. La question n'est pas là. C'est parce que, premièrement, il n'y a pas dans, je dirais, dans le collimateur, à ma connaissance, il n'y a pas d'intention même de modifier le règlement de zonage. Pour l'instant. Parce que le règlement de zonage arrive avec des paramètres beaucoup plus fins et détaillés. Et, grosso modo, on n'a pas de problème, il n'y a pas de problème de soulevé, majeur, au niveau du règlement de zonage, les zones de hauteur, de densité et tout ça. A priori, il n'y a pas vraiment de problème là-dessus. Il y a certainement des choses à améliorer, puis au fur et à mesure, ça se fait peut-être, mais non.

2185

2190 Ici, ce qu'on a dit, c'est qu'on privilégierait la procédure d'approbation de projets
particuliers, parce que la procédure de projets particuliers permet d'encadrer un projet de
façon très serrée et vraiment de le recommander avec des conditions, toutes sortes
d'éléments. On peut aller beaucoup plus loin au niveau de l'encadrement d'une nouvelle
2195 construction ou d'un agrandissement avec la procédure des projets particuliers et qu'on ne
pourrait jamais le faire avec la réglementation courante. Puis même ce qu'on appelle les PIIA,
les programmes d'intégration et... c'est-à-dire les procédures de révision architecturale devant
le CCU et tout ça.

2200 Le projet particulier, ce qui est intéressant, c'est qu'il permet vraiment de négocier des
choses afin de rencontrer des objectifs qui sont dans le Plan d'urbanisme. Parce que dans un
Plan d'urbanisme, il y a toutes sortes d'objectifs. Ils sont souvent en contradiction au niveau du
zonage et, après ça, quand on arrive dans le détail de la chose, souvent, ça ne marche pas
parfaitement. Ça a besoin d'adaptations ici ou là. Et c'est ce que permet la procédure de
projets particuliers. Et, elle, la procédure de projets particuliers, effectivement, c'est une
2205 procédure qui implique une consultation publique et une approbation référendaire pour le
territoire, le périmètre immédiat et ça concerne un projet à la fois. Donc, c'est une procédure
de révision des projets eux-mêmes.

2210 Mais au niveau du règlement d'urbanisme, on n'a pas, en fait, à date, pensé à faire
une modification à la suite de ça, autrement que celle qu'on est obligé de faire. C'est-à-dire
que partout où les hauteurs ont descendu en deçà du règlement, ça, ça se fait
automatiquement. Le règlement va être abaissé à ces endroits-là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2215 Oui, ajusté. D'accord.

M. BRUNO COLLIN :

Mais, pour le reste...

2220 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Madame, avez-vous une autre question?

2225 **Mme CHRISTINE CARON :**

Bien, ça répondait à la première partie de la question, je pense. Ce qui est prévu à court terme pour voir ce qui est prévu à...

2230 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça. Je vais revenir sur le processus de consultation plus large peut-être plus tard dans la soirée. À moins que vous ayez la patience d'attendre là.

2235 **Mme CHRISTINE CARON :**

Si on revient sur la question, je pense que...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2240 Oui, je vais revenir là-dessus, parce que ça fait partie des questions que je me suis réservées, mais je profitais de ça pour la poser maintenant.

Mme CHRISTINE CARON :

2245 Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2250 Je profitais de votre intervention pour la poser maintenant.

Mme CHRISTINE CARON :

Merci.

2255 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

D'accord. Merci beaucoup. Monsieur Gabriel Claret. Bonsoir, Monsieur!

M. GABRIEL CLAIRET :

2260

Je n'ai pas pris connaissance du document, O.K., mais j'ai une question d'ordre général.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2265

D'accord.

M. GABRIEL CLAIRET :

2270

Vos propositions semblent traduire une évolution graduelle de la croissance des espaces de bureaux, telle qu'elle a été connue au cours des 20 dernières années. Je pense, vous dites : 72 000 mètres carrés de bureaux nouveaux, je veux dire, qui se sont construits. Même si on peut penser que les nouveaux emplois seront davantage concentrés dans le secteur tertiaire ou des services, qu'est-ce qui, selon vous, justifie cette évolution positive? C'est-à-dire, est-ce que vous pensez vraiment que le pattern que vous voyez pour l'ensemble du centre-ville que vous avez défini, finalement qui est un peu lousse, comme on pourrait dire, ça va se réaliser comme ça? Parce qu'il y a eu des baisses et des pics dans la croissance.

2275

2280

Évidemment, cette question traduit aussi un petit peu la part que peuvent prendre les emplois dans le centre-ville versus les nouveaux arrivants, les nouveaux ménages, les nouveaux logements, etc. Donc, moi, c'est plutôt un peu votre philosophie derrière cette

2285

croissance, disons un peu normale, des espaces à bureaux. Puis quand vous vous comparez à New York, je trouve ça un peu outrancier. Je veux dire, en fait, même si vous dites, bon, on est finalement pas loin de ce que New York est en termes d'attractivité, moi, je mets en doute un petit peu cette vision idyllique de la croissance des espaces à bureaux, même si vous dites dans votre document, au début, bon, on a quand même résisté à l'étalement des bureaux ailleurs qu'au centre-ville. C'est manifeste dans Montréal.

2290

Mais, moi, ce n'est pas que je ne partage pas votre vision, mais je voudrais bien savoir qu'est-ce qui vous motive à croire que, dans le fond, on va développer comme ça? Dans le fond, j'admire votre positivité, là, mais je me pose des questions sur ça. C'est ma première question.

2295

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

D'accord, merci. Monsieur Collin. Ou l'un de vous.

2300

M. BRUNO COLLIN :

En fait, c'est une stricte observation que le modèle montréalais est un modèle concentrique, avec un pôle fort et qui est le deuxième plus fort en Amérique du Nord. Ce n'est pas de notre faute si New York arrive avant, puis que Toronto arrive après. Mais on ne se compare pas avec New York en termes d'importance. Et c'est également une observation bête et, comment dire, et élémentaire à l'effet qu'il y a effectivement une moyenne de 72 000 mètres carrés de bureaux ajoutés au centre-ville depuis 20 ans.

2305

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Donc ce sont des faits. Des statistiques.

