

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente de la commission
 M. JEAN CAOUILLE, commissaire

PROJET IMMOBILIER DU CARRÉ DES ARTS

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 21 mai 2015, 19 h
Au Centre St-Pierre, 1212, rue Panet
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 21 MAI 2015

MOT DE LA PRÉSIDENTE.....	1
---------------------------	---

PRÉSENTATION

LA Ville de Montréal.....	6
Le Promoteur	9

PÉRIODE DE QUESTIONS

Mme Christelle Perrine	27
Mme Lucie Kearns.....	37
Mme Vanessa Sorin	45
Mme Bernadette Valmera	55
M. Éric Michaud	63
M. Vladimir Mikadze	71

MOT DE LA PRÉSIDENTE

LA PRÉSIDENTE :

5 Mesdames et Messieurs, bonsoir! Je vous souhaite la bienvenue à cette séance d'information portant sur le projet de règlement P-04-047^160 modifiant le Plan d'urbanisme et aussi sur le Projet immobilier du Carré des arts en raison duquel le projet de règlement est proposé.

10 Je me nomme Hélène Laperrière. Je suis urbaniste et commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de cette commission. La commission est composée de monsieur Jean Caouette, qui est architecte, et de madame Élise Nault qui agira comme analyste et secrétaire de commission.

15 À la table d'accueil, permettez-moi aussi de vous présenter Denise Mumporeze et Félix Hébert. Ils sont là pour vous accueillir et vous donner toute l'information disponible. Monsieur Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation à l'Office, est la personne que vous devez contacter si vous avez besoin de renseignements supplémentaires. Les coordonnées de l'Office sont indiquées dans le dépliant qui se trouve à la table d'accueil et que vous avez sans doute pris en arrivant.

20

25 À la logistique, nous avons madame Brunelle Amélie Bourque, à la sonorisation, monsieur Jérémie Gagnon et à la sténographie, madame Louise Philibert. Je soulignerais, pour une première fois, la contribution d'un petit modèle 3D que vous allez voir en fin de présentation qui a été réalisé par Félix Jobin de l'Office. Et je souligne également – justement - la présence de monsieur Luc Doray - qui rentre à l'instant - secrétaire perpétuel de l'Office, et en fait, secrétaire général, vous l'aurez compris.

30 Pour présenter le projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme et répondre à vos questions - et aux nôtres éventuellement - nous avons avec nous, de l'arrondissement Ville-

35 Marie – à la table de gauche - monsieur Marc Labelle, directeur de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, ainsi que monsieur Étienne Longtin, conseiller en aménagement. Je donnerai tout à l'heure la parole à monsieur Labelle pour nous faire connaître le déroulement de leur présentation.

40 À ma droite, du côté du promoteur, monsieur Jean Lachapelle accompagné de monsieur Jean Pelland, qui est architecte-associé chez Sid Lee Architecture, qui fera la présentation. Je donnerai aussi l'occasion à monsieur Lachapelle de nous présenter le déroulement de leur présentation.

45 Donc, tout d'abord pour le déroulement de la soirée, nous allons entendre les représentants de l'Arrondissement qui présenteront le contexte de modification du Plan d'urbanisme par le projet de règlement P-04-047-160, de même que le contexte du projet immobilier du Carré des Arts qui fait l'objet en parallèle d'un processus de PPCMOI au niveau de l'arrondissement – le curieux acronyme signifiant Projet Particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un Immeuble. Ils préciseront la nature du projet de règlement et les justifications applicables aux choix réglementaires retenus.

50 Par la suite, le consultant du promoteur présentera son projet immobilier, le Carré des Arts et, exceptionnellement, je redonnerai brièvement la parole à monsieur Longtin de l'arrondissement pour qu'il précise quelques dérogations pouvant être possibles dans le cadre de l'analyse, en projet particulier, du projet immobilier.

55 Tel que je l'ai mentionné en ouverture, le mandat qui nous est confié par le conseil municipal de Montréal porte sur un projet de règlement. Nous l'examinerons comme il se doit à la lumière de vos préoccupations et de vos propositions. Je laisserai le soin à l'arrondissement de préciser la nature des modifications demandées et les technicalités qui les accompagnent par ce projet de règlement.

60 En raison du traitement en parallèle d'une demande de projet en PPCMOI – donc, en projet particulier – au niveau de l'arrondissement pour le projet immobilier, la commission

65 analysera également ce projet dans le contexte de la modification souhaitée et accueillera, en
conséquence, les questions et suggestions que vous pourriez avoir à son égard. C'est donc à
la fois le projet de modifications réglementaires et le projet immobilier que nous allons
regarder comme un tout.

70 En termes d'étapes. Deux mots sur les étapes de la consultation publique pour ceux et
celles qui seraient moins familiers avec les consultations publiques de l'Office, ça se fait
toujours en deux parties.

75 La première partie porte sur l'information des citoyens par rapport au projet. Ce soir,
nous avons une séance d'information qui comportera donc une présentation du projet de
règlement par les représentants de la Ville et, du projet immobilier par le promoteur, tel que je
l'ai mentionné précédemment. À moins de la nécessité d'ajouter une séance additionnelle – ce
qui ne sera pas le cas vu le nombre – ceci mettra fin à la première étape de la consultation
publique dédiée à l'information.

80 La deuxième étape de la consultation est, quant à elle, consacrée à l'audition des
mémoires et des points de vue exprimés. Elle débutera dans presque un mois, dans un mois, le
mercredi 17 juin prochain. Cette étape est très importante puisque c'est le moment privilégié
pour nous faire part de vos opinions, préoccupations, propositions à l'égard du projet qui est
devant nous - le double projet, si je peux m'exprimer ainsi.

85 Vous devez aviser l'Office au plus tard le 12 juin – c'est une date qui est importante à
retenir – de votre intention de faire une présentation orale ou de présenter un mémoire écrit
afin de nous permettre de préparer un calendrier d'audition. Vous pouvez également
transmettre un mémoire sans présentation orale. Il est important d'acheminer vos textes –
dans ce contexte-là – au plus tard le 12 juin. Ça nous permet, à la commission, de les lire
90 avant leur présentation, ce qui fait que l'échange pourra ainsi s'en trouver beaucoup plus
productif. L'audition des mémoires se fera ici au Centre St-Pierre, mais dans la salle 303, en
haut.

95 En termes de déroulement. Permettez-moi maintenant de vous rappeler brièvement le
déroulement de la séance de ce soir. Dans quelques instants, nous accueillerons les
représentants de l'arrondissement. Ce sera ensuite au tour du représentant du promoteur de
nous adresser la parole. Puis, brièvement, l'arrondissement reviendra expliquer quelques
déroptions possibles au projet immobilier. En tout, les présentations devraient durer de
100 40 à 50 minutes – donc, à peu près 20 minutes chacune. Et vous avez les écrans de chaque
côté.

105 Nous allons prendre, par la suite, une courte pause pour que les gens qui le désirent
puissent poser des questions, puissent s'inscrire au registre qui est à la table d'accueil située à
l'arrière. Au retour de la pause, je vous inviterai, selon l'ordre d'inscription au registre, à
prendre place ici à la table qui est devant moi. Vous aurez droit à deux questions par
intervention. Je vous demanderais de limiter au minimum les préambules, sauf si c'est
indispensable bien sûr pour comprendre la question, et de réserver vos opinions pour la
seconde partie de la consultation qui aura lieu au mois de juin.

110 En procédant de cette manière, on permet à tous de s'informer sur le projet et le
registre reste tout de même ouvert jusqu'à 21 h 30. Alors, vous aurez la possibilité de vous
réinscrire. Si vous aviez plus de deux questions, vous pourrez vous réinscrire pour un second
tour pour poser d'autres questions et vous reviendrez à la table, toujours selon l'ordre
d'inscription au registre.

115 Donc, mes collègues et moi sommes ici pour vous accompagner dans cette démarche
d'information. C'est une procédure qui n'est pas trop formelle même si elle comporte des
règles de base que je vous explique à l'instant.

120 Les questions sont toujours adressées à la présidence. Toutes les réponses fournies
par les représentants de la Ville ou celles du promoteur doivent aussi m'être adressées. Il n'y a
donc aucun échange direct entre le public et les représentants des différentes instances dans
le but, vous l'aurez compris, de canaliser le questionnement et d'éviter qu'il y ait un débat
entre les gens de la salle, le représentant du promoteur ou les représentants de la ville. Les

125 personnes-ressources qui sont aux tables devant vous sont ici pour apporter de l'information
qui permettra d'avoir une connaissance fine du projet et une plus grande compréhension de
tous ses éléments.

130 De notre côté, la commission sera en mode écoute mais elle peut intervenir à
l'occasion pour obtenir de l'information supplémentaire ou certaines clarifications. On peut
également profiter de vos questions pour aller un peu plus en profondeur sur un thème donné.
Si une réponse ne peut pas être donnée au cours de la présente séance, elle sera fournie par
écrit dans les meilleurs délais et sera mise sur le site web de l'Office. Donc, tout ce qui est dit
à compter de maintenant – c'est pour ça qu'on utilise des micros, d'ailleurs, tout est enregistré
135 verbatim et tout est public et c'est déposé sur le site web – donc, toutes les réponses sont
publiques, elles font partie de ce qu'on appelle le dossier de documentation qui est accessible
à tous.

140 Les séances sont enregistrées et les transcriptions écrites de tout ce qui se dit sont
disponibles sur le site habituellement quelques jours après la soirée d'information. Toute la
documentation est également disponible, non seulement au bureau de l'Office, à l'Hôtel de
ville de Montréal et au bureau de l'arrondissement de Ville-Marie. Les adresses
correspondantes sont indiquées dans le dépliant que vous avez entre les mains. Ah! On me dit
que ce n'est plus disponible à l'Hôtel de ville ou à l'arrondissement mais au bureau de l'Office
145 ou, évidemment, sur le site web – merci – et ici à la table à l'arrière.

En terminant cette introduction, j'aimerais rappeler que j'ai pour tâche principale de
favoriser la participation de tout le monde et de permettre à tous de bien se renseigner sur le
projet. Pour y arriver, rien de tel qu'un climat serein et de courtoisie. Je vous demande donc,
150 cordialement, d'y contribuer.

J'aimerais également porter à votre attention que les consultations tenues par l'Office
doivent être conduites de façon crédible, transparente et efficace. C'est pourquoi les
personnes qui font partie d'une commission ou qui la préside s'engagent à respecter le code

155 de déontologie des commissaires de l'Office. Vous pouvez prendre connaissance de ce code
à la table d'accueil ou sur le site web de l'Office.

Ces précisions étant faites, j'inviterais maintenant monsieur Marc Labelle à nous
présenter la ou les personnes-ressources qui l'accompagnent, et qui invitera par la suite
160 monsieur Longtin à procéder à la présentation au nom de l'arrondissement.

M. MARC LABELLE :

165 Madame la présidente, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire, merci pour
votre accueil. Je suis accompagné d'Étienne Longtin. Monsieur Étienne Longtin, qui est
conseiller en aménagement et urbanisme à l'arrondissement de Ville-Marie qui va vous faire la
présentation sur le projet du Carré des Arts. Comme vous l'avez dit, notre présentation va se
faire en deux temps, dont la considération réglementaire et, également, la modification au Plan
d'urbanisme. Donc, je vais laisser la parole à Étienne Longtin pour faire la présentation. Merci.

170

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Monsieur Labelle. Monsieur Longtin, à vous.

175 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

Oui. Donc, bonsoir! La présentation, effectivement, juste pour contextualiser un peu
cette modification au Plan d'urbanisme qui est proposée, il s'agit de l'îlot ici, situé au nord de
l'îlot du marché St-Jacques. Donc, nous sommes délimités à l'ouest par la rue Amherst, au
180 nord par la rue Sherbrooke, à l'est par la rue Wolfe, et au sud par la rue du Square Amherst.

Donc, c'est un îlot qui est composé en trois parties : vous avez au nord complètement
une tour de l'Office municipal de l'habitation – tour de 13 étages environ 33 mètres datant
de 1978. Vous avez au milieu un deuxième bâtiment institutionnel : un CHSLD de cinq étages
185 – environ 18 mètres de hauteur des années 80, 81, 82. Et finalement, le troisième site qui est

190 le site du projet Carré des Arts lui-même. Donc, actuellement, il y a un bâtiment commercial vacant qui est une ancienne église à l'origine, construite en 1924 qui comprend trois étages, et certaines parties du bâtiment à un étage seulement. Donc, ce site-là est en deux parties. Vous avez également le terrain de stationnement à l'intersection des rues Amherst et Square Amherst, qui fait partie du projet lui-même.

195 Donc, simplement pour montrer dans le contexte urbain. On voit quand même que c'est une volumétrie atypique avec des gabarits différents de l'échelle du quartier dans lequel on s'inscrit. Donc, ce n'est pas le bâti typiquement centre-sud de deux à trois étages comme tel, mais bien un îlot qui a connu une rénovation urbaine à une autre époque et dont le bâtiment qui est visé par le projet est le dernier témoin comme tel de la première époque de construction.

200 **PERSONNE DANS LA SALLE :**

Si on revenait à gauche en face, c'est quand même...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

205 Oui, oui, tout à fait.

PERSONNE DANS LA SALLE:

210 Vous focussez sur le carré mais...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

215 Oui mais là, dans le fond, je vous présente la modification comme telle dans laquelle elle s'inscrit. On y parviendra.

Donc, voilà, à plus grande échelle, on peut voir quand même que c'est atypique. Mais, par contre, effectivement, de part et d'autre on peut voir du deux et du trois étages dans les rues traditionnelles du secteur. Donc, la situation actuelle au niveau du Plan d'urbanisme.

220 Maintenant l'affectation du sol. On voit qu'on est en secteur résidentiel. Et vous avez aussi le long de la rue Ontario dans l'axe et de la rue Amherst un secteur mixte. Donc, cette composante-là est tout à fait respectée par le projet.

225 Vous avez également les densités de construction. Donc, un coefficient de densité de 3 – en jaune – qui est la majeure partie de ce secteur du centre-sud, et également un secteur qui représente les deux têtes d'îlots sur Sherbrooke avec un coefficient d'occupation de 4. Il n'y a aucun changement qui est proposé à ce niveau.

230 Au niveau des limites de hauteur du Plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme fixe des limites de hauteur qui ne sont pas toujours complètement ancrées sur la réalité du bâti. Ce sont un peu une vision idéale générale d'un secteur et après appartient à l'arrondissement de raffiner par son règlement d'urbanisme les hauteurs pour les représenter un peu sur le territoire plus adéquatement.

235 Donc, on peut voir un secteur de 16 mètres sur l'îlot qui est visé par la demande et qui représente aussi qu'est-ce qui se passe à l'est du territoire – à l'est d'Amherst – et généralement un secteur de 25 mètres qui est compris sur tout le périmètre des rues Sherbrooke, Amherst et la rue Ontario et également l'îlot du marché St-Jacques lui-même. Donc, on peut voir quand même pour l'instant que c'est une autre réalité théoriquement à l'est
240 d'Amherst.

245 Donc, le projet comme tel est fort simple de modifications. Il s'agit de proposer simplement un secteur, agrandir le secteur existant de 25 mètres, qui se trouve à l'ouest et au sud... à l'ouest d'Amherst et au sud de la rue du Square Amherst, l'agrandir sur l'îlot pour le porter à 25 mètres au niveau du Plan d'urbanisme.

250 Il y a une modification aussi qu'on aimerait souligner au niveau du projet de règlement qui a été adopté par le conseil municipal. Une petite coquille, malheureusement, s'est glissée : la modification – comme je viens de vous la décrire – est bien d'agrandir le secteur de limite de hauteur de 25 mètres situé à l'ouest de la rue Amherst et au sud de la rue du Square Amherst, et non Ontario, comme par accident était nommé. Donc, c'est une erreur cléricale fort simple.

255 Madame la présidente, je vous passe la parole pour la partie du promoteur, pour le projet.

LA PRÉSIDENTE :

260 Monsieur Longtin, merci. J'inviterais maintenant monsieur Jean Lachapelle à nous présenter son représentant, monsieur Pelland, qui effectuera la présentation en son nom.

M. JEAN LACHAPELLE :

265 Bonsoir à tous. Donc, j'aimerais vous faire premièrement un petit historique du développement du projet à partir du moment où nous avons acquis le site. Nous avons commencé à travailler sur ce projet en 2013. Et à ce moment-là, le site était occupé par une firme qui faisait du mixage de cinéma et enregistrement pour des artistes et ils avaient une collaboration avec Technicolor. Technicolor a construit – on connaît maintenant - des grands studios dans un autre secteur de la ville. Alors, ils ont déménagé leurs pénates et, au moment
270 où on avait commencé à négocier avec les propriétaires, il y avait une partie du terrain qui appartenait à la Société immobilière du Québec. Alors, il a fallu faire un assemblage de terrains pour se retrouver avec la propriété complète de façon à pouvoir faire un projet qui soit bien intégré.

275 Donc, ça explique également le nom que l'on a choisi : le Carré des Arts. Premièrement, on voulait avoir un nom plus français que le Square Amherst. Alors, c'est le

Carré vient de cette traduction. Et le Carré des Arts, c'est parce que la dernière occupation du site était pour des activités artistiques.

280 Alors, lorsqu'on a commencé à regarder l'utilisation du site, premièrement à titre de promoteur, j'aimerais simplement dire que mon expertise dans les projets de 40 à 60 unités, pas dans les grands ensembles, et les projets antérieurs que j'ai réalisés sont des projets qui se sont toujours distingués par la qualité de leur architecture. Parmi ces projets-là, il y a Loft Homa, Loft Jeannex 1 Loft Jeannex 2 , Loft Angus, tous des projets qui sont plutôt dans l'est
285 de la ville. Donc, on a déjà une bonne connaissance du secteur et une affinité avec le secteur.

 Pour le projet du Carré des Arts, on ajoute une touche européenne car nos partenaires sont également des promoteurs français qui opèrent exactement dans le même genre de projet de leur côté de l'océan, à savoir des projets de qualité distinctive au niveau architecture
290 et d'envergure de 40... - ils aiment bien des projets de 30, 40, 50 unités – alors, toujours des projets à taille humaine.

 Donc, nous avons décidé – quand on décide d'aller sur une architecture distinctive, il y a un défi au niveau rentabilité et on cherche à avoir la meilleure qualité de projet possible.
295 Alors, c'est la raison pour laquelle on a demandé de travailler sur un cinq étages plutôt que d'être limité sur un trois étages à l'intérieur de 12, 5 mètres, parce que, à ce moment-là, ça nous limite beaucoup sur les techniques de construction disponibles. Comme vous le savez, lorsqu'on est dans du trois étages, trois étages et demi, ce n'est pas vraiment possible de travailler sur des matériaux qui coûtent plus chers comme le béton ou le bois laminé-collé ou
300 le bois laminé-croisé. Alors, on voulait obtenir la liberté d'offrir un projet de plus grande qualité en travaillant avec ce type de matériaux-là.

 Alors, pour vous décrire plus en détail les caractéristiques du projet, je vais passer la parole à Jean Pelland de Sid Lee Architecture. On a choisi de travailler avec cette firme parce
305 qu'ils ont justement la réputation d'être des architectes d'une grande créativité et qui, généralement, ne feront pas des projets génériques qui se ressemblent ou qui ressemblent à

trop de projets qui se font à Montréal ou à d'autres endroits. Alors, Jean, je te passe la parole pour présenter.

310 **M. JEAN PELLAND :**

315 Merci. Donc, je vais passer à travers le projet, peut-être dans l'objectif de souligner les éléments-clés, tant sur le plan conceptuel que sur la façon qu'on est venu imbriquer le projet, le nouveau projet dans le site, évidemment, mais aussi la façon qu'on a voulu jouer du bâtiment existant. Il faut savoir – peut-être que je vais avancer un peu sur l'image – mais il faut savoir quand même que le site a beaucoup évolué à travers le temps et les caractéristiques qu'on retrouve aujourd'hui, elles sont tributaires de cette évolution.

320 Il y a eu à certaines époques – exactement à l'emplacement où on se trouve – de tous petits bâtiments qui sont des bâtiments en rangée, en mitoyenneté, qui offraient une certaine qualité au tronçon de rue qui se trouve à être aujourd'hui la rue du Square Amherst. Donc, une multiplicité – peut-être que je vais utiliser... donc, on voit ici dans les images du haut une multiplicité d'accès, de points d'accès aux bâtiments – ce qui faisait en sorte qu'à cette époque-là on avait quand même une certaine qualité au niveau du cadre bâti, au niveau de la présence aussi sur la rue.

330 Lorsqu'on voit l'évolution du site, on réalise que finalement le point déterminant dans le secteur c'est l'agrandissement du marché St-Jacques et aussi, à une certaine époque aussi, la création du Square Amherst. Donc, tout cela devient une espèce de matière sur laquelle on essaie de travailler. Le point de corde – je dirais – c'est au moment où le bâtiment ou le site a été... les bâtiments ont été rasés pour laisser place au bâtiment qu'on retrouve aujourd'hui – qui était, à l'époque où on l'a construit – un lieu de culte. Et donc, ce bâtiment-là, après avoir fait des premières démarches – en fait on voit une photo du contexte à l'époque avec le marché St-Jacques et le gabarit de bâti que l'on retrouvait à l'époque, avec une façade commerciale, multiplicité d'entrées.

335

340 Donc, à l'époque où on a commencé à regarder le projet, on a cherché dans le fond à comprendre la valeur réelle du bâti. C'est ce qui nous a motivés, après études, à conserver l'entièreté du bâtiment. Donc, notre objectif n'est pas de partir en y retirant un morceau, c'est vraiment de partir de la matière première et de commencer à créer une architecture qui serait capable d'aller chercher des codes dans le contexte, mais aussi d'avoir sa propre signature et sa propre qualité.

345 Donc, l'image que vous voyez ici, en fait peut-être en réponse à la question qui était posée tout à l'heure – on voit que de l'autre côté de la rue, on a une certaine variété de gabarits. Donc, on a une certaine animation qui est créée du fait que cette architecture-là n'est pas uniforme, elle est faite de différents styles, de différentes époques : percements, de portes cochères, multiplicité encore des adresses. Donc, c'est vraiment une matière pour nous qui devient fort intéressante.

350 D'un autre côté, comme l'a expliqué monsieur Longtin, ici on parle d'un très grand îlot qui touche son extrémité nord au Parc Lafontaine et qui vient aussi à son extrémité sud, vraiment s'enchâsser dans l'extrémité du marché St-Jacques. Donc, on voit d'autres images ici : le bâti d'origine avec les fenêtres qui ont été obstruées pour l'usage du studio d'enregistrement, les deux portes d'accès principal, le bâti aussi de la partie est qui fait trois étages avec un sous-sol à demi sorti hors-terre.

360 Le secteur sur lequel on travaille, c'est vraiment le secteur de coin ici, qui est jouté sur le côté nord par le stationnement du CHSLD. Côté sud avec la présence du marché – avec un gabarit qui est fait de deux niveaux : en fait le niveau bas de la portion marquise et le niveau haut qui fait 17 mètres du marché comme tel.

365 Au niveau des prémisses conceptuelles, ce qu'on a voulu faire – c'est une métaphore en fait, ce n'est pas un lien direct – mais on a voulu aller chercher l'essence, en fait, du secteur en allant voir, comme je disais comme on a un ancrage fort au niveau nord, à partir du Parc Lafontaine – donc cette idée d'avoir un grand jardin. La présence aussi industrielle, essayer de créer un amalgame entre ces deux réalités-là pour faire une architecture qui se veut un peu un

370 effet de décaissement. Donc un travail en damier qui fait qu'on a une certaine variété : on a
une variété de profondeur, on a aussi un langage qui ne se veut pas être d'une modernité
absolue. C'est un langage que l'on emprunte, en fait, aux bâtiments qualifiés typiquement de
Day Light Factory, donc, qui sont présents dans le secteur. Donc, c'est cet amalgame-là,
encore là je le dis c'est sur le plan de la métaphore, c'est cet amalgame-là qu'on a voulu créer
pour donner une architecture qui est à la fois sensible aux bâtiments existants mais qui prend
ses repères dans le contexte.

375
Donc, le travail qu'on a proposé c'est de permettre, en fait, que le bâtiment ne soit pas
seulement un usage absolu des surfaces qui sont disponibles mais qu'il ait ce rythme-là, cette
ouverture-là qui soit possible. Donc, en travaillant sur une alternance de concepts de baies
vitrées, des espaces de vie vraiment très lumineux, très amples, en alternance avec des
380 espaces qu'on a qualifiés de jardins, mais de grands balcons où les gens vont pouvoir occuper
l'extérieur du bâtiment.

385 Il faut comprendre aussi que le projet qu'on propose est un projet d'habitation de type
locatif, en fait, ce n'est pas un projet de condo qui est proposé aujourd'hui, donc, on cherche
aussi à créer une certaine qualité en termes de produits locatifs pour que ce ne soit pas
seulement une question d'exclusivité, qui est souvent le propre de l'offre des condos. Donc,
notre objectif est de pousser l'architecture à être beaucoup plus généreuse sur le plan de
l'utilisation des espaces intérieurs également.

390 En termes de volumétrie, le volume que l'on vient d'ajouter est un volume de coin. En
réalité, la dérogation est particulière. C'est que, on ne demande pas que le corps de bâti
principal soit au-delà des 16 mètres. Le contexte fait que pour arriver à faire un projet qui a
une certaine qualité, on doit aller chercher une certaine surhauteur pour permettre l'occupation
de la toiture. Donc, c'est vraiment, quand je présentais le projet puis on parle d'alternance de
395 damiers, c'est vraiment être capable de créer un bâti qui est très occupé, finalement, entre
guillemets.

400 Donc, on voit la vie, on voit les gens qui occupent l'extérieur, les façades, et qui occupent également la toiture pour que ce soit vraiment un milieu de vie intéressant, versus certains projets qu'on voit des fois qui sont carrément un espèce de... dont l'extérieur est carrément presque un refus du contexte extérieur.

405 Au niveau du plan, vous voyez ici le bâti – donc, la rue du Square Amherst – le bâtiment existant. Le projet que l'on propose – qui est un projet en U, qui vient se replier sur une cour intérieure qui fait le prolongement en fait de la ruelle. Donc, le projet est conçu de façon à ce que la ruelle théorique devienne aussi un élément qui se prolonge à l'intérieur du nouveau gabarit. Donc, la partie existante de trois étages que l'on va surmonter sur la partie chapelle et la partie nouvelle qui fait, elle, cinq étages, qui vient marier le gabarit aussi du bâtiment voisin.

410 En termes de volumétrie. Un peu l'aspect architectural vu de haut, donc, l'alternance des balcons. Des larges balcons sur la partie Square Amherst, parce que le contexte s'y prête plus adéquatement, avec baies vitrées et balcons, partie basilaire, donc, il y a un certain retrait de façade qui est opéré sur les étages supérieurs. À la portion terrasse sur la partie haute, le volume ici qui vient glisser par-dessus la section chapelle.

420 Fait à noter aussi, ce que l'on propose dans ce projet-ci c'est de permettre l'accès des véhicules sur la rue Amherst. L'idée derrière ce projet-là, vous allez voir une référence... oui, pardon Square Amherst – l'objectif c'est de créer une entrée très large qui vient jumeler l'entrée piétonne et véhiculaire de façon à ce qu'on puisse avoir un peu un effet de porte cochère qui vient vraiment percer le cœur du projet, permettre aussi de dégager une partie du mur mitoyen du bâtiment existant. Donc, vraiment essayer d'arrimer le gabarit du nouveau projet de façon à ce qu'il puisse glisser sur le bâtiment existant.

425 Donc, vue du coin, l'effet damier avec les ouvertures des grands balcons. En fait, on se trouve à être ici sur le coin nord. La partie en mitoyenneté avec le stationnement du CHSLD, donc, qui est une façade qui reprend un peu l'effet damier mais avec un côté beaucoup plus lisse, et la partie basilaire qui va comporter également des logements.

430 Vue à l'angle du sud vers le nord, coin Amherst – Square Amherst, la partie basilaire qui s'avance ici et les quatre étages de logements. Donc, il y a un certain bris qui est fait pour déconstruire la forme. La partie basilaire s'aligne avec la portion marché qui est surmontée par la marquise, et le bâtiment se trouve à être sous le 17 mètres du marché St-Jacques, donc à 16 mètres tout juste.

435 En termes de plan, partie en souterrain, on se trouve à avoir 15 places de stationnement pour l'entièreté du projet. La zone d'accès en plein centre pour les véhicules. Une partie du projet existant est récupérée avec un effet de saut-de-loup pour créer des logements aussi au niveau du sous-sol qui est à demi enfoui.