2310

M. BRUNO COLLIN :

2315 Et c'est sûr que là-dedans, il y a des cycles. Il y a des moments où il y en avait moins, mais on a fait une moyenne. Mais le fait est que, étonnamment, la moyenne annuelle des dix dernières années est comparable à celle des dix précédentes et également des dix autres précédentes. Autrement dit, on parle souvent que le centre-ville s'est construit dans les années 60, puis qu'il n'y a rien eu après. Mais non, il y a comme une espèce de constante, de décennie en décennie. Mais, évidemment, ce n'est pas une croissance faramineuse, mais il n'y a aucun signe à l'effet que c'est la fin.

2320 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Votre deuxième question?

2325 **M. GABRIEL CLAIRET :**

2330 Ma deuxième question porte sur la fiscalité des terrains que vous développez ou qui n'ont pas été développés dans les années précédentes. C'est-à-dire qu'en fait, ils sont restés vacants. Vous avez fait allusion à des zones qui se sont mieux développées que d'autres parce que, dans le fond, probablement que le rendement au mètre carré construit était meilleur, puis que la valeur de ces terrains-là était solide, etc. Parce que là, on parle de densité, on parle de hauteur, on parle de projets particuliers d'urbanisme, etc., mais est-ce que l'outil fiscal ou un outil fiscal qui serait aux mains de la Ville aurait pu faire changer le rythme de développement des terrains vacants que vous voudriez développer?

2335 Parce que là, on est en plein dans les règlements d'urbanisme. On est en plein dans les plans d'urbanisme, dans les projets particuliers d'urbanisme ou les projets spéciaux, mais sérieusement, je crois que la Ville aurait intérêt à innover en utilisant l'outil fiscal pour discriminer justement les terrains qu'on voudrait faire développer plus rapidement. Parce que
2340 là, on a l'impression que ça se développe parce que le prix des terrains, bon, il est bon, alors

donc ils vont se développer, ou il y a des projets intéressants, donc on s'ajuste en fonction des idées qu'on a sur la hauteur, etc.

2345

Mais revenons directement à l'outil fiscal. C'est-à-dire, est-ce que la Ville n'a pas dans sa juridiction, la possibilité d'utiliser l'outil fiscal pour le développement?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2350

La question, elle est claire. Très, très claire.

M. GABRIEL CLAIRET :

C'est ça.

2355

M. BRUNO COLLIN :

Oui, très claire.

2360

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Et intéressante.

2365

M. BRUNO COLLIN :

En fait, d'un point de vue, pour un urbaniste, c'est le rêve de pouvoir utiliser l'outil fiscal pour justement régler ce genre de problème. Mais nos fiscalistes ont toujours refusé d'utiliser, et je crois qu'ils n'ont pas le droit, enfin, je ne suis pas moi-même un spécialiste de la fiscalité, mais il y a une difficulté apparemment à introduire une règle fiscale qui aurait un caractère – entre guillemets – punitif.

2370

2375 Malgré tout, on a une surtaxe sur les terrains vacants depuis longtemps. Elle pourrait peut-être être augmentée. Moi, j'ai toujours demandé de l'augmenter énormément, dans le temps qu'on travaillait beaucoup. À une certaine époque, on a mis beaucoup d'efforts sur la question des terrains de stationnement et des terrains vacants – dans les années 90 précisément – et on a beaucoup examiné cette question fiscale là. Et, effectivement, ça serait intéressant à développer mais c'est... enfin, je ne suis pas un spécialiste, je ne peux pas donner la réponse finale là-dessus, mais je crois que c'est compliqué et qu'ils n'ont pas, en fait, le droit – entre guillemets – de le faire à date. C'est ce qui est arrivé. Mais peut-être qu'on pourrait aller plus loin et, à un moment donné, ouvrir la porte à ça.

2380 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Je pense que monsieur Villeneuve veut ajouter quelque chose là-dessus? Monsieur Labelle?

2385 **M. MARC LABELLE :**

2390 Outre la fiscalité, la Ville a utilisé – pour vous mentionner, faire un bref historique –, en 2007, on a procédé à l'identification de stationnements illégaux au centre-ville. Et c'était environ 21 stationnements qu'on a identifiés. Depuis cette opération-là, on a utilisé deux champs. Deux champs : on a utilisé la réglementation municipale; puis on a utilisé également la LAU. Donc on a utilisé la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, l'article 227, pour faire cesser l'usage dérogatoire de ces stationnements-là.

2395 En date d'aujourd'hui, pour vous chiffrer environ, on est parti d'un total – je parle de 21 stationnements qui n'avaient pas de statut, dont le zonage n'autorisait pas l'usage de stationnement commercial en surface – donc présentement, on a les deux tiers de ces terrains de stationnement là qui ont cessé d'exploiter. Donc c'est des actions. C'est des actions, outre ce qu'on fait aujourd'hui, c'est des actions qui ont mené, c'est des actions précises – on peut parler peut-être d'un peu une intervention chirurgicale que la Ville a faite.

2400

2405 Donc elle a commencé par poser des actions un peu plus musclées au niveau – qu'on pourrait peut-être qualifier de répressives, donc pour faire cesser l'usage de ces stationnements-là. Puis, je vais vous en donner des exemples au centre-ville : Cathcart-University, projet Altitude qui monte présentement. C'est un ancien stationnement qui était illégal. On a le stationnement sur Papineau et Joly. La Fédération des infirmières du Québec s'est installée à cet endroit-là. On a vu également le 400, Sherbrooke Ouest, où on a fait fermer un stationnement, où il y a un édifice qui est maintenant là. On a, au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Saint-Hubert, l'édifice POM qui s'est construit sur un ancien stationnement illégal. Puis, en ce moment, il y a des dossiers qui sont encore plus majeurs, que la Ville est en train... Donc ça, c'est des actions.

2415 Puis je pense que pour la fiscalité, on va laisser ça aux experts de la Ville. En tout cas, moi, j'en prends note, mais il y a des questions que je ne peux pas répondre. Mais ce que je voulais vous dire, c'est qu'il y a des actions qui sont posées pour faire fermer, outre les interventions en urbanisme qu'on fait présentement. Donc c'est des actions, je crois, combinées, comme mon confrère l'a dit, des actions combinées. Là, maintenant, on est rendu au programme de planification qui va encore un petit peu plus loin. Mais la Ville est très consciente, puis je pense que la Ville, je peux qualifier la Ville intelligente dans sa façon d'aller présentement. Merci.

2420 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2425 Merci.

M. GABRIEL CLAIRET :

Merci beaucoup.

2430 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci à vous. Merci beaucoup. Madame Marie-Odile Trépanier. Bonsoir!

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

2435 Bonsoir! Juste un petit commentaire avant. Je trouve le travail très intéressant. Je trouve qu'il y a énormément de travail, énormément de minutie. J'apprécie beaucoup et donc, je ne veux pas critiquer, mais je veux comprendre un peu plus.

2440 Ma première question, c'est sur le Plan directeur du centre-ville dont vous avez parlé. J'ai de la misère à comprendre quelle est la différence entre ça puis le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de Montréal que vous n'avez pas été capable de faire, ou pas pu faire. Enfin, je ne parle pas de capacité intellectuelle, mais la conjoncture. J'essaie de comprendre ça. Et j'essaie aussi de comprendre pourquoi il n'y a pas de... on ne s'est pas appuyé sur une synthèse ou un bilan des PPU, des nombreux PPU – programmes particuliers
2445 d'urbanisme – qui ont été développés au cours des récentes années, Quartier des spectacles, Bonaventure, bon, etc., les grands jardins. Vous dites, vous avez dit en réponse tout à l'heure : « Oui, oui, on en a pris compte. » Oui, mais ce n'est pas dans le document. Est-ce qu'il y a une synthèse quelque part qui existe de ça?

2450 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

 Merci. Alors, la première question : quelle différence avec le fait de proposer qu'un Plan directeur soit fait et les chapitres d'arrondissement qui n'ont pas abouti.

2455 **Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :**

 Oui.

2460 **M. BRUNO COLLIN :**

 Premièrement, on a eu à peu près trois chapitres d'arrondissement et sur les trois, il y en a deux qui ont été quand même adoptés par le conseil d'arrondissement. Dans les deux cas, un en 2004; un en 2005. Ça a bloqué ailleurs.

2465 L'idée d'un Plan directeur, c'est l'idée d'avoir un document qui intègre toute la
problématique. Donc, qui ne se perd pas dans 36 000 sections. Deuxièmement –
premièrement, donc, d'avoir un document qui est plus complet et qui peut également servir
comme outil de mise en marché – entre guillemets – du territoire en question du centre-ville,
qui est un document également pour faire connaître le centre-ville, un document simple où tout
est regroupé.

2470 L'autre chose, c'est que le principe actuel d'un Plan directeur ou d'un Plan d'urbanisme
pour l'ensemble de la Ville, avec des chapitres d'arrondissement, c'est une approche qui se
prête bien à des territoires moins centraux peut-être que le centre-ville. Le centre-ville – parce
que le principe du chapitre d'arrondissement, c'est d'avoir un document annexe qui vient
2475 introduire des enjeux locaux; pas en opposition, mais en complément des enjeux qui seraient
plus panmontréalais dans le plan principal.

Or, nous, on voit mal, à date, et on a toujours eu des problèmes avec le fait que le
centre-ville, il fallait découper les enjeux en enjeux panmontréalais et en enjeux locaux. Ça
2480 peut même, à certains égards, devenir franchement une absurdité. Et, d'ailleurs,
techniquement, là où ont achoppé les deux chapitres d'arrondissement, c'était justement dans
des contradictions, ou enfin dans des mésententes entre des enjeux qui étaient présentés
comme étant locaux de la part de l'arrondissement et qui étaient considérés comme
panmontréalais de la part des services centraux, et on n'était pas capable de s'entendre sur
2485 les enjeux.

Alors, ça montre à quel point l'outil était déconnecté de la réalité en cause.
Essentiellement, c'est un peu ça qu'on voit comme distinction et c'est pour cela que l'on
propose de revenir à un concept de Plan directeur, tout au moins pour le centre-ville.

2490 Maintenant, concernant la synthèse des PPU, en fait, nous, on a regardé un territoire
qui était essentiellement – on est parti en somme des terrains vacants qui grevaient, qui
ceinturaient le centre des affaires. Et ça a vraiment été ça, je dirais, qui a été notre point de
départ de réflexion. C'était les fameux terrains vacants. Quoi faire? Comment faire ça? Est-ce

2495 que par nos paramètres au niveau du Plan d'urbanisme, on peut avoir un impact là-dessus? C'était un des points de départ, en tout cas, de la zone d'intérêt sur laquelle on allait se pencher.

2500 On n'a donc pas fait un document qui s'intéresse à l'arrondissement Ville-Marie, mais qui s'intéresse *a priori* au centre des affaires et à ses abords immédiats. Et je vous dirais que même, vous noterez que dans le document, on n'a pas mis de limite d'arrondissement nulle part parce que, depuis la nouvelle ville, le centre-ville a été grevé de certaines parties qui ont été envoyées dans d'autres arrondissements, ce qui n'est pas l'idéal en termes de gouvernance – mais là, on s'éloigne un peu –, mais tout de même.

2505 Alors donc, on a regardé le centre des affaires et dans le centre des affaires, il n'y en a pas eu de PPU. Il y a juste le PPU du Quartier des spectacles qui est concerné par ce territoire-là et bien sûr qu'on en a tenu compte. Mais le PPU, les recommandations qui étaient faites au niveau de densité et de hauteur ou qui avaient été envisagées ont évidemment été
2510 prises en compte ici. Mais on n'a pas cru bon de, comment dire, de réitérer ou de venir parler du PPU. Il avait eu sa publicité. Il a eu son document. Nous, on arrivait avec un nouveau document qui abordait la chose différemment.