440 Partie du rez-de-chaussée : l'accès élargi avec l'accès véhiculaire et un accès piéton qui permet de connecter le petit jardin qui se trouve à être niché à l'intérieur du bâtiment. L'accès principal aux logements – lorsque je faisais référence tout à l'heure au fait qu'à l'époque il y avait une multiplicité d'entrées puis une certaine animation – un de nos objectifs c'est vraiment de permettre que le caractère de cette façade-là puisse garder cette idée, en fait, cette qualité d'avoir une activité assez forte.

450 Et, sur le côté Amherst, on a une série de logements avec une petite cour avant. Donc, il y a une espèce de retrait de façade aussi à cet endroit-là qui est protégé par une allée de plantations et qui permet d'avoir une série – en fait deux accès directement aux logements qui se trouvent au niveau du trottoir.

Dans la partie arrière...

PERSONNE DANS LA SALLE:

455 Il a été mentionné un commerce...

M. JEAN PELLAND :

460 Non, en fait pour l'instant, on a plutôt opté, suite à des consultations avec la
Commission Jacques-Viger, comme il y a une certaine... en fait le dynamisme commercial de
la rue est un peu chancelant, la commission a suggéré que ce serait probablement plus
intéressant d'y aller avec un logement de façon à ce qu'il y ait une occupation pleine. Mais
c'est encore quelque chose qui est un peu à l'étude.

465 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vais vous demander, s'il vous plait de prendre une note ou de réserver vos
questions pour la fin parce que, sinon, on va étirer... Oui, bien c'est qu'on les corrige au fur et
à mesure. Le dépliant a dû être imprimé avant parce que cela prend un certain temps, que le
470 projet a évolué entre-temps et, par rapport à la Commission Jacques-Viger qui a donné un
deuxième avis, il y a eu certaines modifications de faites. De 33 logements on passe à 46, par
exemple. Et le nombre de stationnements demeure sensiblement le même avec 15. Pour
d'autres précisions, prenez des notes et ce sera fait avec vos questions à la fin. Merci. Oui,
monsieur Pelland ?

475

M. JEAN PELLAND :

Ce que je disais tout à l'heure, je parlais des accès ici. On se trouve à avoir un accès
existant au bâtiment qui va nous permettre de donner accès à quatre logements qui se
480 retrouvent à l'intérieur de la chapelle – l'ancienne chapelle – donc, terrasse à l'avant aussi sur
la partie rabaissée du volume avant du bâti. Deuxième accès qui nous donne aussi une autre
opportunité d'accéder à une série de logements, laquelle se trouve dans la portion est du bâti
existant. Et à l'arrière, une coursive pour permettre l'évacuation de l'ensemble du bâtiment.

485

Au niveau de l'étage. Le type de proposition... les logements vont varier de 1 600 à
1 400 pieds carrés et offrent de studio jusqu'à trois chambres. En fait, il y a une possibilité
d'avoir trois chambres également. Donc, avec un noyau central assez restreint, sur les grands

490 logements, on propose des balcons de très grande taille principalement pour les grands
logements. Les plus petits auront plutôt des balcons de type français. Même chose ici : au
niveau du bâti existant, pour ne pas venir dénaturer la façade du bâtiment existant.

495 Oui, je vais passer vite parce que, finalement, on voit le cheminement sur les étages
supérieurs. Au niveau de la toiture, on propose ici sur le bâti existant d'amener une terrasse
commune et également du côté du nouveau projet. Donc, ces terrasses vont permettre de
créer une occupation en toiture, ce qui fait que, en fait, l'objet de la dérogation pour permettre
de créer ces accès-là de plein droit et d'avoir un volume qui soit suffisamment intéressant pour
que ce soit facile d'accès.

500 Au niveau des élévations – ce que je vous expliquais tout à l'heure – le principe en
damier, avec l'alternance entre les baies vitrées et les terrasses – le fait d'arriver à caler le
bâtiment existant et le nouveau pour que la ligne, que l'on retrouvait à l'époque du solinage de
la portion chapelle soit vraiment respectée, donc, les boîtes viennent se glisser sur deux
étages au-dessus de la chapelle. Les balcons français que l'on retrouve ici ainsi que la
terrasse, et la portion basilicale avec l'entrée très large, très ample, comme Jean l'expliquait
505 tout à l'heure.

Donc, la version vue latérale sur la rue Amherst, l'effet damier, encore une fois, avec le
décaissement du basilicale.

510 Bâtiment existant. L'ensemble du bâtiment existant va être rénové à
l'existant, finalement. Les fenêtres qui sont bouchées vont être ré-ouvertes pour permettre
l'occupation résidentielle.

515 La partie arrière avec les coursives.

Coupe du bâtiment avec, au centre, la portion complètement ouverte de la porte
cochère.

520 La coupe longitudinale où on voit ce que je vous expliquais tout à l'heure. L'idée de la porte cochère qui permet l'accès au stationnement en sous-sol. Cette portion-là sera aussi l'accès de façade va être grillagée pour éviter que ces lieux soient occupés de façon inadéquate. La portion terrasse en plein centre avec le gabarit de cinq étages du bâtiment. L'idée derrière cette porte cochère – c'est un projet qu'on a fait dans l'arrondissement Ville-Marie également, plus tôt, Cité du Commerce électronique où on est venu jumeler l'accès aux
525 logements à l'accès au garage pour créer quelque chose de beaucoup plus ample qui permet de voir à travers le bâti, donc, d'avoir un accès visuel au cœur de l'îlot. Et, pour nous, c'est un effet qu'on juge comme étant est assez réussi pour déconstruire la façade.

530 Au niveau de la coupe : la surélévation du rez-de-chaussée, portion basilaire et puis les quatre logements qui viennent caler sous les 16 mètres, comme je vous expliquais.

535 Les interventions sur la chapelle, on les cible ici mais c'est une réouverture des fenêtres qui ont été obstruées. Même chose pour la portion arrière, donc, il y a une réouverture à l'endroit où il y a un moirage au niveau des fenêtres, ces ouvertures vont être reprises.

540 Perspective. Donc, vue de coin. Les matériaux sont, en fait, on parle d'un acier de gros calibre peint noir avec un calepinage de fenestration qui est beaucoup plus près d'un langage qu'on qualifierait entre guillemets de *mid-century*, soffites en bois portion jardin au-dessus de la section du basilaire, et le langage beaucoup plus ouvert des parties du rez-de-chaussée avec une base de béton.

545 On voit ici ce que j'expliquais également la portion mitoyenne du bâtiment existant qu'on cherche à exprimer avec le travail au niveau de l'accès.

Vue à partir – en fait vers l'ouest – avec les deux accès que l'on va conserver tels quels au niveau de l'ancienne chapelle plus la portion centrale.

Au niveau des statistiques, bien je pense que je vais passer tout droit parce que ça a déjà été bien expliqué. Donc, voilà, ça fait le tour.

550 **LA PRÉSIDENTE :**

Monsieur Pelland, merci. Monsieur Lachapelle aussi. À nouveau Monsieur Longtin pour quelques précisions au sujet des dérogations possibles.

555 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

Voici, au niveau de l'analyse de l'arrondissement, donc, pour la modification du Plan d'urbanisme, pardon, nous considérons que celle-ci répond au contexte urbain particulier. Comme on le mentionnait, c'est un îlot qui a subi une importante rénovation urbaine, c'est-à-dire que le tissu bâti d'un régime disparu à toutes fins pratiques en effaçant les traces du ancien fait l'objet de nouvelles constructions de bâtiments à respectivement 18 mètres pour 560 cinq étages au cœur de l'îlot et 33 mètres pour 13 étages au nord du site.

Donc, ce sont des gabarits très différents du quartier traditionnel dans lequel cet îlot 565 est situé et s'inscrit. Que tout cela serait quand même en continuité du caractère atypique de l'îlot immédiatement au sud, celui du marché St-Jacques qui, lui-même, avait fait l'objet d'une modification identique des limites de hauteur au Plan d'urbanisme en septembre 2013 pour y étendre déjà le secteur de 25 mètres qui préexistait à l'ouest de la rue Amherst, à ce moment-là.

570 À l'époque, il avait été considéré par l'arrondissement de immédiatement rehausser également l'îlot qui vous est aujourd'hui présenté. Par contre, afin de maintenir toutes les opportunités de conserver le bâtiment en question d'aujourd'hui, il avait été préféré de retarder cette modification et d'attendre un projet qui apparaîtrait comme étant plus sensible à la 575 conservation et à l'intégration de ce bâtiment-là, dernier témoin du bâti d'un régime.

Donc, le projet immobilier de cinq étages proposé s'inscrit dans la réalité commune de ces deux îlots présentement. - Donc, je pense qu'on a déjà vu cette image-là.

580 Au niveau du projet particulier, pour autoriser les dérogations requises par le projet, il y
a quelques dérogations à savoir notamment, la hauteur minimale exigée. On exige deux
étages... un minimum de deux étages et un maximum de trois étages pour 12,5 mètres dans
ce secteur-là. Le projet, comme le mentionnait monsieur Pelland, s'inscrit plutôt une hauteur
de 16 mètres pour la toiture principale. Il y a lieu de noter quand même que le 16 mètres
585 serait, si ce n'était que de cela, conforme au Plan d'urbanisme actuel et ne nécessiterait pas
de modification.

 On verra plus loin que c'est les dépassements à la hauteur pour les constructions hors-
toit qui nous apportent en modification. Une dérogation à la profondeur minimale de quatre
590 mètres sur laquelle la hauteur minimale est exigée. Donc, on exige deux étages sur les
premiers quatre mètres de toute façade. Vous avez des parties de bâtiments qui sont
seulement d'un étage en bordure de la rue du Square Amherst, notamment, comme l'existant
d'ailleurs.

595 Les dépassements maximum autorisés de la hauteur maximale prescrite. La
réglementation prévoit que, par-dessus le 12,5 mètres, on puisse ajouter deux mètres pour
faire des constructions hors-toit, donc, accès à des terrasses que, couramment, on appelle
aussi des mezzanines. Donc, à toute forme de dépassement à autoriser doit se limiter à
14,5 mètres. Dans ce cas-ci, évidemment, le projet dont la toiture principale serait à 16 mètres,
600 les constructions hors-toit pour donner notamment accès à la toiture, cage d'ascenseur, etc.
font culminer le bâtiment à 18,5 mètres hors tout et en tout point, à certains points seulement
de la toiture. Donc, ce n'est pas un bâtiment de 18,5 mètres au total.

605 Le mode d'implantation qui est exigé par la réglementation, le mode contigu et on
exige cette implantation. Ça veut dire qu'on doit être construit d'une limite latérale à l'autre
limite latérale, un terrain de coin n'ayant que deux limites latérales lorsque ce ne sont pas les
limites avant. Dans ce cas-ci, on proposait une dérogation à l'origine pour la version originale
du projet qui, comme vous l'avez constaté, a changé en cours de route suivant l'avis du
Comité Jacques-Viger, qui a inspiré une certaine... une première réévaluation du projet qui

610 vous était soumis et qui vous est maintenant soumis ce soir. Donc, cette dérogation-là pourrait ne plus être requise dans la version définitive du projet de résolution.

615 Également, la superficie d'un plancher maximale de 100 mètres carrés occupée par un usage commercial. Donc, effectivement, il y avait un local commercial. Le projet est quand même réversible actuellement pour pouvoir le prévoir encore. Par contre, il avait été souligné par le Comité Jacques-Viger qu'il était préférable de ne pas avoir de local commercial, ce que le demandeur a ajusté de son propre chef. Donc, cette dérogation pourrait ne plus être requise si on prend la version actuelle du projet.

620 La version actuelle ajoute toutefois une dérogation qu'elle n'avait pas encore été intégrée au projet de résolution du conseil d'arrondissement. Une distance minimale de 1,2 mètre de la limite latérale nord est exigée pour toute saillie de hauteur supérieure à un mètre. Dans ce cas-ci, les balcons en coursive qui sont proposés et l'escalier, comme il n'y a plus de parties de bâtiment construites jusqu'à la limite latérale comme l'encourageait la réglementation, ces constructions se trouvent dorénavant à être dans la marge latérale et, à ce moment-là, ne seraient plus permises, comparativement à la version précédente du projet. Donc, ce serait une dérogation à ajouter.

630 Le règlement sur les projets particuliers de constructions, de modifications, d'occupations d'un immeuble prévoit quand même des critères d'évaluation pour toute demande. On doit notamment respecter les objectifs du Plan d'urbanisme. Dans ce cas-ci, la densité du projet est à 2,98. La densité maximale prévue au Plan d'urbanisme est de 3. Donc, il n'y a aucune demande ou dérogation à ce niveau-là. Seulement la limite de hauteur prescrite au plan doit être modifiée. On doit comprendre que les limites du Plan d'urbanisme sont un peu à la manière d'un rasoir, c'est-à-dire que vous prenez la topographie naturelle du site – en fait préexistante du site – et vous coupez vraiment en tout point, on ne doit pas dépasser – dans ce cas-ci, 16 mètres. Et ce qui est proposé c'est que, en tout point, on n'excède pas 25 mètres. Ce n'est pas 25 mètres qui seraient autorisés par la résolution du conseil d'arrondissement pour ce projet. Et la réglementation de l'arrondissement ne serait pas modifiée non plus pour permettre des projets de plein droit de 25 mètres. Vraiment, chaque

640

projet sur cet îlot serait vu à la pièce, comme est le cas aujourd'hui, si d'autres projets survenaient, bien entendu.

645 Donc, les dérogations sollicitées par le demandeur vont contribuer à améliorer la qualité du domaine public. On renforce les cadres bâtis de l'espace public, on consolide le tissu urbain déstructuré de l'îlot et on crée aussi un accès sécuritaire à l'aire du stationnement par le recul proposé. Ce sont des sous critères prévus à la réglementation.

650 On améliore également la qualité du paysage urbain par une conservation d'intégration, une réhabilitation de l'ancienne église – bâtiment commercial aujourd'hui – et on crée une volumétrie nouvelle intégrée aux qualités spéciales de l'îlot atypique dans la trame ancienne. On restitue le fond de bâti de la rue du Square Amherst et on contribue également à l'innovation et l'expression contemporaine de la composition architecturale par un enrichissement du paysage montréalais. C'est une insertion par contraste simplement.