2515 Alors, on n'a pas évidemment pris le PPU du Quartier des spectacles *a priori* dans le document, ou enfin, souligné sa présence plus qu'il faut. Ni non plus, on ne l'a pas nié. Bien, voilà. Peut-être que j'ai mal compris le fond de la question.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2520 Est-ce que vous voulez la formuler autrement? Il y a un principe de cohérence, je pense, dans votre préoccupation, aussi?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIER :

2525 Non, mais juste pour expliquer ma question. Ça défie un petit peu l'approche
traditionnelle de l'urbanisme qui est de partir des grandes problématiques, définir les grands
objectifs, définir des principes d'aménagement, puis aboutir à des objets concrets, à des
actions concrètes. Vous, vous êtes partis d'un niveau qui n'est pas tout à fait le règlement,
mais qui encadre le règlement. Donc un niveau intermédiaire. Ça défie un peu la façon
2530 traditionnelle de faire de l'urbanisme. Et donc, ça va entraîner des inconvénients d'arrimage.
Vous, vous connaissez bien le milieu. Nous autres, on le connaît... Vous, vous savez ce qui a
été fait dans les plans, les PPU, les projets, etc., c'est une masse d'informations que nous, les
citoyens, n'avons pas. C'est à ça que ça sert, aussi, les plans d'urbanisme, dans une
démarche systématique et intégrée.

2535

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que vous verriez que dans le Plan directeur, dans l'élaboration du Plan
directeur, il puisse y avoir une synthèse, justement, une prise en compte, en tout cas, de
2540 certaines recommandations des autres projets qui ont été adoptés, en fait? Pour que leur
impact soit pris en compte? Je pense, par exemple, à la rue Sainte-Catherine. Il y a beaucoup
de choses qui ont été dites sur la rue Sainte-Catherine. Il y a eu des propositions sur les
hauteurs et la densité de la rue Sainte-Catherine dans les différents PPU. Je prends ça
comme exemple.

2545

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, le PPU du Quartier des spectacles – puisque c'est de lui qu'on parle – est
un document éminemment public, puisqu'il a été adopté. C'est un document donc qui est une
2550 réalité réglementaire de la Ville, au même titre que le Plan d'urbanisme de 2004 et tout ça.
Effectivement, dans ce document-là, on a... parce qu'on a fait état de tous les jalons, les
principaux jalons de planification pour le centre-ville au niveau des grands principes, donc
l'Énoncé en 88, le Plan directeur en 90, le Plan d'urbanisme en 92, le nouveau Plan

2555 d'urbanisme en 2004. Le PPU, lui, comme tel, au niveau des niveaux de préoccupation qu'on abordait n'avait pas, enfin, je crois qu'il n'avait pas d'impact immédiat, il n'avait pas d'impact conséquent.

2560 Alors, c'est pour ça qu'effectivement, on ne le mentionne pas, parce qu'il n'y avait pas motif à le faire, enfin, *a priori*. C'est l'explication que je vois. Il n'y a pas eu d'intention de ne pas en parler. Il n'y a pas eu d'intention... c'est juste qu'on a pris les outils qui nous paraissaient les plus pertinents pour construire la réflexion. Mais celui-là, on ne l'a pas nié. C'est juste qu'il a sa pertinence et son importance. Mais c'est surtout un projet d'aménagement du domaine public, le PPU de la Place des Arts. Et il y a eu, dans le cadre du PPU lui-même, une modification du Plan d'urbanisme au niveau de la densité, effectivement.

2565 Puis, il y a eu une réflexion au niveau de certaines modifications de hauteur qui, à ce moment-là, n'ont pas été faites et qui sont proposées ici. Alors donc, c'est certain qu'on en a tenu compte, mais de tout réitérer cet historique qui n'est même pas dans le PPU officiel, effectivement...

2570 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Parce que la question pourrait se poser pour les autres PPU aussi, grands jardins, pour d'autres projets comme Radio-Canada. Il y a plein d'autres projets qui ont fait l'objet de consultation, qui sont en périphérie ou dans votre secteur.

2575

M. BRUNO COLLIN :

Ils sont en dehors, en fait.

2580 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

C'est ça.

M. BRUNO COLLIN :

2585

Ils sont en dehors.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉR :

2590

Bonaventure?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2595

Pardon?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉR :

Bonaventure?

2600

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Par exemple. Ça en est un autre.

M. BRUNO COLLIN :

2605

Bonaventure?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉR :

2610

Bien, ça débouche sur le boulevard. Vous en parlez. Le secteur sud.

M. BRUNO COLLIN :

2615 Ah! Oui, oui, oui. Oui, mais ça, c'est juste une vision de développement faite par une société paramunicipale. C'est rien de plus. Mais, attention! Dans la simulation, aussi bien que dans toute la réflexion, on a évidemment intégré, on a marié les préoccupations de fond en comble.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2620 Ce n'est peut-être pas assez explicite.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉRIER :

2625 Mais c'est ça que je soulevais comme question, parce que c'est explicite. Est-ce que c'est ce qu'on doit comprendre?

M. BRUNO COLLIN :

2630 On en parle de la Société du havre – du projet Bonaventure. Oui, oui.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2635 On va en rester là-dessus. Oui?

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉRIER :

Une autre petite question?

2640 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Dernière.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

2645 Mais c'est lié. Si on parle du Plan directeur du centre-ville, est-ce que ça va inclure ou est-ce que ça va déborder sur des arrondissements voisins? Et comment... et même à court terme, comment va se faire l'arrimage, par exemple, avec Griffintown et le Sud-Ouest?

M. BRUNO COLLIN :

2650 Bien, moi, je souhaite même qu'on revoie les limites. Non, mais c'est un défi qui est nécessairement pour justement le prochain Plan directeur. Mais idéalement, normalement, je pense qu'effectivement, il faudrait que ça déborde. De toute façon, le Plan d'urbanisme, il débordé les arrondissements. Le Plan d'urbanisme, c'est toute la ville. Le fameux Plan
2655 directeur, oui, il devrait probablement déborder, et puis ça briserait peut-être ou ça compenserait peut-être les fameuses limites artificielles qu'on est venu mettre à l'intérieur du centre-ville.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2660 Alors, je pense que votre réflexion sur le sujet serait bien intéressante à lire, si vous avez le temps d'élaborer un peu là-dessus, Madame Trépanier.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

2665 Peut-être. Merci beaucoup.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2670 Merci beaucoup. Merci.

Mme MARIE-ODILE TRÉPANIÉ :

Merci. Merci beaucoup.

2675

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ensuite, monsieur Larue. Serge Larue. Bonsoir!