655 Finalement, les dérogations amélioreraient les conditions environnementales au sens où on maximise l'utilisation des infrastructures en place, de l'utilisation du sol avec une série, notamment, de typologie de logements et de superficies variés. On contribue au recyclage d'un bâtiment existant, une diminution des îlots de chaleur par l'élimination du stationnement
660 extérieur existant. Il y a également des mesures de verdissement des espaces privés du projet : balcons, loggias, toits de terrasse. On pourrait ajouter les espaces extérieurs au périmètre ou les cours comme telles qui sont également verdies, une offre réduite d'unités de stationnement qui encourage des transports actifs ou en commun.

665 Il n'y a pas de dérogation à noter pour le stationnement. En ayant plus de logements, la superficie réduite des logements font que le ratio de stationnement change. Donc, à l'origine, les plus grands logements commandaient deux unités de stationnement pour... une unité de stationnement plutôt pour deux logements, alors qu'avec ces logements-ci de moins de 50 mètres carrés, le ratio prévu déjà par la réglementation passe de quatre logements pour
670 une unité de stationnement. Donc, il n'y a pas de dérogation à ce niveau-là et il n'y a pas de dérogation non plus au nombre de logements qui est proposé, de plein droit il n'y a pas de

limite au nombre de logements qui sont prévus, sauf, évidemment, à ce que le site peut bien supporter.

675 Donc, au final, l'ajout de deux étages supplémentaires, comme proposé, n'a que peu d'impact sur le domaine public, peu d'impact supplémentaire, notamment, au niveau de l'ensoleillement.

680 La modification préalable requise à la limite de hauteur du plan d'urbanisme apparaissait logique à l'égard de la morphologie des autres constructions de l'îlot. Donc, on se trouve à régulariser l'immeuble qu'il y a au centre de l'îlot et à permettre un bâtiment d'un gabarit similaire par le projet d'aujourd'hui. C'est une extension vers l'est et vers le nord d'un secteur de limite de hauteur de 25 mètres existant. Comme je le mentionnais, ça n'implique aucunement la modification des limites de hauteur prévues au règlement d'urbanisme. Donc, il
685 n'y a aucun changement de ce côté-là et, comme on le mentionnait, l'ensemble de limites prévues à la réglementation d'urbanisme, ou par projet particulier, doit être égal ou en-deçà aux limites prévues au Plan d'urbanisme, incluant toutes constructions hors-toit.

690 Donc, il n'était pas possible de simplement faire une dérogation mineure, par exemple, pour les petits volumes qui étaient proposés pour accéder à la toiture ou pour loger la mécanique du bâtiment qui était soumis aujourd'hui. Donc, on se doit de modifier la limite de hauteur du plan. Et il y aura la possibilité – comme on le mentionnait – de consolider d'autres parties de l'îlot, par exemple, les aires de stationnement extérieures, si des demandes dans le futur étaient faites en ce sens et feront l'objet, à ce moment-là, d'un projet particulier avec une
695 assemblée de consultation publique en arrondissement pour autoriser tout changement à la situation actuelle.

700 Donc, le projet immobilier original, qui avait été soumis à l'arrondissement, avait déjà été à l'époque rationalisé à sa plus simple expression pour entrer dans la limite de 16 mètres au détriment à l'origine de la composition architecturale et de la meilleure insertion urbaine. Et, malgré cela, on dépasse encore les constructions mécaniques n'arrivaient pas s'inscrire dans la hauteur comme telle, ce qui menait au présent exercice.

705 Donc, la Direction de l'aménagement urbain des services aux entreprises de l'arrondissement a recommandé favorablement au comité consultatif le projet, selon certaines conditions. Le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa séance du 12 février dernier, avait donné un avis préliminaire favorable à l'égard du projet avec ces mêmes conditions.

710 Suivant quoi, le 20 mars dernier, le Comité Jacques-Viger a émis un avis plutôt défavorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme, qui était l'objet sur lequel devait se prononcer le comité, mais qui, évidemment, ne faisait pas abstraction non plus du projet immobilier. Et donc, il formulait également plusieurs recommandations pour améliorer le projet, ce qui a été pris en compte à la satisfaction du comité Jacques-Viger dans la version qui vous a été présentée aujourd'hui.

715 Donc, suivant ça, le conseil d'arrondissement a adopté un premier projet de résolution visant à accorder les dérogations sollicitées par le projet particulier aux conditions suivantes : il y avait, à l'époque, de revoir la volumétrie du projet de manière à assurer une hauteur de rez-de-chaussée plus compatible pour l'encadrement des coins animations de la rue Amherst; d'évaluer la possibilité de revoir les niveaux d'étages proposés qui semblaient avoir été dictés par le respect des limites de 16 mètres à l'époque et qui semblaient un peu compacts pour un bâtiment de cinq étages; d'assurer le respect des paramètres suivants pour le projet d'occupation d'agrandissement.

725 Donc, ça ici c'est une réponse à chacune des dérogations qui étaient alors sollicitées. Le conseil n'autoriserait le projet que dans la mesure où toute partie du bâtiment aurait au moins un étage et maximum cinq étages sans excéder une hauteur hors tout et en tout point à l'époque qu'on avait fixé à 22 mètres incluant toute construction hors-toit.

730 On doit bien comprendre ici que c'est la hauteur hors tout prise au sommet des constructions hors-toit et non pas la hauteur de la toiture principale qui, en respect des deux conditions précédentes, ne pouvait alors être établie avec exactitude sans laisser la chance à l'architecte de refaire un peu la conception du projet et d'ajuster pour tendre à respecter ces

critères-là. Également, d'autoriser les autres dérogations, sensiblement, qui ne présentaient pas un intérêt plus particulier.

735

Tout cela, le projet final doit être quand même être soumis pour une révision de projet, c'est-à-dire une révision architecturale au comité consultatif d'urbanisme avant l'émission d'un permis de transformation pour l'agrandissement du bâtiment. Donc, c'est une étape qu'il restera à faire à la fin, dans une version qui tiendra compte à la fois des commentaires recueillis dans la démarche actuelle et par, ultérieurement, la consultation qu'il y aura en arrondissement également.

740

Et il y avait un délai de validité de cette autorisation de 60 mois suivant l'adoption de la résolution. Bien entendu, elle n'est pas adoptée encore.

745

Pour la modification du Plan d'urbanisme, le conseil d'arrondissement a demandé au conseil municipal de procéder à la modification du plan suite à quoi, le conseil municipal a adopté un projet de résolution le 28 avril dernier et a également mandaté l'Office pour la présente consultation.

750

Le 8 mai dernier – fait à noter – le Comité Jacques-Viger a revu le projet. Il y a eu une nouvelle présentation de la version que vous voyez ce soir qui a fait l'objet d'un avis favorable et qui comporte encore quelques recommandations supplémentaires pour bonifier le projet immobilier dans ce qui sera la révision de projet ultérieure.

755

Simplement pour vous mentionner les prochaines étapes. Suivant la réception du rapport de l'Office – vers la fin de l'été, peut-être septembre – à ce moment-là il y aura à nouveau une assemblée publique de consultation en arrondissement cette fois, spécifiquement pour le projet particulier – qui ne fait pas, comme le disait madame la présidente, l'objet ce soir mais qui est connexe et qui nécessairement recueille vos commentaires. Mais, fondamentalement, il y aura une assemblée de consultation spécifique au projet particulier suivant cette étape-là, et suivant quoi, le conseil municipal parallèle pourra procéder à l'adoption du règlement modifiant le règlement d'urbanisme qui pourrait entrer en

760

765 vigueur et permettrait au conseil d'arrondissement d'achever les étapes habituelles d'adoption
d'un projet particulier avec un deuxième projet de résolution, un avis public sur la possibilité de
demander l'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, habitant dans la zone
visée et dans les zones contiguës qui touchent à la zone prévue au plan de zonage. Et
770 finalement, le conseil d'arrondissement pourrait adopter la résolution sous réserve de
l'approbation des personnes habiles à voter. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

775 Je vous remercie, Monsieur Longtin. Je rappelle, pour ceux qui seraient intéressés par
les détails de modification quant à l'évolution du projet, le Comité Jacques-Viger a fait à deux
reprises des avis. Tous ces documents ainsi que tous les règlements et les comptes rendus de
conseil d'arrondissement et tout, tout cela est disponible sur le site web de l'Office. Alors, les
recommandations que la Commission Jacques-Viger a faites à deux reprises s'y trouvent
également.

780 Nous allons faire une très courte pause, le temps que ceux et celles qui souhaitent
s'inscrire au registre à la table d'accueil, et on va revenir immédiatement après pour vos
questions. Je vous remercie.

785

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

790
REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

795 On va reprendre. Tout de suite avant de commencer la période de questions, on va regarder ensemble le modèle 3D qui a été fait. Ça va peut-être aussi vous donner certaines idées par rapports aux questions, commentaires et autres que vous auriez.

(VISIONNEMENT DU MODÈLE 3D)

800 **LA PRÉSIDENTE :**

On va procéder à la période de questions. - Vous pouvez peut-être le laisser en image comme ça dans un angle que vous souhaitez. Merci. Je vais inviter tout d'abord madame Christelle Perrine, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Perrine.

805

Mme CHRISTELLE PERRINE :

Bonsoir Messieurs, bonsoir Mesdames. Donc, mes deux premières questions. Je vais avoir deux questions, une avec une casquette, et une autre avec une autre casquette.

810

Donc, je suis résidente du quartier, j'habite à proximité et il s'avère que je vais, en plus – ce n'est pas calculé mais je vais déménager très prochainement juste à côté dans une magnifique maison qui date de 1870 - et ma question, elle est liée à ça. Je voulais savoir – je ne suis pas familière des procédures ici – je voulais savoir comment ce projet avait reçu un avis politique par rapport aux représentants élus de l'arrondissement, comment il s'inscrivait dans une vision plus globale de ce que doit devenir l'arrondissement et *a fortiori* ce quartier qui est effectivement assez protéiforme et... voilà, quelle est l'orientation ? Ça c'est ma première question.

815

820

Ma deuxième question c'est avec mes deux autres casquettes de boulangère au sein du marché St-Jacques et de présidente de l'Association des commerçants et des Amis du nouveau marché St-Jacques. Je vais faire une seule question : vous avez parlé de

825 15 stationnements. Aujourd'hui, le marché St-Jacques souffre d'un déficit de stationnements – même s'il bénéficie d'un stationnement qui lui appartient et qui est du coup gratuit pour les clients, comment vous envisagez de régler cette problématique de stationnement sachant que déjà dans la zone c'est assez saturé avec l'Hôpital Notre-Dame, avec le marché, avec le Centre communautaire Centre-Sud, etc. Voilà, je m'arrêterai là pour aujourd'hui.

830 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, je vous remercie. Je vais d'abord passer la parole aux gens de l'arrondissement, côté de l'accueil politique par rapport au projet du Carré des Arts.

835 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

840 Donc, ce qu'il faut savoir, bien entendu, comme vous avez vu, avant que le conseil d'arrondissement se prononce sur un projet – évidemment un projet particulier nécessairement est un projet d'exception – donc, c'est une autorisation réglementaire spécifique qui permet dans un contexte urbain donné, pour un site comme ici, de déroger de certains paramètres de la réglementation pour améliorer soit l'insertion urbaine, soit la plus-value que le projet peut représenter pour la collectivité.

845 Et à ce moment-là, la loi sur l'aménagement de l'urbanisme au Québec prévoit que, au préalable de cela, il doit y avoir un avis du comité consultatif d'urbanisme. Ce comité est composé de citoyens comme vous qui sont choisis toutefois pour leurs compétences ou connaissances en architecture, en histoire de patrimoine, etc. et en urbanisme. Ces gens-là donnent un avis pour orienter un peu la décision du conseil. Bien entendu, l'administration fait également ses recommandations à l'égard des critères de la réglementation qui encadrent.

850 Par exemple, ici, il y a un règlement sur les projets particuliers de construction, modifications d'occupations d'un immeuble qui vient baliser qu'est-ce qui peut et ne peut pas être fait. Donc, l'Office a pris soin de mettre notamment, sur son site également les critères à considérer et extraits de notre règlement d'arrondissement. Et, dans le fond, le conseil

855 d'arrondissement jumelle à la fois la recommandation que lui fait la Direction de
l'aménagement urbain et l'opinion – ou l'avis – qui est donné par le comité consultatif
d'urbanisme pour après pouvoir se prononcer sur l'adéquation, si vous voulez, ou non, et
après, le soumet dans le fond à cette étape-ci, l'engagement, comment dire... est initial dans
le sens où il dit « bon, parfait, on peut commencer le processus ». Mais après, quand on parle
860 strictement du projet particulier, il va y avoir une consultation un peu comme ce soir –
spécifiquement sur ce projet-là, et les personnes comme vous intéressées par le projet
pourront venir à nouveau avoir une présentation très spécifique sur le projet à ce moment-là
de l'évolution.

865 Avec tous ces commentaires, le conseil peut décider après de continuer de l'avant tel
quel ou de demander des modifications au projet. Ça offre toute la flexibilité pour essayer de
favoriser l'acceptabilité sociale du projet et, au final, obtenir l'approbation des personnes.

LA PRÉSIDENTE :

870 Si je peux me permettre avant de passer la parole à monsieur Labelle. Vous avez vu
tout à l'heure, c'est un peu fastidieux, mais il y a quand même une procédure qui doit être ce
qu'elle est – qu'on le veuille ou non – mais tout ce temps-là, le politique, puisqu'il est l'oreille
citoyenne, suit quand même tout le processus. Mais il doit être respectueux tout de même d'un
volet plus administratif et réglementaire, je dirais. Mais, tout ce temps-là, les élus suivent
875 quand même.

Je passerais la parole à monsieur Labelle pour un complément de réponse.

M. MARC LABELLE :

880 Oui, absolument. Pour faire du pouce sur ce que monsieur Longtin vient de dire, le
premier projet de résolution qui a passé en arrondissement qui concerne le projet particulier, il
y a deux objets aujourd'hui, l'objet c'est un projet qui va passer au conseil municipal pour un
changement au Plan de l'urbanisme. Donc, le conseil municipal a mandaté l'Office et sur ce

885 qui s'est prononcé. Mais en arrondissement, il y a eu un premier projet de résolution. Le projet
a été présenté aux élus de l'arrondissement. Puis le premier projet de résolution a été
unanime de la part des élus, à date ou à l'heure actuelle.

890 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon complément. Par rapport à votre deuxième question concernant l'aspect
stationnement, je passerais d'abord la parole aux gens de l'arrondissement, ensuite à
monsieur Lachapelle pour les stationnements intégrés dans le projet. Mais d'abord et, on aura
895 peut-être quelques questions en complément de cela. Pour précision pour tout le monde, c'est
bien la Ville qui est propriétaire de la rue Square Amherst à l'intérieur de laquelle stationnent
actuellement des véhicules qui, on suppose, vont au marché ?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

900

Il y a un stationnement public qui appartient – pardon – il y a un stationnement qui
appartient au marché qui est le long de la rue Wolfe...

LA PRÉSIDENTE :

905

Oui, oui.

Mme CHRISTELLE PERRINE :

910

...qui est gratuit pour les clients...

LA PRÉSIDENTE :

915

Sur les flancs du marché.

Mme CHRISTELLE PERRINE :

920 ...sinon, il peut y avoir des gens mais à différencier – on ne sait pas si ce sont des gens qui viennent au marché ou d'autres personnes qui se garent – qui se garent sur la partie Square Amherst qui appartient à la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

925 Cet espace-là, est-il muni de parcomètres ou est-ce qu'il y a un...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

Quoi ? L'espace...

930 **LA PRÉSIDENTE :**

...de stationnement sur Square Amherst ?

M. ÉTIENNE LONGTIN :

935 Non, pas actuellement.

LA PRÉSIDENTE :

940 Pas actuellement. Est-ce qu'il y a un gestionnaire du stationnement ou c'est une aire ouverte parce que c'est une rue et on peut y stationner ?

M. ÉTIENNE LONGTIN :

945 C'est sûr que dans ce cas-ci, pour favoriser le marché St-Jacques, à l'époque où il était encore propriété publique, et ça n'a pas été changé depuis, et il avait été décidé par les

élus de garder un stationnement public gratuit et non tarifé à cet endroit-là. C'est sûr que sur recommandation ou demande des citoyens de l'arrondissement, cette décision pourrait être revue et discutée et décidée par le conseil autrement.

950

LA PRÉSIDENTE :

Je veux bien que ce soit clair et pour tout le monde aussi. Je travaille sur la rue Amherst – disons – et je découvre qu'il y a quelques, je ne sais pas combien de cases, pas de parcomètre, pas de gardien, donc, je ne suis pas obligée, c'est peut-être écrit pour les clients du marché, mais je découvre que je peux me stationner là, à la limite je peux le faire, puisqu'il n'y a pas de surveillance particulière à cet égard-là ?

955

M. ÉTIENNE LONGTIN :

Mais c'est sûr que le contrôle que l'arrondissement exerce, c'est lorsqu'il précise des plages où le stationnement est disponible ou non-disponible, ou si on met des parcomètres, évidemment il y a un contrôle qui est fait. Dans ce cas-ci, comme il n'y a rien de tel, effectivement quelqu'un pourrait stationner sur une plus longue haleine, alors que l'intention manifeste évidemment était pas de ça, c'était plutôt de desservir le marché public de l'époque.

960

965

LA PRÉSIDENTE :

C'était en réponse à la remarque de madame qui disait qu' à cause de l'hôpital en haut et tout ça, il y a quand même une pression au stationnement et tout.

970

M. ÉTIENNE LONGTIN :

Tout à fait.

975 **LA PRÉSIDENTE :**

Plus directement, en réponse à sa question concernant les stationnements, est-ce que vous avez un plan, quelque chose en tête pour peut-être baliser davantage cet usage-là sur et dans le pourtour des environs du marché ?

980

M. ÉTIENNE LONGTIN :

985

En fait, le projet comme tel, particulier, comme on le mentionnait, le ratio de stationnement est respecté par le projet particulier qui est prévu. Donc, la décision du conseil d'arrondissement, en adoptant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie, visait à déterminer certaines catégories de stationnement qui sont applicables notamment, par exemple aux usages commerciaux. Ça prend après tant de mètres carrés au moins une unité de stationnement.

990

Dans ce cas-ci pour le logement, la référence c'est vraiment de savoir : est-ce que les logements ont 50 mètres carrés ou moins ? À ce moment-là on accepte une unité de stationnement minimum par quatre logements – par groupe de quatre logements. Lorsqu'on a des logements plus grands que 50 mètres carrés, c'est le ratio une unité de stationnement pour deux logements. Ça c'est le minimum. Il existe également un maximum, mais...

995

LA PRÉSIDENTE :

1000

C'était, je pense, la question de madame, ce n'était pas... on demandera après ça du côté de monsieur Lachapelle de répondre peut-être ou d'apporter certaines précisions, mais c'était plutôt eu égard aux environs du projet et du marché, étant donné qu'actuellement ça semble être ouvert à tous, est-ce qu'à la Ville, on a un plan de match pour mieux baliser ou baliser différemment le stationnement qui se pratique actuellement sur Square Amherst et autour ? C'était un peu le sens de votre question, si j'ai bien compris ?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

1005

Oui, comment on assure la cohabitation de tout le monde. C'est ça. Ma question, ça revient à ça. C'est comment on pense pouvoir assurer la bonne cohabitation de tous les usages ?

1010

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1015

C'est sûr qu'au moment où on se parle, pour un projet comme ceci, immobilier, un projet particulier, avant tout, l'intervention est circonscrite dans le site très précis dans lequel il s'inscrit. Par contre, on comprend qu'il y a un enjeu ici ce soir. On va faire des vérifications au niveau de la Direction des travaux publics, voir si une stratégie comme ça est à l'étude, ou s'il y a eu des demandes de citoyens en ce sens.

1020

Mais c'est sûr que ces demandes-là peuvent être faites à l'arrondissement et il peut y avoir une réflexion portée sur le sujet. Bien entendu, ce n'est... la préoccupation de la... c'est le domaine privé, mais dans ce cas-ci, ça peut...

1025

LA PRÉSIDENTE :

Dans le cadre de votre chapeau de représentante...

1030

Mme CHRISTELLE PERRINE :

Présidente de l'Association des commerçants et des Amis du nouveau marché St-Jacques, que je vous invite à rejoindre d'ailleurs, c'est ouvert à tout le monde.

LA PRÉSIDENTE :

J'imagine que vous êtes en contact occasionnel avec les gens de l'arrondissement ou de la Ville de Montréal... ce pourrait être...

1035 **Mme CHRISTELLE PERRINE :**

Oui, justement, c'est pour ça que je vous posais un peu cette question...

1040 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, c'est ça. Gardez cela en tête et, à l'arrondissement, comme tout est écrit, on aura des preuves et des traces. Du côté de monsieur Lachapelle, est-ce qu'il y aurait des précisions à apporter du côté...

1045

M. JEAN LACHAPELLE :

1050

Je peux apporter peut-être certains commentaires à savoir que dans les premières analyses du projet, on avait considéré démolir la belle chapelle et son presbytère de façon à faciliter ce genre d'intervention au niveau stationnement parce que naturellement, lorsqu'on a une plus grande superficie au sol c'est beaucoup plus facile d'aménager plus de stationnements – ne serait-ce que pour l'accès au stationnement intérieur.

1055

Mais cette option a été rejetée très rapidement parce que, après avoir fait les études historiques et patrimoniales et avoir analysé la qualité du bâtiment, on s'est dit que ça ferait un projet beaucoup plus intéressant pour préserver le passé. On démolit trop de bâtiments dans les villes. Alors, on a décidé, de concert avec l'arrondissement, de préserver le bâtiment. À ce moment-là, on a beaucoup moins de terrain avec lequel travailler et on ne peut pas faire de miracle par rapport à ça. Il n'y a pas suffisamment d'espace pour descendre de multiples étages en sous-sol.

1060

1065

Et on a travaillé de façon à avoir le nombre de stationnements optimal. C'est une des raisons pour lesquelles on se retrouve avec l'entrée sur la rue du Square plutôt que sur la rue Amherst. Si on était rentré par Amherst, on perdait déjà peut-être deux espaces de stationnement. Donc, avec ce qu'on avait à travailler, on a fait le maximum.

1070 D'autre part, on espère bien et on croit bien que le genre de clientèle qu'on va attirer avec le projet, que c'est une clientèle très urbaine. On a un nombre assez élevé de petits studios qui s'adressent à des gens qui généralement ont une vie très urbaine et qui aiment beaucoup mieux circuler par les transports en commun, qui sont très faciles d'accès relativement à ce site-là. Et naturellement, les vélos aussi, on va faire des espaces privilégiés pour les vélos.

LA PRÉSIDENTE :

1075 Avez-vous, comme certains projets le font, l'intention d'offrir six mois de carte Opus aux premiers locataires ?

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1080 On n'est pas encore rendu à ce niveau de réflexion. Ça s'en vient. C'est une bonne suggestion.

LA PRÉSIDENTE :

1085 Je vous remercie. Est-ce que ça complète vos questions ?

Mme CHRISTELLE PERRINE :

1090 Merci.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1095 Si vous permettez, vite, un élément que j'ai omis, pour le bénéfice de madame, au niveau de la vision. Évidemment, la vision de la Ville, qu'est-ce qu'elle prévoit, c'est bien le Plan d'urbanisme, aussi les grands paramètres que je vous ai présentés, sur carte couleur, qui

fixent quand même un peu une grande vision qui après peut être raffinée par des projets comme celui-ci.

LA PRÉSIDENTE :

1100

J'inviterais maintenant madame Lucie Kearns, s'il vous plaît.

Mme LUCIE KEARNS :

1105

Bonsoir, Madame la présidente. Moi j'ai deux questions techniques – peut-être que ça a été mentionné mais ça m'a échappé – je suis une résidente dans le quartier et puis je n'ai pas de chapeau. Je voudrais savoir : d'un côté on a la rue Wolfe, qui est relativement étroite, on a un CHSLD, on a des résidences, il me semble, puis de l'autre côté, la rue Amherst qui est plus large mais qui a quand même des commerces et des résidences aussi – je pense mais je ne suis pas sûre. Est-ce que ça va faire de l'ombre, puis à quel point ça a été évalué, surtout du côté de la rue Wolfe, le soleil de l'après-midi ? Ce serait une question que j'aurais.

1110

LA PRÉSIDENTE :

1115

Est-ce que vous voulez poser votre deuxième question ou attendre...

Mme LUCIE KEARNS :

Je vais poser ma deuxième...

1120

LA PRÉSIDENTE :

Comme vous voulez. On peut répondre à celle-ci puis...

Mme LUCIE KEARNS :

1125

Oui, j'aimerais entendre une réponse à ma question.

LA PRÉSIDENTE :

1130

Monsieur Lachapelle ou Monsieur Pelland, est-ce que vous avez fait quelques simulations ou...

M. JEAN PELLAND :

1135

Je peux répondre. On a fait une simulation mais vous pouvez voir assez clairement, ici, que l'ombre portée sur le nouveau bâti va seulement affecter la toiture du bâtiment existant. Donc, on ne change pas la condition actuelle par rapport aux résidences de la rue Wolfe du fait que le bâtiment reste tel qu'il est et le recul par rapport au nouveau bâti est quand même assez important. Donc, cette condition n'est pas changée. On avait analysé la chose mais, en voyant que le seul impact qu'on va créer finalement c'est pour notre propre gouverne, donc, il y a un ombre portée sur nos propres unités d'habitation et légèrement aussi sur le CHSLD.

1140

LA PRÉSIDENTE :

1145

Est-ce que ça répond à votre première question, Madame Kearns ?

Mme LUCIE KEARNS :

1150

Oui, sur le CHSLD, ce n'est pas terrible parce que, eux autres ils ne viendront pas... ils ne viendront pas parler de ça.

M. JEAN PELLAND :

Mais, Également, c'est la portion, si vous voyez, c'est une section qui est pratiquement aveugle.

1155

Mme LUCIE KEARNS :

Hum, hum...

1160

LA PRÉSIDENTE :

Du côté du CHSLD.

Mme LUCIE KEARNS :

1165

Moi je n'ai pas l'habitude, je ne vois pas vraiment mais je vais vous faire confiance.
O.K.

LA PRÉSIDENTE :

1170

Non, mais ce que monsieur Pelland dit c'est que s'il y a une ombre projetée c'est que la façade sud du CHSLD est pratiquement aveugle, et je pense que c'est une cage d'escalier.

M. JEAN PELLAND :

1175

C'est une cage d'issue, oui, qui se trouve déjà.

LA PRÉSIDENTE :

1180

C'est une cage d'issue qu'on voit là.

Mme LUCIE KEARNS :

1185 Excellent. Ma deuxième question, c'est que vous avez mentionné que ça diminue les
îlots de chaleur parce qu'on enlève un stationnement. Par contre, sur ce coin-là, il y a au
moins quatre gros arbres, des buissons et un triangle de gazon. Il y avait au moins un banc, si
c'est pas deux à l'origine. Ça c'est complètement rasé, ça disparaît complètement. Dans le
quartier, on a des problèmes de *smog*, des problèmes de chaleur effectivement, et puis en
1190 plus de cela, il va avoir 15 places de stationnement, je comprends que c'est supposé être
écologique mais ça ajoute quand même de la circulation dans la rue que vous appelez Square
Amherst. Je ne suis pas sûre que ça change quelque chose à l'îlot de chaleur puis que ça ne
revient pas au même ? Puis, en plus, ça nous enlève un petit espace vert. Alors, comment
vous avez mesuré ça que ça fait un îlot de chaleur de moins ?

1195 **LA PRÉSIDENTE :**

Je permettrais peut-être d'abord au promoteur si vous avez un commentaire ou
suggestion ou, en termes de verdissement...

1200 **M. JEAN PELLAND :**

En fait, on prévoit une plantation, si vous regardez au niveau des plans, on rajoute des
arbres qui vont border le côté nord. Donc, on essaie de rajouter un élément vert au plus
d'endroits possibles. Vous le voyez dans le 3D, la basilaire va être couverte d'un buisson. De
1205 même pour la portion qui donne sur Amherst, le retrait de façade nous permet d'aller planter à
ce niveau-là un peu pour adoucir la bordure du bâtiment. Ici, derrière, il y a trois arbres qui
vont être plantés à nouveau.

Mme LUCIE KEARNS :

1210 Ouais...

M. JEAN PELLAND :

1215 Je ne vais pas vous répondre que ça va remplacer les arbres matures qui sont sur le site, mais on a essayé quand même de faire un effort pour compenser en partie du moins.