2680

M. SERGE LARUE :

Bonsoir, Madame la présidente! Messieurs! Je vais être assez bref parce qu'on a en partie répondu à ma question ou à mon point. Évidemment, quand on parle d'un Plan d'urbanisme, on parle ce soir densité, hauteur, etc., c'est pour amener une qualité de vie, d'amener les gens à venir vivre au centre-ville, comme moi. Et je crois qu'il faut amener une qualité de vie. On a parlé rapidement des espaces verts, très brièvement. Monsieur Labelle a bien mentionné, on a le parc du Mont-Royal, le carré Dorchester. On a le Vieux-Port. On a le terrain de camping de la Place Victoria, aussi, Square Victoria.

2685

2690

Il n'en demeure pas moins que quand on marche, on n'est pas toujours dans ces axes-là. On aime marcher sur la rue Saint-Alexandre, Sainte-Elizabeth, dans toutes ces rues-là. Je trouve qu'il manque des petits îlots d'espace vert. On ne prend pas soin de nos petits îlots. Je ne parle pas d'avoir juste des grands parcs, mais d'avoir un petit peu plus d'arbres, d'avoir surtout des propriétés privées, des commerces qui ont des petits terrains. On pourrait faire quelque chose, puis il n'y a rien qui les amène à développer quelque chose.

2695

2700

Alors, ma question : est-ce que vous avez des paramètres pour protéger les espaces verts, non seulement par la Ville de Montréal, l'arrondissement Ville-Marie, mais amener ces compagnies-là, les compagnies, les propriétés des commerces à s'assurer qu'on développe des petits îlots? Alors, je parle d'avoir des quadrilatères, pas juste un, mais trois, quatre quadrilatères, avoir quelque chose de vert. Parce qu'il y a un plaisir à marcher à Montréal, ça,

je vous le dis. Mais c'est important, l'aspect. Parce qu'on ne veut pas juste marcher sur du béton et de l'asphalte. C'est tout.

2705 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Merci. Votre réponse? Monsieur Villeneuve.

M. SYLVAIN VILLENEUVE :

2710

On va parler du domaine public aussi, parce que toute cette dimension-là de verdissement, de programme de plantation sur le domaine public, c'est une préoccupation qu'on a, justement pour le confort des piétons, pour la réduction des îlots de chaleur aussi. Donc à partir de là, dans un parcours, dans un trajet, c'est des interventions que, bon, la Ville a déjà commencé à faire, à planter, élargir les trottoirs, puis implanter des fosses de plantation.

2715

Maintenant, bon, vous parlez pour les terrains privés. Évidemment, dans un centre des affaires, évidemment, les densités et les constructions font en sorte qu'on occupe à peu près 100 % du terrain. Il peut y avoir, par contre, des espaces résiduels pour lesquels on va favoriser leur verdissement dans le cadre de l'analyse des projets particuliers, parce que ce sont des espaces qui sont libres de construction. Mais il y a une stratégie aussi qui a été mise en place dans le PPU Quartier des grands jardins, pour lequel on faisait référence d'établir des espèces de coulée verte – au-delà des mots – d'avoir des plantations qui soient plus fortes dans certains secteurs pour favoriser les parcours piétons, les trajets par les citoyens dans leur quartier.

2720

2725

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Merci beaucoup. Monsieur Hajaly? Mr. Hajaly? So, you have an additional question, I understand?

2730

Mr. ROBERT HAJALY :

2735 Two very brief, I hope. So, I have two questions. They concern the same subject matters what I asked about before, that's at page 35, on changes in zoning in the western part of downtown.

2740 The first question concerns the north side of Overdale and there is two maybe contradictory changes here, because the height appears not to be changed. It appears that it is still going to be 25 meters, which is good because the homes on the other side are relatively small, but on the other hand, the density is going to be increased from 3 to 6.

2745 Now, if the Louis-Hippolyte Mansion is to be preserved, I mean, that is a very low density building, the only way in which you could achieve a density of 6 while keeping the same height is if you have a continuous mass of buildings from Lucien-L'Allier to Guy. I wouldn't want to be living there if I was facing that with no break in the building whatsoever. In other words, I don't see how you can keep the same height while doubling the density on the north side of Overdale between Guy and Lucien-L'Allier.

2750 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

Monsieur Collin?

M. BRUNO COLLIN :

2755 Oui. En fait, l'îlot Overdale, c'est une entité de propriétés, en fait, et de la manière qu'on calcule le zonage : si, sur mon terrain, j'ai une partie de densité de 3 et une partie de 6 et une partie de 9, dépendamment des hauteurs permises, je peux prendre cette densité et la mettre où je veux sur mon terrain.

2760

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Donc ce n'est pas nécessairement, ça ne se traduirait pas en un massif uniforme partout. C'est ça?

2765

M. BRUNO COLLIN :

C'est une moyenne, oui, évidemment. C'est-à-dire que là, c'est la densité de l'îlot Overdale qui est visée. La densité de l'îlot Overdale actuellement, c'est une partie, une moitié qui est à 9 – en fait, plus qu'une moitié – mais, bon, une partie qui est à 9, une partie qui est à 3. On aurait voulu monter la partie en bordure de René-Lévesque à 10, disons. Mais en mettant la densité à 6 dans la partie sud, sans toucher aux hauteurs, bien, on envoie plus de densité en bordure de René-Lévesque. Évidemment, c'est ça qui est l'intention, sans aucun doute. Évidemment, on ne va pas construire des bâtiments de trois étages avec 6 de densité.

2770

2775

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Partout, partout, partout.

2780

M. BRUNO COLLIN :

Non, je veux dire, en bordure d'Overdale, c'est trois étages, O.K.? Donc la fameuse densité de 6, elle vise la partie nord indirectement, en réalité. C'est dans ce sens-là qu'on pense stimuler la construction de l'îlot Overdale.

2785

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Est-ce que vous comprenez? Do you understand?

2790 **Mr. ROBERT HAJALY :**

Yes, I understand. It is not obvious. I think that should be specified, because there are two distinct areas here. And the northern part of the Overdale lot has a density of 9 and is not being changed, whereas it is the lower part that is being changed specifically. And it is not obvious that the 6 is averaged over the whole lot. The more natural interpretation is the 6 just pertains to the southern part of Overdale facing those small houses.

2795 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

2800 Okay.

Mr. ROBERT HAJALY :

So it should be specified.

2805

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Votre deuxième question?