LA PRÉSIDENTE :

1220 Restez là, Madame Kearns, parce que je passerais la parole à l'arrondissement. Puis ça me permettrait d'élargir un peu votre préoccupation pour les îlots de chaleur. Où en est votre réflexion par rapport à ce projet-là ? Et sur l'îlot au complet, en termes d'incitatif quant à l'empreinte écologique du bâtiment, etc. etc. Avez-vous des... probablement toits blancs, en partie verdis et tout, mais avez-vous quelque chose notamment quant à la plantation, est-ce
1225 que vous allez planter des arbres le long de la rue Amherst sur le domaine public ? Est-ce qu'il y aura un effort particulier de fait, considérant qu'on perd, comme madame Kearns a dit, des arbres matures?

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1230 C'est sûr qu'au niveau des arbres, premièrement j'aimerais souligner que le terrain quand même qui était aménagé comme ça avec quatre arbres qui étaient devenus matures nécessairement avec le temps, peut-être un banc ou quelque chose, n'a jamais été un parc public. C'est un terrain du gouvernement du Québec à l'origine, qui a été vendu par appel
1235 d'offres. Donc, c'est sûr que la Ville peut pas... on réagit à un projet immobilier, c'est autorisé de plein droit d'abattre des arbres qui sont situés à moins de trois mètres d'une construction projetée. Donc, c'est sûr que dans ce cas-ci ils étaient voués malheureusement à la disparition.

1240 Par contre, on a le contrôle sur le domaine public. On a noté qu'il y a un déficit effectivement, autant sur la rue du Square Amherst que ce tronçon de la rue Amherst, il y a une fosse d'arbres actuellement avec un petit arbre qui est maintenu mais c'est très peu. On a pris bonne note de cette recommandation-là qui avait été faite aussi au niveau du comité

1245 Jacques-Viger et de ce que vous mentionnez ce soir. Et c'est sûr qu'il va y avoir une évaluation auprès de la Direction des travaux publics pour tenter de voir quelle stratégie de plantation sur le domaine public pourra être faite.

1250 Comme vous le mentionnez, Madame la présidente, au sujet des autres mesures pour l'empreinte écologique, c'est sûr que la réglementation de l'arrondissement a toute déjà été revue en 2013 pour s'assurer d'avoir soit des toitures blanches ou des toitures grises qui sont susceptibles de diminuer les effets des îlots de chaleur. On notait aussi le verdissement quand même important de tous les balcons, espaces communs du projet. Mais c'est sûr qu'on ne remplace pas les quatre arbres, par contre on élimine tout le pavage aussi autour, connexe.

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

1260 Si je peux me permettre - en vous gardant encore, Madame Kearns - depuis tout à l'heure je pense à cette idée-là, dans la petite séquence historique que vous avez présentée dans les années 20 et 30, le Square Amherst a diminué par l'agrandissement du marché mais il est resté Square Amherst, même petit. Étant donné que c'est du domaine public, est-ce que ça vous a tenté, ou avez-vous en cours de développement du projet, seul ou avec monsieur Lachapelle, je le sais pas, imaginer de refaire un Square Amherst, même plus petit ?

1265 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

L'idée est quand même... faut bien noter historiquement que le Square Amherst se situait au sud de la rue du Square Amherst actuel...

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, mais elle apparaît... si on regarde, elle apparaît aussi au nord. Il y a un 1926 et quelque chose, c'est marqué Square Amherst, au nord...

M. JEAN LACHAPELLE :

1275 La dénomination de la rue...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1280 C'est ça, j'ai l'impression qu'à l'examen de... parce que, dans le fond, c'était bâti sur l'ensemble du périmètre, on le voit bien, en 1914 notamment. Et l'idée c'est que le square public ancien est aujourd'hui dans le sous-sol, entre guillemets, du marché St-Jacques.

LA PRÉSIDENTE :

1285 Oui, mais étant donné qu'on a une rue Square Amherst qui est assez large pour permettre du stationnement...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1290 On a une rue qui a un calibre assez large. Maintenant, c'est un arbitrage délicat entre les demandes qui sont à l'effet d'avoir plus de stationnement tarifé pour l'utilisation plus fréquente pour les gens qui fréquentent les...

LA PRÉSIDENTE :

1295 Oui, ça je comprends. Puis vous n'êtes pas obligé de tout me révéler l'objet de vos réflexions, mais ce que je vous demande c'est est-ce que, en cours d'évolution de projet, cette idée-là a été amenée ou discutée ou proposée ou ?

1300 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

Cette idée-là, semble-t-il, avait été soulevée à l'origine. Par contre, elle a été écartée dans la mesure où il n'était pas question de remettre en cause la trame viaire quand même de

1305 rue historique quand même du secteur. Et il n'était pas question non plus de fermer le tronçon complètement de la rue du Square Amherst pour y constituer un nouveau square à l'emplacement où a toujours été la chaussée.

1310 Donc, oui, il y a une sur largeur qui pourrait être aménagée différemment, avec une stratégie de verdissement ou autre, mais nécessairement on a favorisé également que l'entrée de stationnement, au-delà des considérations techniques, ne soit pas faite sur la rue Amherst pour diminuer. on a déjà l'entrée du stationnement du CHSLD adjacent, et l'arrondissement ne voulait pas avoir sur une artère de cette importance-là une démultiplication des entrées charretières pour la circulation et tout. C'est une rue qui est plus achalandée par les piétons et tout, et on voulait éviter des problèmes de cohabitation. Quand les véhicules arrivent, les piétons marchent en profitant de cette plus grande rue-là. Donc, c'est quelque chose qui a fait l'objet de discussions initiales mais qui a été écartée et, bien entendu, ça demanderait de revoir le projet du demandeur avec les conséquences qu'on mentionnait sur...

1320 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie pour ces précisions. Est-ce que du côté de votre projet, Monsieur Lachapelle ou Monsieur Pelland, est-ce qu'il y a eu un exercice de fait pour évaluer que l'entrée des stationnements pourrait être sur Amherst plutôt que sur Square Amherst ? Vous avez mentionné une contrainte technique, la perte de deux cases de stationnement, est-ce que... mais pour vous, en interface avec le marché...

M. JEAN LACHAPELLE :

1330 Cette option-là avait été considérée dès le début mais, effectivement, avec les discussions avec l'arrondissement, ça semblait être assez complexe avec trop d'incertitude pour qu'on soit capable de mener le projet.

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. Ça répond à vos questions ?

1335

Mme LUCIE KEARNS :

Merci Madame la présidente. Oui, pour le moment. Merci beaucoup.

1340

LA PRÉSIDENTE :

D'accord. Merci à vous. J'appellerais madame Vanessa Sorin, s'il vous plaît.

Mme VANESSA SORIN :

1345

Bonsoir. Vanessa Sorin, je travaille à la Corporation de développement économique communautaire du centre-sud et du plateau. En fait, j'avais trois questions mais je n'ai droit qu'à deux. C'est ça ?

1350

LA PRÉSIDENTE :

On peut faire une sous-question.

Mme VANESSA SORIN :

1355

Oui, c'est ça. J'essayais de voir comment je pouvais... ma première question s'adresserait plutôt à monsieur Lachapelle. Vous parliez de logements de trois chambres, de studios, beaucoup de petits logements. En fait, c'est quoi le nombre à peu près, le nombre de grands logements, petits logements et puis le prix envisagé au logement locatif ?

1360 **LA PRÉSIDENTE :**

On va commencer, vous aviez une page de statistiques, est-ce que vous avez ça à ce moment-ci pour 46 logements ? Est-ce que vous êtes en mesure de dire, il y en a...

1365 **M. JEAN LACHAPELLE :**

Je ne m'attendais pas à ce type de questions ce soir, comme ça je n'avais pas apporté... mais je peux quand même vous donner un petit aperçu.

1370 **LA PRÉSIDENTE :**

Grosso modo...

Mme VANESSA SORIN :

1375

Grosso modo, une proportion...

LA PRÉSIDENTE :

1380

Sans faire le calcul aussi, et, en marge, on peut procéder à d'autres questions et vous revenir.

M. JEAN PELLAND :

1385

Trois tiers finalement dans les plus grands logements – deux, trois chambres – et ensuite une chambre avec une portion bureau pour le deuxième tiers, et un tiers de plus petits logements de type studios.

LA PRÉSIDENTE :

1390 D'accord? Ça vous donne une idée.

Mme VANESSA SORIN :

1395 Ok, ça me donne une bonne idée.

M. JEAN PELLAND :

1400 Ça donne quand même un nombre relativement grand de logements qui vont pouvoir accueillir peut-être des familles ou qui sont pensés pour avoir trois chambres.

LA PRÉSIDENTE :

Et votre deuxième tiers, Monsieur Pelland, vous avez dit chambre et bureau?

1405 **M. JEAN PELLAND :**

Ce que j'expliquais c'est que le deuxième tiers, c'est une chambre avec bureau...

LA PRÉSIDENTE :

1410 Qui peut être éventuellement une chambre.

M. JEAN PELLAND :

1415 ...qui pourrait être une chambre, qui est prévu...

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ce serait des chambres en second-jour?

1420 **M. JEAN PELLAND :**

Non, pas de second-jour, en fait. On a l'avantage de travailler sur un bâtiment qui a pratiquement quatre côtés. Donc, la façon qu'on a conçu le projet avec son noyau central nous permet d'avoir quatre coins très bien définis qui offrent des logements de grande qualité
1425 puisqu'on a deux possibilités de...

LA PRÉSIDENTE :

Donc, on basculerait théoriquement vers un deux tiers de grands logements ? Le tiers
1430 médian étant un peu plus petit...

M. JEAN PELLAND :

Considérant le marché, oui, peut-être.

1435

LA PRÉSIDENTE :

Mais, un tiers de grands logements, un autre tiers moyens logements et un tiers plus
1440 petits.

M. JEAN PELLAND :

Plus petits.

Mme VANESSA SORIN :

1445

Puis dans cette même question, il y avait le prix envisagé en location.

LA PRÉSIDENTE :

1450

Vous n'êtes pas encore là.

M. JEAN PELLAND :

1455

On n'est pas rendu là.

Mme VANESSA SORIN :

C'est trop tôt. Je voulais juste...

1460

LA PRÉSIDENTE :

Ça me permet juste de préciser, parce que ça a été mentionné tout à l'heure, puis encore vous n'avez pas à nous révéler vos secrets de négociation, mais est-ce que c'est définitif, maintenant, que ce sera du logement locatif ?

1465

M. JEAN LACHAPELLE :

C'est la première direction que l'on prend mais ce n'est pas définitif, c'est réversible aussi.

1470

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Votre deuxième question?

1475 **Mme VANESSA SORIN :**

Ma deuxième question est plus... puis l'intervention de la Corporation développement économique qui irait dans ce sens aussi de renforcement du pôle commercial du marché St-Jacques, pour nous c'est un secteur-clé, un secteur-clé pour la rue Ontario et pour l'ensemble
1480 du secteur. Puis le site sur lequel vous allez intervenir est adjacent et, pour nous, il contribue à densifier et aussi à apporter une clientèle pour le marché. Donc, c'est positif. La facture architecturale est, mais ça c'est plus du goût de chacun, je trouve de très belle qualité.

Maintenant c'est plus, et en lien avec la question précédente, un questionnement que
1485 j'avais par rapport au Comité Viger qui ne recommandait pas un local commercial au rez-de-chaussée - je me demandais pourquoi, mais j'irai voir le Comité Viger.

Puis l'autre, c'était justement l'articulation avec la rue du Square Viger, les espaces... le domaine public qui nous reste, comment on pense à la fois au niveau des pouvoirs publics et des promoteurs, donc, du marché St-Jacques, de ce site-là, animer cette rue-là pour que ça
1490 en devienne vraiment... on a des difficultés à trouver le dynamisme commercial du marché St-Jacques et les espaces attenants au marché St-Jacques sont privés. On essaie de voir comment travailler pour animer ces espaces-là. Alors comment est envisagé l'animation, la piétonisation, semi-piétonisation, verdissement, animation commerciale de la rue du Square
1495 Amherst puis l'articulation, la jonction avec le marché St-Jacques ?

LA PRÉSIDENTE :

D'où ma question indiscreète de tout à l'heure vers l'arrondissement...
1500

Mme VANESSA SORIN :

Oui, que je trouvais...

LA PRÉSIDENTE :

1505

...qu'avez-vous à dire sur cet espace qui est actuellement un peu ouvert sur tout, *no man's land*, pour la commission Jacques-Viger, votre première question... j'avais un point et je l'ai perdu, je suis désolée...

1510

Mme VANESSA SORIN :

On peut se retrouver, j'imagine.

1515

M. JEAN LACHAPELLE :

La disparition du commerce au rez-de-chaussée, je pense.

LA PRÉSIDENTE :

1520

Ah oui! C'est que justement on a réalisé, un peu de tous les côtés, que c'était peut-être inutile, avec la proximité du marché à côté qui travaille fort pour que ça aille de mieux en mieux, il valait mieux au fond s'en tenir à amener une nouvelle clientèle plutôt qu'essayer de peut-être devoir concurrencer, bien que ce n'était pas là l'idée du départ.

1525

Mme VANESSA SORIN :

Non, mais ça peut aussi compléter.

1530

LA PRÉSIDENTE :

Du côté commercial, est-ce que vous avez quelque chose, animation de l'espace,, est-ce que vous avez...?

1535 **M. MARC LABELLE :**

À l'heure actuelle, pour répondre, on n'a pas de projet d'animation ou projet d'animer cet endroit-là. Mais, ce que j'entends, je vais en prendre note. Je dois dire que le fait de densifier ce secteur-là – d'amener des nouvelles personnes – c'est sûr que ça aura un effet
1540 bénéfique sur les commerces qui vont s'installer. L'équation est simple : on amène des gens dans un secteur, ces gens-là vont avoir des besoins de service. Donc, ils vont utiliser les services de proximité. Le marché St-Jacques, c'en est un.

C'est sûr qu'il faut être prudent quand on parle de piétonisation d'une artère comme la
1545 rue du Square St-Jacques, parce que je le connais bien – j'ai commencé ma carrière à la Ville au marché St-Jacques – la rue Amherst qui la traverse est une artère importante pour relier la partie sud du centre-ville, qui relie le Plateau Mont-Royal. Donc, c'est une artère qui est très importante. J'en prends note mais je ne peux pas donner de réponse ce soir, mais je l'entends puis je vais transmettre les informations.

1550

LA PRÉSIDENTE :

Bien d'autant que l'entrée charretière souterraine, c'est tout de même seulement pour
1555 15 unités de voitures. On ne parle pas d'un stationnement étagé de sept étages. Parce que j'ai entendu une préoccupation sur éviter autant que possible les sorties de stationnement sur la rue Amherst. Mais quand on parle de 15 voitures, l'impact me semble...

M. MARC LABELLE :

1560 Tout à fait, mais c'est toujours préférable qu'il n'y en ait pas sur une artère comme celle-là mais vous avez tout à fait raison.

LA PRÉSIDENTE :

1565 Mais dans le contexte où on a un déficit champêtre en ville et qu'on a tout à coup un espace un peu plus grand qu'une ruelle, on peut peut-être essayer de travailler les deux en même temps.

M. MARC LABELLE :

1570 Tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

1575 Jean Caouette ?

M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :

1580 Pour continuer un peu sur ce point-là, c'est que la façade nord du marché est un peu austère finalement. En fait, c'est qu'on ne reconnaît pas beaucoup qu'il y a une activité commerciale, mis à part qu'on voit un peu en enfilade la marquise et les commerces en dessous, c'est sûr que j'imagine que ça ferait une vitrine ou ça ferait un affichage plus grand du marché s'il y avait quelque chose du côté nord qui - si c'était possible un élargissement qui permettrait des tables et des chaises, côté extérieur?

1585

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1590 C'est sûr qu'actuellement, au niveau du marché St-Jacques, on peut se rappeler qu'il y a quelques années, la porte qui donnait sur la façade nord avait été obturée, remplacée par un quai de chargement pour *Première Moisson* qui était installé à l'époque. Et aujourd'hui, cette entrée-là a été réhabilitée. Donc, c'est déjà un premier pas dans la bonne direction. C'est sûr que des espaces de dégagement comme ça permettraient, effectivement, l'animation

1595 café-terrasse, etc. qui sont autorisés par la réglementation pour le marché St-Jacques lui-même. Mais, encore là, ce sera un délicat arbitrage à considérer dans l'analyse entre stationnements, arbres, autres usages, qui arrivera à une solution d'équilibre – j'ose croire pour ça.

1600 Donc, on a bien entendu vos points ce soir sur ce sujet-là et on comprend qu'il y a un besoin de réflexion au niveau de la Direction des travaux publics sur l'enjeu, de concert...

M. JEAN CAOUILLE, commissaire :

1605 Considérant l'achalandage qu'il y a sur l'avenue Amherst, évidemment ça ferait une vitrine supplémentaire pour cet endroit. Ça pourrait aider leur vitalité et rehausser le côté champêtre – même campagnard, j'oserais dire.

LA PRÉSIDENTE :

1610 Vous avez bien compris qu'on a regardé, dans un premier temps, le projet puis on a bien écouté ce que vous avez dit de part et d'autre ce soir, mais on se doit aussi d'ouvrir à ce moment-ci en séance d'information toutes les portes possibles. Ce qui ne veut pas dire – moi, j'aime bien les parcs comme tout le monde – mais ça ne veut pas dire, je veux simplement ouvrir au complet et être sûre que dans l'arbitrage – qui sont toujours délicats, j'en conviens – qu'au moins toutes les opportunités, toutes les possibilités, de telle sorte que les gens qui sont
1615 ici ce soir ou qui liront les suites de la commission puissent au moins se retrouver quant à leurs préoccupations et questions aussi. La commission est là pour ça aussi, c'est pour ça qu'on se permet d'élargir parfois.

Ça répond à vos deux questions?

1620 **Mme VANESSA SORIN :**

Oui, c'est parfait. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1625

Je vous remercie.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1630

Vous permettez...

LA PRÉSIDENTE :

1635

Oui, Monsieur Longtin.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1640

Juste pour la notion du local commercial, c'était une demande quand même expresse de l'arrondissement que de le prévoir à l'origine. Ça faisait partie de la négociation, mais effectivement le Comité Jacques-Viger était très préoccupé – et bon, tout le monde pourrait l'être aussi, à savoir si on l'exige alors que ce n'est requis par la réglementation de l'avoir, est-ce que ça va demeurer un local vacant. Et, au final, on concède aujourd'hui que c'est peut-être mieux de ne pas en avoir que d'avoir un local vacant et de consolider plutôt la trame commerciale existante.

1645

LA PRÉSIDENTE :

1650

C'est une excellente précision. Je vous remercie. J'inviterais maintenant madame Bernadette Valmera, s'il vous plaît. Bonsoir, Madame Valmera.

Mme BERNADETTE VALMERA :

Bonsoir Mesdames, bonsoir Messieurs! Bernadette Valmera, je suis responsable – mon titre c'est coordonnatrice de site du Centre Ernest Routier, donc le CHSLD qui est en

1655 arrière de ce projet, où vivent 96 résidents avec problèmes de mobilité et de problèmes cognitifs aussi. Donc, tout à l'heure on a parlé de l'impact sur les étages, on a parlé aussi l'ensoleillement, etc. Mais on a parlé du côté Wolfe. Le côté Wolfe est moins ensoleillé naturel que du côté Amherst. Donc, parfois, on a à faire des transferts justement pour faciliter ça.

1660 Mais j'aimerais savoir : avec l'ajout de ces deux étages qui sont demandés à cette dérogation de réglementation, est-ce que quelqu'un a regardé quel serait l'impact pour ces gens, ces 96 personnes, qui vivent surtout les étages supérieurs ? Puisque, si vous regardez sur la maquette comme telle, on a juste un petit balcon, très petit, et une petite cour. C'est le seul endroit qui existe dans ce petit coin qui a été construit à l'époque pour des gens qui
1665 n'avaient pas de problèmes de mobilité. Alors, je ne sais pas...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1670 Donc, c'est sûr qu'au niveau de l'implantation du projet comme tel, on doit voir que la réglementation aurait normalement demandé qu'on se construise jusqu'à la limite absolue de séparation entre votre lot et le lot du projet lui-même, que le promoteur aurait souhaité reculer, dégager des marges latérales et autres qui vont absorber normalement la différence qui est quand même limitée entre un trois étages de plein droit et deux niveaux supplémentaires. Au niveau de l'ensoleillement, l'ombre supplémentaire apporté – l'architecte pourrait peut-être
1675 faire plus de millage là-dessus – mais devrait pas être beaucoup plus important que si c'était un projet de plein droit de trois étages à cet endroit-là.

LA PRÉSIDENTE :

1680 Peut-être du côté de monsieur Pelland, si vous pouviez...

M. JEAN PELLAND :

1685 Il y a une différence malgré tout, parce qu'on parle quand même de deux étages. Mais, effectivement, ce n'est pas énorme. Si vous regardez l'alignement, la projection du nouveau

bâti versus l'aile sur Wolfe, il y a un empiètement qui est l'équivalent de la largeur du redan en façade. Donc, on empiète peu finalement sur le bâti du CHSLD, qui est, de surcroît, plus haut que notre bâtiment. Mais il y a un ombre porté, ce n'est pas...

1690 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a un ombre porté du côté de cette façade-là – que vous pointez présentement – cependant.

1695 **M. JEAN PELLAND :**

Je ne vous mentirai pas là-dessus, c'est quand même... on est en milieu urbain. Donc, la condition qui existe actuellement est très particulière du fait que tout cet espace-là est ouvert. Ce que j'expliquais tout à l'heure c'est que l'impact le plus important se trouve à être sur la façade qui est mitoyenne à notre bâtiment, et cette façade-là n'est pas ouverte. Il n'y a pas de fenestration.

1700 **LA PRÉSIDENTE :**

1705 Dans le sens que c'est une façade qui a simplement une cage d'escalier...

M. JEAN PELLAND :

Trois fenêtres...

1710

Mme BERNADETTE VALMERA :

1715 Ah! Pas du tout. Vous dites que ce n'est pas ouvert. La cage d'escalier. Oui, il y a une cage d'escalier mais la cage d'escalier est du côté Wolfe. Le côté qu'on regarde vers le sud, ici, c'est une vitre qui est là où, lorsque les résidents circulent, ils viennent regarder.

LA PRÉSIDENTE :

Alors, vous dites cette...

1720

Mme BERNADETTE VALMERA :

Bien sûr, bien sûr, on parle... ce n'est pas... la cage d'escalier est plus du côté est, je vous dirais.

1725

M. JEAN PELLAND :

Ah oui, mais là c'est un espace...

1730

LA PRÉSIDENTE :

C'est un espace de détente.

Mme BERNADETTE VALMERA :

1735

Exactement.

M. JEAN PELLAND :

1740

Je faisais référence plutôt aux unités de vie plutôt que des espaces ouverts.

Mme BERNADETTE VALMERA :

D'accord.

1745 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, pour les espaces de détente, effectivement vous confirmez qu'il y aura un ombre projeté.

1750 **M. JEAN PELLAND :**

Bien, écoutez, il y a un bâtiment qui existe, là qui va être... il y a deux étages de plus, à ce niveau-là, donc, il y a une différence effectivement.

1755 **LA PRÉSIDENTE :**

Par rapport à l'ancienne chapelle existante?

Mme BERNADETTE VALMERA :

1760

Exact.

M. JEAN PELLAND :

1765

Oui.

Mme BERNADETTE VALMERA :

1770

Puis, la deuxième question qui a toujours le lien : en ce qui concerne le côté nord, je dirais, versus Amherst, tout à l'heure, on a parlé des trois arbres qui existaient et qui ne seront plus là, qu'on n'est pas obligé d'avoir mais je ne sais pas si vous savez ce que ça donne dans ce petit espace pour 96 personnes lorsqu'il fait très chaud. Je sais que ce n'est pas le problème actuel ou qu'on parle aujourd'hui ici, mais au niveau de la Ville, je ne sais pas qu'est-ce qui a été prévu ? Quand même, c'est 96 personnes qui vivent là, de 40 à 103 ans.

1775

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que monsieur Labelle peut donner une précision.

1780 **M. MARC LABELLE :**

Cet espace-là était propriété du Gouvernement du Québec. Le Gouvernement du Québec l'a vendu à un promoteur privé sur appel d'offres. Donc, la Ville ne peut pas...

1785 **LA PRÉSIDENTE :**

Planter des arbres.

M. MARC LABELLE :

1790

Je veux dire si le gouvernement avait intérêt à le garder, il l'aurait conservé. Le gouvernement a décidé de le vendre le terrain. Donc, c'est le même gouvernement. Donc, la Ville ne peut pas intervenir sur un terrain qui a été vendu sur appel d'offres public.

1795

Ce que la Ville s'engage à faire c'est de réviser, de regarder si elle peut faire des plantations d'arbres. Mais si le gouvernement voulait le garder pour le CHSLD, il le pouvait. Mais je veux dire ce terrain-là a été vendu sur appel d'offres public, donc, un promoteur qui l'a acheté. Donc, maintenant, l'usufruit de ce terrain-là pour construire... C'est sûr que nous, effectivement, on est sensible. Je me suis déjà assis dans ce terrain-là. J'ai été dans cet édifice-là, j'ai été sept ans au rez-de-chaussée, puis j'allais m'asseoir derrière, là où vous parlez. Donc, j'ai été voisin. Mais, nous...

1800

LA PRÉSIDENTE :

1805

Mais disons, ce que je pense que madame Valmera veut entendre, c'est que vous serez particulièrement sensible lorsqu'il sera requis de faire des aménagements sur le

domaine public réglementé par la Ville de Montréal au fait qu'il y a un CHSLD avec une clientèle déjà défavorisée.

1810 **M. MARC LABELLE :**

Tout à fait.

1815 **Mme BERNADETTE VALMERA :**

Oui, exactement. Puis je pense bien, de toute façon, c'est cette année qu'on a eu la visite du maire central, qui était venu – on n'a pas parlé de terrain mais de voir quel était le milieu de vie là-dessus, et je pense que monsieur Coderre était conscient de ce que les résidents qui vivent là. Donc, c'est juste à ce titre, je me dis, je ne demande pas un miracle mais de prévoir qu'est-ce qu'on peut faire maintenant devant ce fait.

1820 **LA PRÉSIDENTE :**

Est-ce que vous avez une autre question?

1825

Mme BERNADETTE VALMERA :

Non, mes deux sont terminées.

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour, oui. Jean Caouette ?

1835 **M. JEAN CAOQUETTE, commissaire :**

Je veux juste continuer sur le point d'ensoleillement et d'ombrage projeté. Tantôt, l'arrondissement mentionnait que la modification au règlement qui s'applique à tous les lots

1840 pourrait aussi concerner le terrain, l'autre terrain vacant – pas vacant mais disponible pour construction – en l'occurrence le stationnement. Le stationnement qui est propriété conjointe, je pense, de la Ville et du gouvernement.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1845 L'idée, le stationnement était donné simplement à titre d'exemple de terrain non construit et une partie non-construite de l'îlot qui pourrait faire l'objet d'une chose. Il n'y a pas de modification de règlement toutefois, il n'y a pas d'autorisation hors de limite du site du Carré des Arts au moment où on se parle non plus. C'était plutôt simplement pour illustrer que la modification au Plan d'urbanisme pourrait permettre, par exemple, au CHSLD dans le futur de s'agrandir sur ce terrain-là ou à la tour de l'Office municipal d'habitation de s'agrandir dans
1850 cette partie-là pour un volume qui pourrait, théoriquement hors tout et en tous points jusqu'à concurrence de 25 mètres. Mais à ce moment-là, on aurait à revoir ce qu'on fait actuellement, aujourd'hui, de voir c'est quoi les impacts d'insertion, ensoleillement, les propriétés voisines. Donc, ce serait une démarche tout à fait identique.

1855 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

Parce que ce ne serait pas une tierce partie qui pourrait construire, ce serait comme vous dites soit un agrandissement du bâtiment de l'Office municipal ou du CHSLD. Donc, ce ne serait pas une tierce partie. En fait, le point que je voulais faire c'est que l'ombre projeté
1860 serait plus... évidemment beaucoup plus important que celui dont on parle à l'heure actuelle, j'imagine.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

1865 C'est tout à fait possible. C'est sûr que l'étude du potentiel de densité résiduelle de, considérant qu'on a une tour de 13 étages sur un grand site, j'imagine qu'il reste un certain potentiel. Mais, évidemment, il n'y a rien de cela qui a été regardé. Et ce n'est pas le rôle de la municipalité non plus de faire cet exercice à l'avance. On fait juste soulever qu'il y a une

1870 possibilité théorique d'un processus similaire et qu'à ce moment-là, toutes ces considérations seraient regardées en fonction de l'indice de densité de 4 dans cette partie-là du site existant. Donc, oui, ça pourrait être des conditions différentes pour cette partie-là avec un impact plus grand. Et la volumétrie devrait être modulée de façon à limiter les impacts au pourtour de...