2810 **Mr. ROBERT HAJALY :**

Okay. I have another very brief question. It is just something of interest. On Drummond Street, between René-Lévesque and Ste-Catherine, the height has been increased from 25 to 65 meters on the west side, and from 25 to 80 meters on the east side. Now, on the rest of this area, the height has just been increased from 25 to 35. And I am just wondering, is this an anticipation of some kind of project? Why is there this anomaly?

2815

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2820 Good question.

M. BRUNO COLLIN :

Non, mais essentiellement, l'idée – enfin, il faut que je le dise en français, je vais le dire lentement –, mais c'est l'idée de descendre graduellement.

2825

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

It's a transition.

2830

M. BRUNO COLLIN :

De favoriser une transition graduelle entre la zone de très forte construction, très forte densité, le *hard cord* du centre des affaires et de Bishop-Crescent. L'idée, c'est de favoriser une transition.

2835

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Ça va la réponse?

2840

Mr. ROBERT HAJALY :

Okay. That's good.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2845

Merci.

Mr. ROBERT HAJALY :

2850

Thank you.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2855 Et ça répond, oui, c'est ça, à une de nos questions aussi. Merci beaucoup, Monsieur Hajaly. Thank you very much. Madame Rosa, Ionne Rosa. Bonsoir, Madame!

Mme IONNE ROSA :

2860 Bonsoir! J'apprécie énormément la vision sur Montréal et la perspective. Naturellement, je m'interroge aussi sur la partie habitation et tour. Et la question que je me pose : comment concilier alors des tours d'habitation et des tours de bureaux dans les mêmes secteurs? Parce que ce ne sont pas les mêmes populations, elles n'ont pas les mêmes besoins dans la rue. Et ce n'est pas les mêmes types de commerces qui sont recherchés par les uns, par les autres. Et puis ça dépend aussi...

2865
2870 Moi, je connais un peu le secteur, disons, entre McGill et Atwater que je connais très bien et, par exemple, si on veut retenir plus de familles, il y a très peu d'espaces verts, parce qu'une maman ne va pas prendre l'autobus pour aller au parc du Mont-Royal ou prendre le métro et faire dix stations pour descendre sur le port. Donc, qu'est-ce qui est prévu? Ça rejoint un peu les... comment marcher dans la ville? Parce que tout le monde ne prend pas le vélo et on veut décroître la voiture.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2875 Ça revient, cette question-là, ça revient à la question de la programmation des services et des équipements qui est prévue pour ceux qui vont habiter les tours d'habitation. Ça revient à la question qui va habiter les tours d'habitation. Ça tourne toujours autour des mêmes préoccupations. Votre réponse?

2880 **M. BRUNO COLLIN :**

En fait, beaucoup des adaptations qu'on propose ici sont issues des demandes qui nous sont faites. Dans le sens que ce qu'on voit actuellement au centre-ville, depuis dix ans, c'est principalement des projets résidentiels. On ne vient pas dire ici qu'on veut... en fait, on
2885 veut amener plus d'habitations et, éventuellement, s'il pouvait y avoir des familles. L'idée, c'est de favoriser une recolonisation des friches urbaines du centre-ville. On pourrait dire ça comme ça. Et pour faire ça, il faut partir des milieux où le tissu urbain est le plus vivant, le plus dynamique, le plus en santé, et remonter peu à peu les terrains vacants et tout ça. C'est comme ça que ça va se faire naturellement. C'est toujours comme ça que ça se fait.

2890

Comme une forêt a ses étapes avant d'arriver à la maturité et tout ça, je suppose qu'au niveau résidentiel, actuellement, le marché, c'est des jeunes couples, c'est des gens seuls. Il y a un certain type de clientèle effectivement qui est intéressé à venir vivre au centre-ville. Peut-être aussi des retraités, des personnes retraitées qui peuvent se payer le luxe de se
2895 débarrasser de la banlieue et de venir enfin vivre dans la civilisation. En tout cas, de venir vivre en ville.

Mais l'idée, c'est que plus il va y avoir de gens qui vont venir habiter, plus il va y avoir une masse critique susceptible de générer des commerces, des services et tout ça. Et à un moment donné, peut-être que là, il va y avoir une deuxième génération de gens qui vont venir
2900 habiter, qui là, il va commencer...

Actuellement, il y a 20 ans, il n'y avait pas de familles, bien, bien, sur le Plateau. Le Plateau-Mont-Royal, les familles qui étaient sur le Plateau-Mont-Royal, c'était les restants de
2905 ceux qui n'étaient pas partis des générations d'avant. Grosso modo. Je caricature un peu.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2910 Attention!

M. BRUNO COLLIN :

2915 Dans les grandes lignes. Et puis, là, il y a plein de jeunes qui sont venus vivre sur le Plateau. La clientèle qui semble commencer à rentrer dans le centre-ville. Là, maintenant, il y a beaucoup de familles dans le Plateau et puis c'est un milieu qui est vraiment très, très dynamique à tous points de vue, au niveau de la qualité de vie. C'est intéressant d'y vivre sauf, évidemment, si on a une voiture et pas de stationnement.

Mme IONNE ROSA :

2920 Mais c'est parce que je remarque par exemple – excusez-moi de vous interrompre – mais je remarque, par exemple, que toutes les habitations qui ont été construites entre – je ne connais pas très bien le nom de rues malheureusement – mais près de la gare Viger et sur le port, vous savez, comme des blocs posés, il n'y a pas de zone de regroupement pour les piétons, pour la naissance de petits commerces. Tous ces gens vont devoir traverser, marcher jusqu'à Sainte-Catherine pour pouvoir trouver des commerces, des zones... un coiffeur, etc. Même si vous avez le projet de recouvrir avec des jardins.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2930 Ça ne sera pas conçu comme des quartiers de vie.

M. BRUNO COLLIN :

2935 Oui. C'est un problème de...

Mme IONNE ROSA :

2940 C'est comme s'il n'y avait pas de petites places qui étaient intégrées dans les projets. Vous voyez ce que je veux dire? C'est comme des blocs posés les uns à côté des autres, et qu'on ne demande pas de prévoir déjà une espèce de...

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

De cadre de vie.