1875 **M. JEAN CAQUETTE, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

1880 Merci Monsieur Longtin. Merci Madame Valmera. J'inviterais monsieur Éric Michaud, s'il vous plaît. Bonsoir, Monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD :

1885 Bonsoir, Monsieur Labelle.

M. MARC LABELLE :

Bonsoir, Monsieur Michaud.

1890

M. ÉRIC MICHAUD :

Ça fait deux consultations en une semaine.

1895

LA PRÉSIDENTE :

Vous êtes partout.

M. ÉRIC MICHAUD :

1900 Ma question toucherait à la... monsieur Longtin disait que la vision de la Ville sur le Plan d'urbanisme et la dérogation qui justifie la consultation aujourd'hui, c'est la surhauteur, d'après ce que je comprends.

LA PRÉSIDENTE :

1905 Principalement. Il y a d'autres choses mais disons que dans l'ensemble c'est pour unifier l'îlot, oui.

M. ÉRIC MICHAUD :

1910 L'essence c'est ça. Une surhauteur, évidemment ça donne une valeur supplémentaire à un terrain. On sait que quand on peut construire... et la question que j'aurais c'est : est-ce que dans l'appel d'offres, quand on a... en fait, l'appel d'offres, est-ce que l'offre était une offre conditionnelle ?

1915

LA PRÉSIDENTE :

L'offre de quel terrain? Du terrain du Gouvernement du Québec?

1920 **M. ÉRIC MICHAUD :**

1925 Le terrain du Gouvernement – on sait que c'est un terrain du Gouvernement du Québec – qui a été vendu par appel d'offres. Est-ce qu'il s'agissait d'une offre conditionnelle, parce que, dans le fond, on offre un prix à un terrain en fonction de ce qu'on pense qu'on va être capable de construire dessus, quand on pense qu'on va faire autoriser deux étages de plus, vous comprenez...

LA PRÉSIDENTE :

1930 En réponse à votre question, d'abord, il n'y a personne ici qui est habilité à répondre au nom du gouvernement parce qu'il n'y a personne du gouvernement ici.

M. ÉRIC MICHAUD :

1935 Non, mais je parlais plutôt au promoteur.

LA PRÉSIDENTE :

Cela dit, monsieur Longtin semble avoir un élément de réponse ?

1940 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

1945 Il y a un élément quand même à souligner. L'ensemble de la propriété sur laquelle on agrandit n'était pas propriété du gouvernement du Québec. Il s'agissait simplement de deux anciens lots si on pourrait dire à l'intersection de Amherst et Square Amherst, qui étaient somme toute plutôt petits, et qui ont été acquis pour remembrer avec le reste de la propriété qui était jusqu'alors occupée par Technicolor. Donc, c'est sûr que... puis les conditions – comme le dit madame la présidente – on ne les connaît pas. On n'est pas partie prenante à la Ville de cela mais, fondamentalement, le terrain était une emprise très limitée. Ça correspond, grosso modo, à la partie verte actuellement avec les arbres. C'était ça simplement le terrain du
1950 gouvernement.

LA PRÉSIDENTE :

1955 C'est selon un plan que je peux vous montrer, en fait c'est le document 4.1 Plan cadastral du secteur. Vous pouvez voir que ce sont des terrains qui forment effectivement l'angle Amherst et Square Amherst. C'est une petite parcelle.

M. ÉRIC MICHAUD :

1960 Oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

1965 Maintenant, les secrets de la transaction et de la négociation, si monsieur Lachapelle peut apporter un complément ?

M. JEAN LACHAPELLE :

1970 Je peux faire un commentaire. Il n'y a pas de cachette. La SIQ a vendu, sur appel d'offres normal, c'est celui qui faisait la meilleure offre devait faire son chèque à l'acceptation, faire son chèque, terrain vendu. Un point c'est tout. Il n'y avait aucune condition de rattachée. Le promoteur prenait tous les risques, que ce soit au niveau décontamination, que ce soit au niveau zonage, que ce soit quoi que ce soit, la SIQ disait « vous signez, vous achetez » C'est tout.

1975

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à votre première question. Votre seconde question?

1980 **M. JEAN PELLAND :**

Est-ce que je peux ajouter autre chose ?

LA PRÉSIDENTE :

1985

Oui, bien sûr.

M. JEAN PELLAND :

1990 Faut juste comprendre, aussi, qu'on est sous les 16 mètres. Donc, la demande de surhauteur, elle s'applique seulement à l'appentis de toiture. Donc, le potentiel de départ était là, ce n'est pas comme si on avait créé une condition complètement différente du cadre réglementaire. Tout le bâtiment se trouve sous les 16 mètres, ce qui était acceptable.

LA PRÉSIDENTE :

1995 Oui. L'idée c'est que l'arrondissement travaille toujours par îlot. Donc, le 25 mètres – je rappelle que l'immeuble sur Sherbrooke a 33, 4 mètres de haut, l'immeuble qu'il y a là en tête d'îlot – mais si on se met à découper des parcelles d'îlot pour avoir 25, 16, 18 et 22, on se trouve à faire du *spot zoning* finalement. Donc, pour au moins un quadrilatère, on uniformise
2000 mais, encore une fois, le corps du bâtiment lui-même fait 16, 17 mètres. Mais ce sont les appentis – la mécanique du toit – qui fait que hors tout on atteint...

M. ÉTIENNE LONGTIN :

2005 18,5 mètres.

LA PRÉSIDENTE :

2010 18,5 mètres.

M. ÉTIENNE LONGTIN :

2015 Et vraiment le toit principal devrait culminer à environ 16 mètres, assez précisément. Il y a lieu de noter, aussi, juste pour la sémantique, que la... ce n'est pas une surhauteur ici. C'est une modification des limites de hauteur au Plan d'urbanisme. La surhauteur, c'est prévu au règlement d'urbanisme pour les secteurs, par exemple, plus au centre-ville où on a des hauteurs comme ici. Ici, c'était 12,5 mètres. On autorise une certaine hauteur pour le bâti à

l'échelle de la rue et après ça, pour des tours en retrait de ce bâti-là, là on autorise des surhauteurs. Donc, juste pour préciser.

2020

LA PRÉSIDENTE :

C'est une précision sémantique très importante. Vous avez dû arriver premier à vos cours de réglementation, vous. Votre deuxième question, Monsieur Michaud ?

2025

M. ÉRIC MICHAUD :

Excusez-moi pour mon ignorance. Que voulez-vous, je n'ai pas suivi de cours en urbanisme.

2030

LA PRÉSIDENTE :

On vous pardonne. Votre deuxième question, Monsieur Michaud ?

2035

M. ÉRIC MICHAUD :

Ma seconde question, c'est plus un intérêt historique. Ce terrain, ce que j'en sais, moi, de ce secteur-là, c'est qu'il aurait passé au feu à l'époque du, je pense du week-end rouge, et que c'est ce qui explique que les bâtiments de grands gabarits, c'est que dans le fond le gouvernement a racheté ce site-là et c'est à cette occasion-là, on était dans les années 70, on construisait gros...

2040

LA PRÉSIDENTE :

Bien, dans les années 70, on en a fait des choses aussi dont on n'a pas de quoi être fier...

2045

M. ÉRIC MICHAUD :

Des vertes et des pas mûres...

2050

M. JEAN CAQUETTE, commissaire :

Si je peux me permettre. Oui, effectivement, vous avez raison. Et l'information se trouve sur une plaque d'identification dans le parc qui est juste attenant à la rue du Square Amherst. Sur la rue Wolfe, il y a un petit parc, dont j'oublie le nom...

2055

LA PRÉSIDENTE :

Un petit parc de poche.

2060

M. JEAN CAQUETTE, commissaire :

Un petit parc, effectivement, de poche, qui identifie tous les incendies qu'il y a eu lors de ce week-end rouge, lors de négociations dans les années 70.

2065

LA PRÉSIDENTE :

Où les pompiers sont pas sortis.

2070

M. JEAN CAQUETTE, commissaire :

...et ce qui en est résulté finalement. Justement, comme...

LA PRÉSIDENTE :

2075

C'est à cette occasion-là d'ailleurs, c'est pour ça que dans centre-sud on trouve beaucoup de ces petits parcs de poche. C'est qu'à toutes les fois où un immeuble passait au

2080 feu – bon, ils ne sont pas tous passé au feu le même week-end – à chaque fois qu'un immeuble passait au feu, puis c'était des lots très étroits de 24', 30', on en profitait pour faire un petit parc de poche pour contrer, c'était l'époque Drapeau, le déficit d'espace vert dans ce secteur-là, qui était très dense.

M. ÉRIC MICHAUD :

2085 Oui. Et donc, ma question c'était simplement : Est-ce que c'est ce qui explique la nature de la propriété, dans le fond, le fait que c'était le Gouvernement du Québec qui était propriétaire de ces terrains-là ? J'imagine que c'est lié à cet événement-là et au fait qu'à l'époque, il avait tout acheté, ils ont construit... ça amenait la construction du bâtiment en façade sur Sherbrooke, après ça, ou le CHSLD, ça doit être sans doute...

2090 **LA PRÉSIDENTE :**

2095 Disons que ça coïncide, et ce secteur-là était très actif dans ces années-là, par rapport au bout de l'île par exemple. Donc, ceci explique probablement cela. Et des règles moins contraignantes disons-le, ou qu'on pouvait adapter relativement plus facilement que maintenant. Ça répond à votre deuxième question ?

M. ÉRIC MICHAUD :

2100 Oui. Je vous remercie.

LA PRÉSIDENTE :

2105 Monsieur Michaud était notre dernier intervenant ce soir. Merci à vous tous. J'aimerais remercier, avant de terminer la séance, les représentants de l'arrondissement Ville-Marie ainsi que le promoteur et son représentant pour leurs présentations, leurs réponses et leurs explications.

2110 Je voudrais évidemment remercier toute l'équipe de l'Office qui a assuré l'information, le soutien, la logistique de cette séance, de même que notre sténographe officielle, madame Philibert, et notre preneur de son, monsieur Gagnon.

2115 Cette assemblée est maintenant terminée. À toutes et à tous, merci de votre attention et de votre patience et de l'intérêt porté au projet. Au plaisir de vous revoir le 17 juin prochain pour l'audition des mémoires.

AJOURNEMENT

REPRISE

2120 **MR. VLADIMIR MIKADZE :**

And I'm curious, again about the same question...

2125 **LA PRÉSIDENTE :**

Just have a seat and talk to me.

MR. VLADIMIR MIKADZE :

2130 It's about the trees again. There's also... on the south west corner of Amherst and Square Amherst – well I wouldn't call it a park but there are several trees, and I understand that some of them will have to go if the building is constructed. My question, however, is: if it's possible at all to save at least some of the trees, three of them at the very corner, that corner is very close to the sidewalk. And one more is at the very corner, or the west corner of the site...

2135 **LA PRÉSIDENTE :**

If I can switch the answer to l'arrondissement, Mr. Longtin, there is some by-laws, there is a 3-meters from the property? Right?

2140 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

2145 Yes, actually, the by-law of the borough Ville-Marie already grants anyone who has a projected construction up to any trees that are 3 meters from the construction can be... you can ask, apply for authorization certificate to have them cut. So, basically, there is nothing we can do to save those trees specifically. And, furthermore, if we were to keep those trees, then the way the shade would result for the building itself would not be as suitable for the proper framing of the public street, because we tend to ask to have buildings up to the street limits or not too far away to have some sort of frontage that is really more regular when possible. So, in an urban setting, sadly in this case it was not a public park, it was a government land that was sold without previous asking to the city to say "well, do you want to make a park or whatever". There was no offer to the city in that sort. So, basically, now we need to react to a proper project which confirms to the by-law on that part.

2150 **MR. VLADIMIR MIKADZE :**

2155

Yes...

LA PRÉSIDENTE :

2160 Thank you Mr. Longtin. So, is it answering your question about the trees ?

MR. VLADIMIR MIKADZE :

Partially. I understand that there is no need to keep the trees, nor prevents...

2165 **LA PRÉSIDENTE :**

It's not a matter of needs but it's a matter of way. There is no way we can keep them according to the by-law for the 3-meters from the property and the distance to the sidewalk and the public domain. So, it becomes, if I understand well, it's not possible to keep these trees. It's
2170 unfortunate but that's the fact. That's why we have asked the arrondissement to take a note on that and make a special effort around the site to have some more and to do something about that. The sensitivity of the project is to put some greeneries here and there around. So far, because they don't have enough space on the soil to put some trees.

2175 **MR. VLADIMIR MIKADZE :**

So it only can be done post factum. The trees have to go and, then, add these podium on the east-west side and then have to be crated and new trees would have to come in.

2180 **M. ÉTIENNE LONGTIN :**

Usually, it's the case. I will just put a note, just to check with Public Work direction if they... if it can be considered. But usually when you have real mature trees, it is too costly and they hardly survive when they are too mature, because they cannot root themselves properly in
2185 the new place where you put them. So, even though it's close, it could not be a solution, but we have taken note to have a better plan to review new places to put trees on public domain. Those trees in long term can always be maintained and well kept.

2190 **LA PRÉSIDENTE :**

Yes, and my understanding is that those years, the city of Montreal had to cut so many trees, the « frênes » because of a disease, whatever. So, be sure that they won't cut trees that are not... have not this disease. So they will take care of that.

2195 Do you have another question ?

MR. VLADIMIR MIKADZE :

No. That's it. Thank you very much.

2200

LA PRÉSIDENTE :

That's it. O.K. Thank you. Alors, je ferme définitivement. Donc, au plaisir de vous revoir le 17 juin prochain pour l'audition des mémoires et des opinions. Merci à tous.

2205

FIN DE LA SOIRÉE

2210 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, dûment assermentée, déclare
et affirme sous mon serment d'office que les pages qui précèdent contiennent la transcription
fidèle et exacte des notes sténographiques prises par moi au moyen du sténomasque.

LE TOUT CONFORMÉMENT À LA LOI

2215 Et j'ai signé

LOUISE PHILIBERT, s.o.