2945

M. BRUNO COLLIN :

Si je peux dire, dans le cas du Faubourg Québec, dans le cas de... c'est vraiment la continuité du Vieux-Montréal. Le Vieux-Montréal est un environnement où on a un domaine public d'échelle, je dirais, métropolitaine. Même si c'est des petites rues, c'est une échelle qui est métropolitaine.

2950

Mme IONNE ROSA :

Oui, mais quand ça a été...

2955

M. BRUNO COLLIN :

Ça veut dire, il y a le trottoir et il y a les murs. C'est comme quand on est à Paris dans les quartiers très denses. Évidemment, quand il y a un espace public, il est vraiment attrayant à Paris. Ici, on en aura un peu moins, mais dans le Vieux-Montréal, on est aux abords des espaces publics majeurs, métropolitains également.

2960

Donc, ce qui est favorisé, c'est qu'il y ait des espaces privés à l'intérieur des cours, puis, par ailleurs, dans le Faubourg, c'est une question de masse critique, encore une fois. La densité est insuffisante. Mais depuis le tout début pour le Faubourg Québec, il était prévu des commerces tout le long, à plusieurs endroits. Dans le projet de la gare Viger, il y a tout un... il y a des commerces qui sont prévus.

2965

Actuellement, il y a un projet résidentiel entre University, Saint-Jacques et Notre-Dame, à l'extrémité, l'autre côté du Vieux-Montréal. Et dans ce projet, il y a un programme alimentaire majeur qui va changer la vie de tout le monde qui habite dans le Vieux-Montréal.

2970

2975 Mais ce n'était pas envisageable à date, parce qu'il n'y avait pas assez de monde qui habitait là. Mais, là, c'est en train de tourner. C'est en train de vraiment basculer et puis là, on commence à penser qu'on va tomber dans une dynamique vraiment intéressante à ce point de vue-là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2980 D'accord. Merci, Madame. Je pense que votre préoccupation, elle est bien notée. Bien, merci.

Mme IONNE ROSA :

2985 Très bien. Merci.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

2990 Est-ce que vous avez une autre question?

Mme IONNE ROSA :

Non. Merci.

2995 **Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :**

3000 Ça va? Merci. Mes collègues en ont? On a épuisé la liste ici des gens dans la salle, mais si vous le permettez, nous aurions quelques questions, nous aussi, à poser. Alors, vas-y, Viateur.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

3005 Je m'excuse de vous interrompre. Dans la documentation, à la page 38, il y a une simulation, ce qu'on appelle le Square Chaboillez, à peu près entre l'ancien Planétarium et l'autoroute Bonaventure, qui a toujours été une complication parce qu'il y a une entrée d'autoroute là. Mais je vois dans la simulation volumétrique qu'elle semble avoir disparu. Est-ce qu'il y a des projets?

M. BRUNO COLLIN :

3010 Bon, il y a un peu de rêve. En fait, c'est...

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

3015 O.K. Ce n'est pas... il n'y a pas un projet précis.

M. BRUNO COLLIN :

3020 Non. C'est-à-dire que non, attention! Il y a eu plusieurs exercices de planification très poussés par la Ville, effectués aux services d'urbanisme centraux, qui ont été faits ici. Et cette partie du dessin, effectivement, est issue de ces exercices de planification là, où on revoit effectivement les bretelles de manière à rendre constructible le milieu.

M. VIATEUR CHÉNARD, commissaire :

3025 Parce que c'est le ministère des Transports. C'est plus compliqué, un peu.

M. BRUNO COLLIN :

3030 Oui, mais il y a moyen de se parler.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

Jean-Claude?

3035

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

J'ai une question peut-être d'ordre général. Dans plusieurs des zones que vous identifiez, il y a souvent effectivement des augmentations de hauteur qui sont justifiables. Maintenant, quels sont les mécanismes, tout de suite, qui sont prévisibles, pour s'assurer – parce que vous avez déjà dit d'ailleurs que la question, par exemple, des densités, c'était important parce que c'est un élément structurant en milieu urbain, je suis d'accord avec ça. Toutefois, les hauteurs sont là pour assurer une qualité d'insertion de l'élément structurant qui est la densité, jusqu'à un certain point, parce que ce n'est pas suffisant, non plus.

3040

3045

Et c'est là qu'est ma question. C'est que là où vous préconisez des hausses de hauteur, comme dans Bishop-Crescent, mais il y en a d'autres, il y a Bonaventure, quels sont les mécanismes qui seraient à mettre en place pour s'assurer d'une saine harmonisation de ces hauteurs-là permises dans le tissu existant?

3050

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En fait, la première des choses, c'est qu'on conserve les paramètres actuels du règlement. Par exemple, on revient à Bishop-Crescent, je ne le connais pas par cœur, mais grosso modo, ce qui est permis par le règlement, c'est trois étages. Il y a peut-être du deux, mais c'est principalement trois étages, et 14 et/ou 16 mètres. C'est très, très fin et très serré comme... Alors, ça, c'est ce qui s'applique. Si, moi, je viens chercher un permis à la Ville, tout ça, puis je dis : bon, qu'est-ce que je peux construire ici? Bien, c'est ça. Et c'est rien d'autre.

3055

3060

Maintenant, si je veux, par exemple, faire autre chose, dépasser ça, bien là, on tombe – vous faites une demande de projet particulier, par exemple, et là, on commence à regarder la chose en considération de tous nos critères qu'on a déjà, de toutes nos orientations qu'on a

déjà clairement établis. Alors, c'est clair que, par exemple, toute la question de l'implantation, l'alignement, l'intégration par rapport au bâti plus patrimonial de plus petite échelle, c'est ça qui est la ligne de conduite, c'est ça qui est la ligne maîtresse.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

Comme le Faubourg des Récollets, par exemple.

M. BRUNO COLLIN :

Dans le Faubourg des Récollets?

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

L'échelle du Faubourg des Récollets par rapport au projet qui est prévu, par exemple, sur Bonaventure.

M. BRUNO COLLIN :

Oui. En bordure de Bonaventure, là, on parle, pas d'une ville nouvelle, mais pratiquement. C'est un axe de tours et puis c'est clair que le lien, là, c'est un projet presque autonome qui va se faire en bordure de l'axe Bonaventure, en fait. On ne l'a pas dessiné parce que c'était compliqué, on ne l'avait pas, mais à l'intérieur même du Faubourg, les hauteurs qui sont là et les gabarits qui peuvent se construire, c'est dans la continuité, en fait, des gabarits, et de l'échelle du Vieux-Montréal lui-même.

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

C'est environ 40 mètres. Dans le Faubourg.

M. BRUNO COLLIN :

3095 Oui, oui, c'est ça. Oui. Oui, mais c'est une échelle typique du Vieux-Montréal.
D'ailleurs, la rue McGill est toute aux alentours de 40, 45 mètres. 39, 40 mètres. C'est dans
ces eaux-là. C'est l'échelle de ce secteur-là. Alors, on n'est pas tellement inquiet à ce niveau-
là en termes d'encadrement. On a toute une batterie d'encadrements des projets qui est déjà
3100 différencier de ce qu'on a vécu avant, c'est que là, on va avoir des projets dans ces secteurs-
là.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3105 Vous voulez, en lien avec cette discussion sur densité-hauteur – c'est peut-être la
dernière question parce qu'on est tous fatigués, il est presque 10 h 30 – vous voulez
interchanger les cartes de densités et les cartes de hauteurs dans le Document
complémentaire, si j'ai bien compris. C'est ça? Pourquoi ne pas garder les deux?

3110 **M. BRUNO COLLIN :**

Pardon?

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3115 Pourquoi ne pas garder les deux?

M. BRUNO COLLIN :

3120 Premièrement, les cartes de hauteurs ne sont jamais dans un Document
complémentaire. D'ailleurs, pour le Plan d'urbanisme de Montréal, elles ne sont pas dans le
Document complémentaire. Il y a juste une carte de hauteurs qui est dans le Document
complémentaire, c'est celle de l'arrondissement Ville-Marie.

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3125

C'est ça.

M. BRUNO COLLIN :

3130

Et le fait de mettre la carte dans le Document complémentaire, c'est comme de la verrouiller à double tour, contrairement à tous les autres paramètres du Plan d'urbanisme. Et là, la question qu'on se pose : pourquoi verrouiller la carte des hauteurs du centre-ville à double tour? Pourquoi est-ce que c'est plus important de verrouiller la carte des hauteurs du centre-ville plutôt que la carte des hauteurs d'ailleurs, par exemple? Alors que c'est au centre-ville qui est le seul endroit où on peut construire en hauteur à Montréal. Bon. C'est une question qui se pose.

3135

Mais la véritable question, nous, on se dit : si on veut ajouter un contrôle sur le développement puis la construction au centre-ville, puis mettre un double tour au centre-ville qu'on n'a pas pour le reste de l'île, on ferait mieux de le faire sur un enjeu qui est un enjeu monétaire et financier qui est, en fait, la densité. Tandis que la hauteur, c'est une question qui est plus une question de design. Enfin...

3140

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3145

C'est votre réponse.

M. BRUNO COLLIN :

3150

Bien, je dirais que c'est ma réponse. Je veux dire, on pourrait poser la question, puis dire : bien, pourquoi ne met-on pas tout le Plan d'urbanisme dans le Document complémentaire? C'est juste que c'est un peu curieux. D'ailleurs, la carte des hauteurs dans le Document complémentaire, pour la petite histoire, il n'y a pas grand monde à la Ville de

3155 Montréal qui sait d'où ça vient qu'on ait fait ça. En tout cas, quand on interroge les acteurs qui étaient là à l'époque, moi, je n'ai jamais trouvé de réponse à cette question-là.

3160 Alors, la carte des hauteurs a été mise effectivement à la dernière minute dans le Document complémentaire. Ça n'a jamais été une intention marquée lors de l'étude du Plan d'urbanisme, ça. Ça s'est fait à la dernière minute. Attendez, à moins que je me trompe? On a quelqu'un ici qui était peut-être...

M. JEAN-CLAUDE BOISVERT, commissaire :

3165 Mais je suis tenté de dire : pourquoi ne pas enlever tout simplement la carte des hauteurs?

M. BRUNO COLLIN :

3170 Bien, moi, c'est ce que je ferais. Sauf que quand il y a quelque chose qui a été mis comme ça, moi, ma proposition, si j'avais... Moi, j'aurais proposé de tout simplement l'enlever, parce que je trouve que c'est douteux. Ce n'est pas nécessairement justifié d'avoir la carte des hauteurs dans le Document complémentaire, la carte des hauteurs du centre-ville en particulier, en plus. Mais disons qu'il y aurait une justification à le faire.

3175 Moi, dans ce cas-là, je me dis : on serait mieux de l'interchanger. Parce que si une carte devrait être dans le Document complémentaire, il me semble que c'est celle des densités. Parce que c'est elle qui a vraiment... qui est déterminante au niveau – comme je le répète – au niveau financier. C'est elle qui est vraiment... C'est beaucoup plus déterminant, la densité. La densité, si j'ai un terrain qui a 9 de densité versus si j'ai un terrain qui a 12 de densité, c'est un monde de différence en termes de valeur. Puis donc, vouloir changer les densités, ça, ça peut être une...

3180

Ça, s'il y avait un double tour là-dessus, je comprendrais. D'ailleurs, historiquement au Québec, les densités ont toujours été, avec les usages, les éléments les plus contrôlés au

3185 niveau de l'urbanisme. Pas les hauteurs à proprement parler. Pas les alignements. Pas les autres paramètres. C'était les densités, c'était les usages. Nous autres, on arrive, puis là, paf! On met les hauteurs. C'est difficile à comprendre. C'est difficile à expliquer et c'est un peu embêtant. Alors, c'est pour ça qu'on propose de l'interchanger. Mais évidemment, cette question-là, elle est mise sur la table, puis il va y avoir des débats là-dessus.

3190

Mme IRÈNE CINQ-MARS, présidente :

3195 D'accord. Merci beaucoup. Et je vous remercie tout le monde. Évidemment, il n'y aura pas de rencontre complémentaire demain. Je pense que ce n'est pas nécessaire. On se reverra, pour ceux et celles qui veulent revenir, lundi prochain au Centre Saint-Pierre, pour la deuxième soirée d'information.

3200

Merci aux représentants de la Ville. Ça a été excellent. Bonne soirée! Merci tout le monde.

AJOURNEMENT

* * * * *

3205

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

3210

Et, j'ai signé :

YOLANDE TEASDALE, s.o.